

során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield		
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A fejlesztési ingatlan-együttes piaci értéke meghatározásának egyik lehetséges módszere az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlanok értéke általában **hozadéki módszerrel**, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. Az ingatlan az övezeti előírások szerint nem beépíthető, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan budai lakóövezetek között fekvő mezőgazdasági terület. Az ingatlan beépítésre nem alkalmas, azonban ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épületekkel rendelkezik.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a közvetlen környezetben fekvő mezőgazdasági területek;

Méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, ezért átlagos (1600-2400 m²-es) méretű telkeket vontunk be az összehasonlításba, és tekintettel voltunk a meglévő felépítményekre is.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonlóan a budai ingatlanok adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett a helyi önkormányzat, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, IIA, Gercsepuszta, (2022.08.)	739	(0)	sík, közművesítetlen, mezőgazdasági terület, (Tk) szántó	7,9		(10,7)
Budapest, IIA, Gercsepuszta, Gazda utca (2022.08.)	2284	(0)	sík, csatorna kivételével közművesített, mezőgazdasági terület, (Tk) szántó	24,9		(10,9)
Budapest, IIA, Máriahegy, Máriahegy utca (2017.11.)	2137	75	enyhe lejtésű, elektromos közművel ellátott, mezőgazdasági terület, kert, 2 szintes lakára is alkalmassá tehető épülettel		18,0	8,42

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értéknövelőnek tekintettük, arra tekintettel, hogy a jelenlegi előírások nem teszik lehetővé a beépítést.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-15%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkenést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2017-os adatnál dátum szerinti korrekciót alkalmazunk,

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízssű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízisére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);

- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésvizsgálatai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalapozhoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejlesztendő terület e különbözetet már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.A	Budapest II.A	Budapest II.A	Budapest II.A
Városrész		Máriahegy	Geresepusztá	Geresepusztá	Máriahegy
Uta, közterület		Máriahegy		Czarda	Máriahegy
Hrsz.		59479			
Terület	m2	1 917	739	2 284	2 137
felépítmény terület	m2	95	0	0	75
Övezet		Mk-2	Tk-1	Tk-1	Mk-2
Beépíthetőség		0%	0%	0%	0%
Építménymagasság	m	0,00	0,00	0,00	0,00
Szintterületi mutató		0,00	0,00	0,00	0,00
Építhető felszíni terület		0	0	0	0
Építhető szintterület		0	0	0	0
Kínálati ár	eFt		7 900	24 900	
Értékesítési ár	eFt				18 000
Dátum			2022.08	2022.08	2017.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		10,690	10,902	8,423
Kínálati korrekció			-5%	-5%	
Dátum szerinti korrekció					15%
Fajlagos érték	eFt/m2		10,156	10,357	9,686
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-5%	-5%	
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%	-10%		
alak, lejtésviszonyok		100%	-5%	-5%	
közművek		100%		-10%	-10%
telekfejlesztések		100%			
bontandó felépítmény		100%			
hasznosítható felépítmény		100%	10%	10%	
övezet, beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%			
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%	5%	5%	
egyéb (jogi helyzet)		100%			
Korrekció mértéke			95%	95%	90%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		9,648	9,839	8,718
Súly		3	33,3%	33,3%	33,3%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	9,402			
Ingtatlan értéke (1/1)	Ft	18 022 773			
Önkormányzati tulajdoni hányad	146/514	5 119 309			

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke
kerekítve 18,0 M Ft.

A II. Kerületi Önkormányzat 146/514-ad tulajdoni hányadának értéke összesen,
kerekítve 5,1 M Ft.

