

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja: 2023-01-09

1028 BUDAPEST, Máriahegy utca, hrsz 59479

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Ossze- hasonlító - 1	Ossze- hasonlító - 2	Ossze- hasonlító - 3	Ossze- hasonlító - 4	Ossze- hasonlító - 5
		Budapest, II. ker Gazdag utca	Budapest, II. ker Gazdag utca	Budapest, II. ker Vizmosás utca	Budapest, II. ker Gazdag utca	Budapest, II. ker Gercse
Cím		MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan	MG ingatlan
GAZDASÁGI TENYEZŐK						
Ár (Ft)	-	25 500 000	5 500 000	49 000 000	29 990 000	7 900 000
Bontási/Kompenz. költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	25 500 000	5 500 000	49 000 000	29 990 000	7 900 000
telek területe (m2)	1 917	2 000	895	8 350	1 805	739
Fajlagos ár Ft	-	12 750	6 145	5 868	16 615	10 690
Tulajdonátr. viszony/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	22 950 000	4 950 000	44 100 000	26 991 000	7 110 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	11 475	5 531	5 281	14 953	9 621

ÉRTÉKILGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIA TT:

KÖRNYEZET	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőbb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, BEÉPÍTHETTSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
KÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	10 302	5 076	6 100	13 424	11 112	11 112
Kerekített értékek	10 400	5 100	6 200	13 500	11 200	11 200

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	9 280
Teljes terület	1 917
Telek becsült nettó értéke (Ft)	17 789 760

Statiszt. mérőszám

1 minimum	5 076
2 maximum	13 424
3 számtani átlag	9 280

Értékbecslői vélemény

nem mértékadó adat	5 076
nem mértékadó adat	13 424
értékindikátor-1	9 280

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Máriahegy utca
59479 helyrajzi számú ingatlan,
természetben
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET / KERT
146/514-ed tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. január 12.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbecsítés zárása:

Az értékbecsítés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2023.01.12.

2023.04.12.

forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlan címe tulajdoni lapon:

Értékelt jog

Az ingatlan leírása:

mezőgazdasági terület / kert és egyéb épület

1028 Budapest, Máriahegy u. (59479 hrsz.)

Tulajdon

146/514

Telek 1 db 1917 m² Épület 2 db cca. 95 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület külső részén, a Máriahegyen elhelyezkedő osztatlan közös tulajdonú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada, amely természetben egy mezőgazdasági területeként nyilvántartott, két lakó jellegű épülettel beépített, kert besorolású terület. A környék a budai Hidegkúti régió és a III. kerületi Csúcshegy között elterülő mezőgazdasági terület, a Máriahegy déli oldala, a Gercsepusztának elnevezett mezőgazdasági területen. A közvetlen környezet, jellemzően beépítetlen mezőgazdasági terület (legelő és kert besorolással), mely csak földutakon közelíthető meg, a Patakhelyi út irányából. A terület egyes telkein ingatlan-nyilvántartásba is feltüntetett, lakó jellegű épületek állnak, melyek kora és minősége rendkívül változatos, az ideiglenes bungalótól a családi házig. A Máriahegy utca vizsgált telket feltáró szakasza sem aszfaltozott, sem szilárd burkolattal nem rendelkező közterület (földút), mely egyes szakaszain csak speciális kialakítású gépjárművel járható. A terület megközelítése a Jánosbogar utca felől (szintén földút) megoldható. A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán határos (Máriahegy utca), utcafrontja cca. 19 m, mélysége cca. 100 m. Egyéb irányokból beépítetlen, dél keleti oldalán lakóépülettel beépített telek övezi. A telek jellemzően kerített, kerítés elhanyagolt állapotú. A telek beépített (lásd 3.5), rendezetlen, gondozatlan, értékes növényállománnyal nem rendelkezik. A terület egésze délnyugati irányba erős lejtésű, a telken belül a szintkülönbség cca. 8,0-10,0 m. A terület panorámás. A gépkocsi behajtás a telekre a Máriahegy utca felől lehetőségessé tehető. A közterületen a legközelebbi elektromos közmű végpont a Máriahegy utcán található, ahol a közműterkép szerint földgázvezeték is van. A helyszíni szemle alapján az ingatlan közművesítetlen, 1 ciszternával azonban rendelkezik. Az ingatlanon 2 felépítmény azonosítottunk, melyek az ingatlan-nyilvántartásban, a valóságnak megfelelő kontúroktól eltérően, de valóságos helyükön, részlegesen feltüntetésre kerültek. Az 1-es épület a telek dél-nyugati részén, az utcafront közelében álló, hagyományos téglá szerkezetű, szilárd födémű, fa szerkezetű magastetővel és műpalával fedett, 3 szintes (alagsor, 1 szint, padlástér) elosztású, 2 szobás lakóépület. Építésére a 70-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel nem rendelkezik. Az 2-es épület a telek középső harmadában, a dél-keleti telekhatár közelében álló, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű kis hajlású nyeregtetővel és cseréppel fedett, 1 szintes elosztású, 3 szobás lakóépület. Építésére a 60-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel részben rendelkezik (WC és ülőkád). A bejárat előtt nagy területű betonozott teraszt alakítottak ki, mely alatt részben tárolóterület található. A vizsgált ingatlan Mk-2 -övezetbe sorolt, mely szabályozás szerint, a vizsgált telek nem építhető be, ezért az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetett felépítmények létét értéknövelő tényezőnek tekintjük. Az ingatlan mezőgazdasági besorolása ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