Az ingatlan mezőgazdasági besorolású ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

5.3. Hozadéki értékelés

Az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az övezeti előírások alapján az ingatlanra nem építhető épület, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A II. Kerületi Önkormányzat 146/514-ad tulajdoni hányadának végső,
egyeztetett forgalmi értéke kerekítve
5,1 M Ft,
azaz
ötmillió-egyszázezer Ft.**

Az ingatlan mezőgazdasági besorolású ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

„Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2022. augusztus 31.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Zártkert 59479 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

1931 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.Fill

ter. kat.jöv

ha m2

k.Fill

- kert és egyéb épület

6

1917

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 52243/1974/1974.03.06

törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kárpáti Attila

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Mária-hegy - 1045

2. tulajdoni hányad: 111/257 törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 62053/1976/1976.01.05

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Milánovics Szvetozár

cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Dózsa György utca 23

3. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 46000/1982/1982.12.21

törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr Olasz József

szül. : 1959

a.név : Daróczi Viola

cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Nagypál Judit

szül.: 1961

a.név: Záduba Ilona

cím: 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K. utca 50. III/16

9. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 109539/2/2001/98.01.19

törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05

jogcím: vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

10. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

11. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19

törölő határozat: 56217/1/2005/05.01.26

jogcím:

utalás: II./8.

jogállás: kezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST- FÉLT MEGYEI KIRENDeltsége

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Szekszárdi utca 19-25

törzsszáma: 11381925

12. hányad: 0/0 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 56217/2005/2003/02.12.19.

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: -

utalás: II./8.

jogállás: vagyonkezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16.

törzsszáma: 16001054

Folytatás a következő lapra

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 284801/2006(06.07.)

törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: tulajdonbaadás
utalás: II./8.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

12. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 35957/2/2009/08.06.05

törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: öröklés

utalás: II./7.

jogállás: tulajdonos

név: Kárpáti Melinda

szül.: 1982

a.név: Sárközi Éva

cím: 1103 BUDAPEST K.KER. Gyömrői út 66.fsz.11.

13. tulajdoni hányad: 146/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: vagyonátadás 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: visszajegyzés

utalás: II./12.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

14. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: öröklés 35957/2/2009/08.06.05

jogcím: - javítás

utalás: II./11.

jogállás: tulajdonos

név: Kárpáti Melinda

szül.: 1982

a.név: Sárközi Éva

cím: 1103 BUDAPEST K.KERÜLET Gyömrői út 66.fsz.11/a.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Olanz József István

sz.név: Dr. Olanz József István

szül. : 1959

a.név : Daróczi Viola

cím : 1097 BUDAPEST IX.KER. Gyáli út 15/D. 1. lph. 2. em. 11. ajtó

16. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Nagypál Judit

sz.név: Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Szaduba Ilona

cím : 9943 KONDORFA Alvég út 65.

17. tulajdoni hányad: 146/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Cintia Mária

sz.név: Toldi Cintia Mária

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gyömrői út 66. 11. ajtó

18. tulajdoni hányad: 222/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: ajándékozás

utalás: II /15-16.

jogállás: tulajdonos

név : Olanz Livia

sz.név: Olanz Livia

szül. : 1984

a.név : Nagypál Judit

cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Patzváj József utca 17/B. 1/1.

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3092/1977/1977.02.11

Kártalanítási igény kizárása
Kárpáti Attila által épített épületre.

jogosult:

név: II.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72891/1997/1997.03.24

törölő határozat: 111125/1/2001/01.04.18

Egyéb a II/3 sorozám alatti 111/257 tulajdoni illetőségre vonatkozóan Dr. Olasz József és Dr.
Nagypál Judit tulajdonjogbejegyzési kérelme elutasítva.

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.17

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczy Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K utca 50. III/16

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.19

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Nagypál Judit

szül.: 1961

a.név: Záduba Ilona

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 66/a

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 262165/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II./1.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczy Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.
Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

0. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 26215/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név : Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Záduba Ilona

cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K. utca 50

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 158024/1/2006/06.06.07

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /8.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 124248/1/2016/16.07.07

törölő határozat: 186631/1/2019/19.11.22

Végrehajtási jog 130 000 FT, azaz százharmincezer Ft. Fokövetelés és járulékaik erejéig.

Dr.Domokos Ágnes végrehajtó- 377.V.1255/2016/129. (díj és pótdíj).

utalás: II /12.

jogosult:

név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.

cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 136796/1/2021/21.07.14

törölő határozat: 136796/2/2021/21.08.24

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzésére vonatkozóan.

utalás: II /14.

jogosult:

név : Toldi Cintia Maria

sz.név: Toldi Cintia Maria

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gyémánti út 66. fsz.11.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

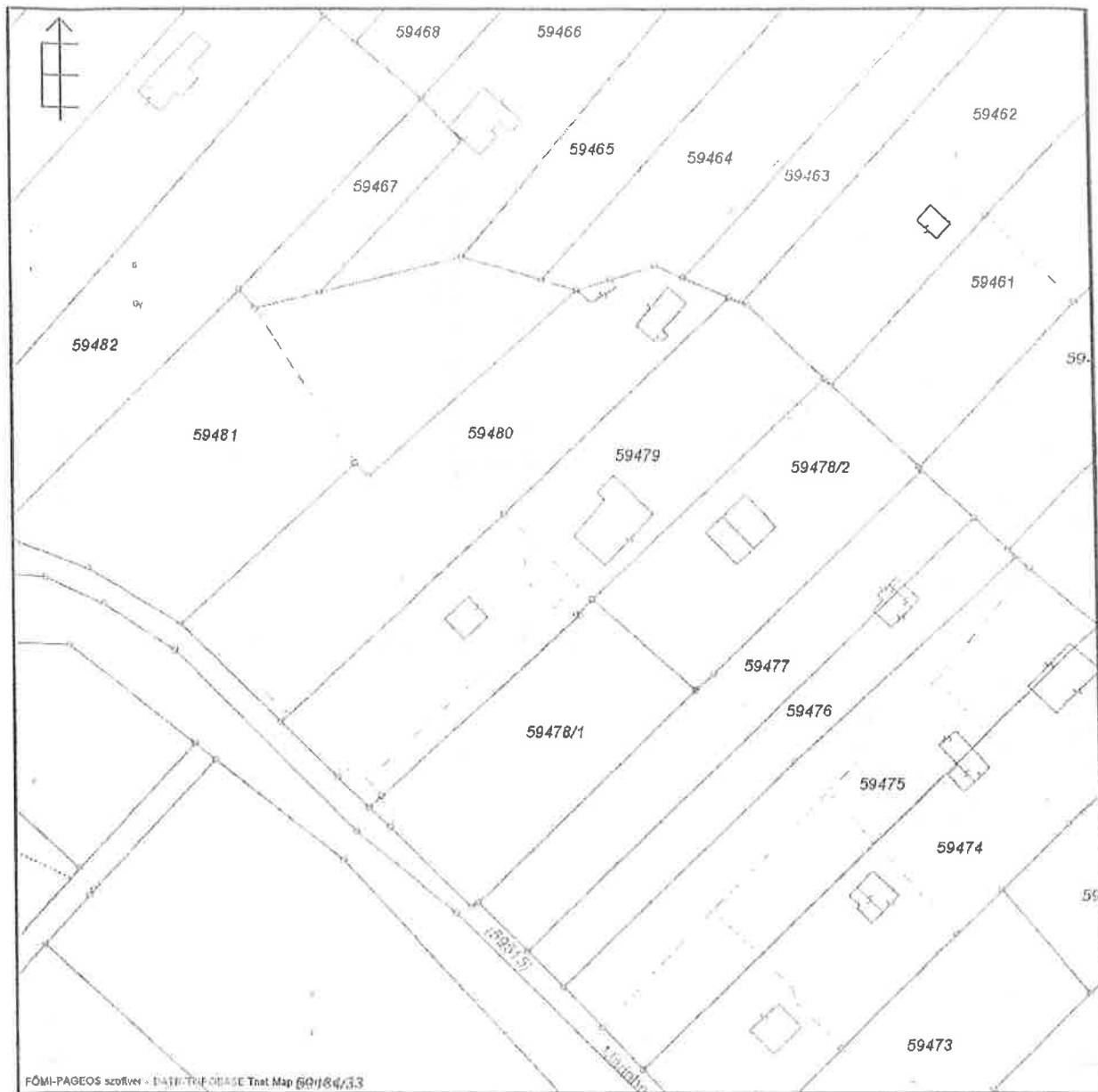
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 11:15:46