Tulajdoni hányadok	146/514	514/514
Forgalmi érték:		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	5 100 000 Ft	18 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	5 100 000 Ft	18 000 000 Ft
Becsült érték ÁFA tartalma	0 Ft	0 Ft
A forgalmi érték 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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. január 12.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon értékelő

Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbíró,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, likvidációs érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Földhivatali térképmásolat
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1028 Budapest, Máriahegy utca 59479 helyrajzi számú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada 2022.08.31-i forgalmi értékebecslését (telek és felépítmény). Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan jogi helyzetében, sem fizikai állapotában nem állt be lényeges változás a korábbi értékelés óta.

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. augusztus 29. / 2023. január 10.
- értékelés zárása 2023. január 12.
- értékelés hatálya 2023. április 12. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- térképmásolat
- tulajdoni lap

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlanokat helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékebecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretdatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület külső részén, a Máriahegyen elhelyezkedő osztatlan közös tulajdonú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada, amely természetben egy mezőgazdasági területeként nyilvántartott, két lakó jellegű épülettel beépített, kert besorolású terület.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.12.22.)

- cím:	Budapest, II. kerület	
- cím természetben:	1028 Budapest, Máriahegy utca	
- helyrajzi szám:	59479	
- terület (m ²):	1917	
- megnevezés:	kert és egyéb épület	
- min. oszt.	6	
- tulajdonos / tul. hányad:	Toldi Cintia Mária	146/514
	Olasz Livia	222/514
	II. Kerületi Önkormányzat	146/514
- jelzálog:	-	
- szolgalmak:	-	
- egyéb:	Kártalanítási igény kizárása épület tekintetében (Kárpáti Attila) jogosult: II. Kerületi Tanács VB.	
- széljegyek:	-	

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az 3 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában áll, használati megosztási szerződés nem áll rendelkezésre.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, a Máriahegyen fekszik, a Máriahegy utca mentén. A Máriahegy utca vizsgált telket feltáró szakasza sem aszfaltozott, sem szilárd burkolattal nem rendelkező közterület (földút), mely egyes szakaszain csak speciális kialakítású gépjárművel járható és egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A terület megközelítése a Jánosbogar utca felől (szintén földút) megoldható.

A környék a budai Hidegkúti régió és a III. kerületi Csúcshegy között elterülő mezőgazdasági terület, a Máriahegy déli oldala, a Gercsepusztának elnevezett mezőgazdasági területen. A tágabb környék – II/A kerületrész - a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott, melybe a vizsgált területre zárványszerű elszigeteltséggel ékelődik be. A telek Natura 2000 területen fekszik.

A közvetlen környezet, jellemzően beépítetlen mezőgazdasági terület (legelő és kert besorolással), mely csak földutakon közelíthető meg, a Patakegyi út, illetve a Gazda utca irányából. A terület egyes telkein ingatlan-nyilvántartásba is feltüntetett, lakó jellegű épületek állnak, melyek kora és minősége rendkívül változatos, az ideiglenes bungalótól a családi házig.

A tömegközlekedési ellátottság rossz, a legközelebbi közlekedési eszköz (autóbusz) megállója cca. 3,0 km. Gépkocsival a terület a Hidegkúti és Patakegyi úton, illetve Gazda utcán keresztül közelíthető meg. A Máriahegy utca földút, egyes szakaszai hagyományos személygépkocsival nem járhatóak, és az egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas.