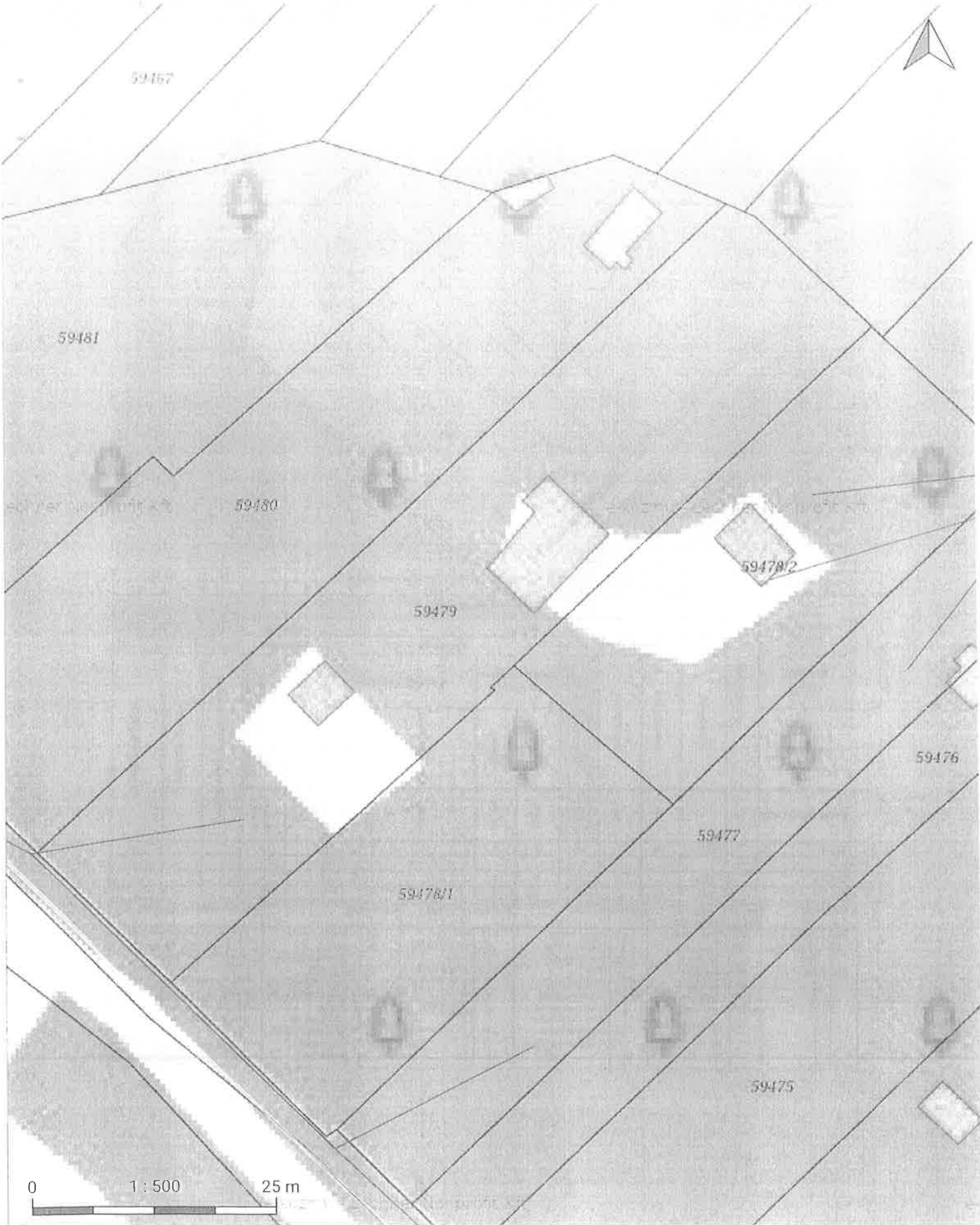
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. zártkert 59479

Megrendelés szám: 9000/9243/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

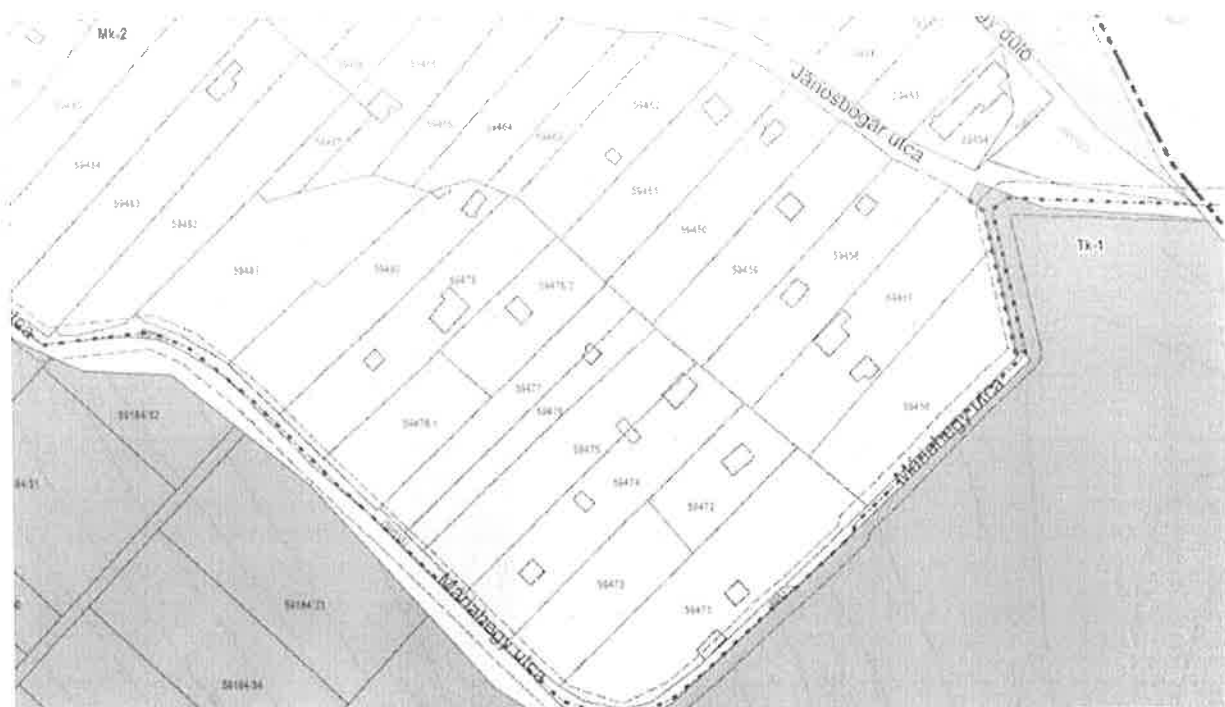


E-KÖZMŰ

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 08. 30.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											ID		ID	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület						
3.	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb								
4.	M6, Mk Vf, Tk		terület (m²)	szélesség (m)	mélység (m)	szélességi arány (%)	beépítési mértéke terezsint		szelvényi mutatója		épületmagasság (m)	épület legmagasabb pontja (m)	épület legmagasabb pontja (m)	épület legmagasabb pontja (m)	egyéb előírás alapján	egyéb előírás alapján	
5.	övezetszám	előírt (%)					előírt (%)	átalakított (m²/m²)	parkolás (m²/m²)								
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	H	T	T2	Tm	Z %	80%_T1	80%_T2	szélesség	szélesség	8m	8m	8m	8m	8m		
7.	M6-1	-	6000	50	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
8.	Mk-1	-	6000	-	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
9.	Mk-2	-	1500	16	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
Beépítési mód		Intézményi jelölésre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	A1	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	= oldalkiosztó	E1	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhatalmazó terület kialakítása esetén kedvezmény (többet)	Pmu	= utcai parkolymagasság	-	= nincs előírt /nem alkalmazott paraméter						
Z	= zártkörű	Tp	= templom	S	= szociális intézmény			h	= legfőbb homlokzatmagasság	1/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	1/2	= 57. § (4) b) szerint						
		A	= jelentős átlomás		= szabályozási Tervei jelölt ingatlan esetén			0	= előírás szerint	§	= előírás szerint						
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
		B	= bevezető														
											megjegyzés:		OTK elteréssel				
											FRSZ 20.6 (2) alapján						

megszüntetett villanyvezeték



utcafont



utcai bejárat



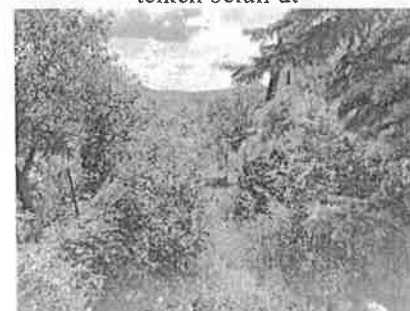
déli telekterület



1-es épület homlokzatok



telken belüli út



1-es épület 1-es szint



1-es épület alagsor

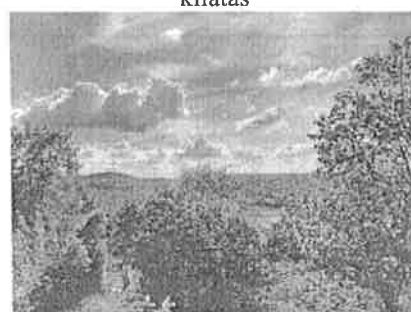




északi telekrész



kilátás



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, **Máriahegy utca**
kert és egyéb épület megnevezésű

59479
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Máriahegy utca

59479
hrsz. alatti

kert és egyéb épület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke

17 800 000,- Ft
azaz
Tizenhétmillió-nyolcszázezer forint

az önkormányzati 146/514 tulajdonhányad kerekített értéke

5 060 000,- Ft
azaz
Ötmillió-hatvanezer forint

Budapest, 2022. szeptember 06.

Készítette:

.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Máriahegy utca Hrsz: 59479 kert és egyéb épület megnevezésű ingatlan nyilvtapi értékek becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentáció készült.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2022. szeptember 06.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló ténytet, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállók. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/a kerületének egyik kevésbé frekvenciált részén helyezkedik el. A környéken elsősorban gazdasági telkek, és néhány lakóház található. A terület a III. kerülettel határos Csúcs-hegy déli lejtőjén (Máriahegy) található. A terület közlekedési és infrastruktúráis szempontból gyengének tekinthető. Az ingatlantól csak föld út vezet a Hidegkúti úthoz, ahonnan a 64-es és 164-es buszok visznek a Hűvösvölgyi végállomásra, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hidegkúti és Hűvösvölgyi út vezet a városközpont irányába. A telek hosszúkas, enyhén lejtős, déli fekvésű. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozott lehetőség van, mivel a Máriahegy utca nagyon keskeny. Emellett a telken belül, korlátozott számban kialakítható kocsibeállási lehetőség, a Máriahegy utca felől. A terület jelenleg MG-RT-II-02 övezetben van, mely mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs területet jelent. A szabályozás 0%-os beépíthetőséget engedélyez.

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőterben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE
MG-RT-II-02	SZ	1500	-	16	-	0	0,00	-	90	0	0

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan a Máriahegy utcáról megközelíthető, hosszúkas és meglehetősen széles telek. Jelenleg több tulajdonosa van. Az ingatlanon sűrű növényzet található, állapotuk elhanyagolt. A Máriahegy utcában kommunikációs és elektromos csatlakozási lehetőség van. A kerítés állapota felújítandó. A szomszédságban hasonló állapotú kert és egyéb épületek találhatóak. Az ingatlanon aktív növénytermesztésre utaló jeleket szakértő nem talált. Az ingatlanon két elhanyagolt épület található, melyekbe a közmű nem került bevezetésre.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Máriahegy utca
Helyrajzi szám:	59479
Típusa:	Kert és egyéb épület
Tulajdonos:	Olasz Lívia 222/514, II. kerületi Önkormányzat 146/514, Toldi Cintia Mária 146/514,
Telek területe:	1917 m ²
Bejegyzés:	Kártalanítási igény kizárása Kárpáti Attila által épített épületre

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő gazdasági állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (9 280,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (1917 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$9\,280,-\text{ Ft/m}^2 \cdot 1917\text{ m}^2 = 17\,789\,760,-\text{ Ft}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 17 800 000,- Ft.

Az önkormányzati tulajdonhányad (146/514) értéke: 5 056 031,- Ft.

kerekítve 5 060 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriahegy utca közötti, Hrsz: 59479 telek önkormányzati részének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezte, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. szeptember 06.-i fordulónapra,

az ingatlan önkormányzati részének becsült nyíltpiaci értékét

5 060 000,- Ft

azaz

Ötmillió-hatvanezer forint

összegben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. szeptember 06.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Károlyi S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

Fotó dokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1028 BUDAPEST, Máriahegy utca, hrsz 59479
2022-09-06

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Forrás: IngatlanNet

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3	Össze- hasznító - 4	Össze- hasznító - 5
		1028	Budapest, II.ker Máriahegy utca, hrsz	Budapest, II.ker Hideg utca	Budapest, II.ker Gercse utca	Budapest, II.ker Erzsébet liget	Budapest, II.ker Gercse utca
GAZDASÁGI TENVEZŐK		Cím	MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan
Ár (Ft)		-	7 500 000	40 000 000	15 000 000	24 900 000	35 000 000
Bontási/Kompenz. költség		0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		-	7 500 000	40 000 000	15 000 000	24 900 000	35 000 000
telek területe (m ²)		1 917	1 334	3 425	2 222	2 284	3 080
Fallagos ár Ft		-	5 622	11 679	6 751	10 902	11 364
Tulajdonát. viszonya/típusa		-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektációs tényező		-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		-	6 750 000	36 000 000	13 500 000	22 410 000	31 500 000
Korrigált ár (Ft/m ²)		-	5 060	10 511	6 076	9 812	10 227

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA

TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, BEÉPÍTHETTSÉGE

KÖZMŰVESÍTHETTSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált érték

KÖNYVEZET		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
1,02		1,02	1,04	1,01	1,01	1,01
Hasonló		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
kedvezőbb		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
1,10		1,10	1,10	1,10	1,10	1,05
Hasonló		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 677		11 793	6 950	10 901	10 846	10 846
5 700		11 800	7 000	11 000	10 900	10 900
Keretített értékek						

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:		Statiszt. mérőszám		Érték		Értékbecslői vélemény	
Korrigált egységarak átlaga (F/m ²)		9 280					
Teljes terület	m ²	1 917		1 minimum		5 677 nem mértékadó adat	
				2 maximum		11 793 nem mértékadó adat	
Telek becsült nettó értéke (Ft)		17 789 760		3 számtani átlag		9 280 értékindikátor-1	

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 2. pont

Döntés a Budapest II. kerület, zártkert 59479 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlanra elektromos áram bekötéséhez történő hozzájárulásról és az ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostárs részére történő értékesítéséről

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 241/2022.(IX.26.) határozata**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, 1.917 m² alapterületű ingatlanban fennálló 146/514 arányú tulajdoni hányadrészét adásvétel jogcímén értékesíti a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlan tulajdonostársa, Olasz Livia részére a jelen határozatban foglalt együttes feltételekkel:

- a Bizottság Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 146/514 tulajdoni hányadának forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 5.100.000,-Ft összegben határozza meg azzal, hogy Olasz Livia tulajdonostárs a vételárat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályiról, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet szerint egyösszegben vagy a 23/A. §-a rendelkezései szerint hitel felvételével két részletben fizetheti meg.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata jelen határozatba foglalt eladási ajánlatára Olasz Livia tulajdonostárs 2022. november 30. napjáig tehet írásban elfogadó nyilatkozatot, amennyiben 2022. november 30. napjáig írásban nem nyilatkozik, akkor a jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.
- Az adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- Olasz Livia tulajdonostárs az írásbeli elfogadó nyilatkozatban köteles nyilatkozni arról is, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

10. §, 13. §, 14. § és 16. § rendelkezéseiben előírt földtulajdon szerzési feltételeknek megfelelően.

- Olasz Livia tulajdonostárs – az esetleges hitelügyintézés előzetes egyeztetéseire tekintettel – legkésőbb 2023. február 10. napjáig köteles aláírni az ingatlan adásvételi szerződést.
- Tekintettel arra, hogy a földtulajdon szerzési eljárás hosszabb ügyintézési időt vesz igénybe, ezért Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata az ingatlan adásvételi szerződésben külön tulajdonosi hozzájárulását adja az elektromos áram Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanra történő bekötéséhez.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben 2022. november 30. napjáig Olasz Livia tulajdonostárs sem tesz írásban elfogadó nyilatkozatot, akkor jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata nem adja tulajdonosi hozzájárulását az elektromos áram Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanra történő bekötéséhez.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. február 10.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