3.3. Telek

A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán határos (Máriahegy utca), utcafrontja cca. 19 m, mélysége cca. 100 m. Egyéb irányokból beépítetlen, dél keleti oldalán lakóépülettel beépített telek övezi. A telek jellemzően kerített, kerítés elhanyagolt állapotú, egyes részeken jelképes. A telek beépített (lásd 3.5), rendezetlen, gondozatlan, értékes növényállománnyal nem rendelkezik, azonban elvadult növényzettel benőtt. A terület egésze délnyugati irányba erős lejtésű, a telken belül a szintkülönbség cca. 8,0-10,0 m. A terület panorámás. A gépkocsi behajtás a telekre a Máriahegy utca felől lehetőségessé tehető.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen a legközelebbi elektromos közmű végpont a Máriahegy utcán található, ahol a közműterkép szerint földgázvezeték is van. A helyszíni szemle alapján az ingatlan közművesítetlen, 1 ciszternával azonban rendelkezik.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon 2 felépítmény azonosítottunk, melyek az ingatlan-nyilvántartásban, a valóságnak megfelelő kontúroktól eltérően, de valóságos helyükön, részlegesen feltüntetésre kerültek.

Az 1-es épület a telek dél-nyugati részén, az utcafront közelében álló, hagyományos téglaszervezetű, szilárd födémes, fa szerkezetű magastetővel és műpalával fedett, 3 szintes (alagsor, 1 szint, padlástér) elosztású, 2 szobás lakóépület. Építésére a 70-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel nem rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartásban az 1-es épület helyén a valóságos méreténél jóval kisebb épület van feltüntetve. Az alapterületeket légifelvételek alapján mérjük, illetve becsüljük.

- beépített alapterület: 35 m²
- nettó alapterület: cca. 55 m² (alagsor, 1 szint)

Az 2-es épület a telek középső harmadában, a dél-keleti telekhatár közelében álló, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű kis hajlású nyeregtetővel és cseréppel fedett, 1 szintes elosztású, 3 szobás lakóépület. Építésére a 60-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel részben rendelkezik (WC és ülőkád). A bejárat előtt nagy területű betonozott teraszt alakítottak ki, mely alatt részben tárolóterület található. Az ingatlan-nyilvántartásban az 2-es épület a valóságoshoz hasonló kontúrokkal és mérettel van feltüntetve. Az alapterületeket légifelvételek alapján mérjük, illetve becsüljük.

- beépített alapterület: 50 m²
- nettó alapterület: cca. 40 m²

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás, bővítés

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Mk-2-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek									
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Mk-2	-	1500	-	-	0	0	-	-	90	-	-

A terület beépítésre nem szánt, a meglévő építmények nem bővíthetők.

Az övezeti előírások szerint, a vizsgált telek nem építhető be, ezért az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épületekkel rendelkező telkek értékesebbek, mint az ilyennel nem rendelkezőknél, mivel a feltüntetett épületek állagmegóvása, felújítása lehetséges.

Aktuális hasznosítás

A telek aktuálisan semmilyen formában nem hasznosított.

Alternatív/optimális hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosítása az övezeti előírásoknak megfelelő hasznosítás lenne, rekreációs funkcióval, esetleg állattartásra.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
budai zöldövezeti környezet	nem beépíthető
panoráma	nehézkés megközelítés
két feltüntetett épület	közművek hiánya
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
alacsony komfortú lakóingatlan kialakítása	
állattartás	
kertművelés	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018

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 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

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 értékbecslés 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 értékbecslő 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	<u>8,42</u>

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-es adatnál dátum szerinti korrekciót alkalmazunk,

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére 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, lejtésviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz 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	Gercsepuszta	Gercsepuszta	Máriahegy
Utca, közterület		Máriahegy		Gazda	Máriahegy
Hrsz.		59479			
Terület	m2	1 917	739	2 284	2137
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			
Ingatlan 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.**

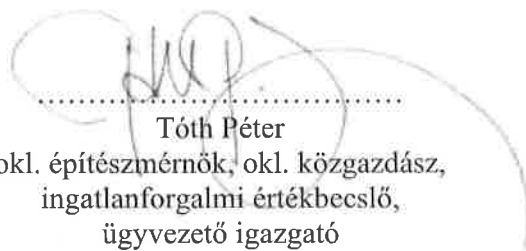
Az ingatlan mezőgazdasági besorolású ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

„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, 2023. január 12.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/586279/2022

2022.12.22

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fíllalaprészlet
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fíll

- kert és egyéb épület

6

1917

6.50

II. RÉSZ

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.

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 : Olasz Livia

sz.név: Olasz Livia

szül. : 1984

a.név : Nagypál Judit

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

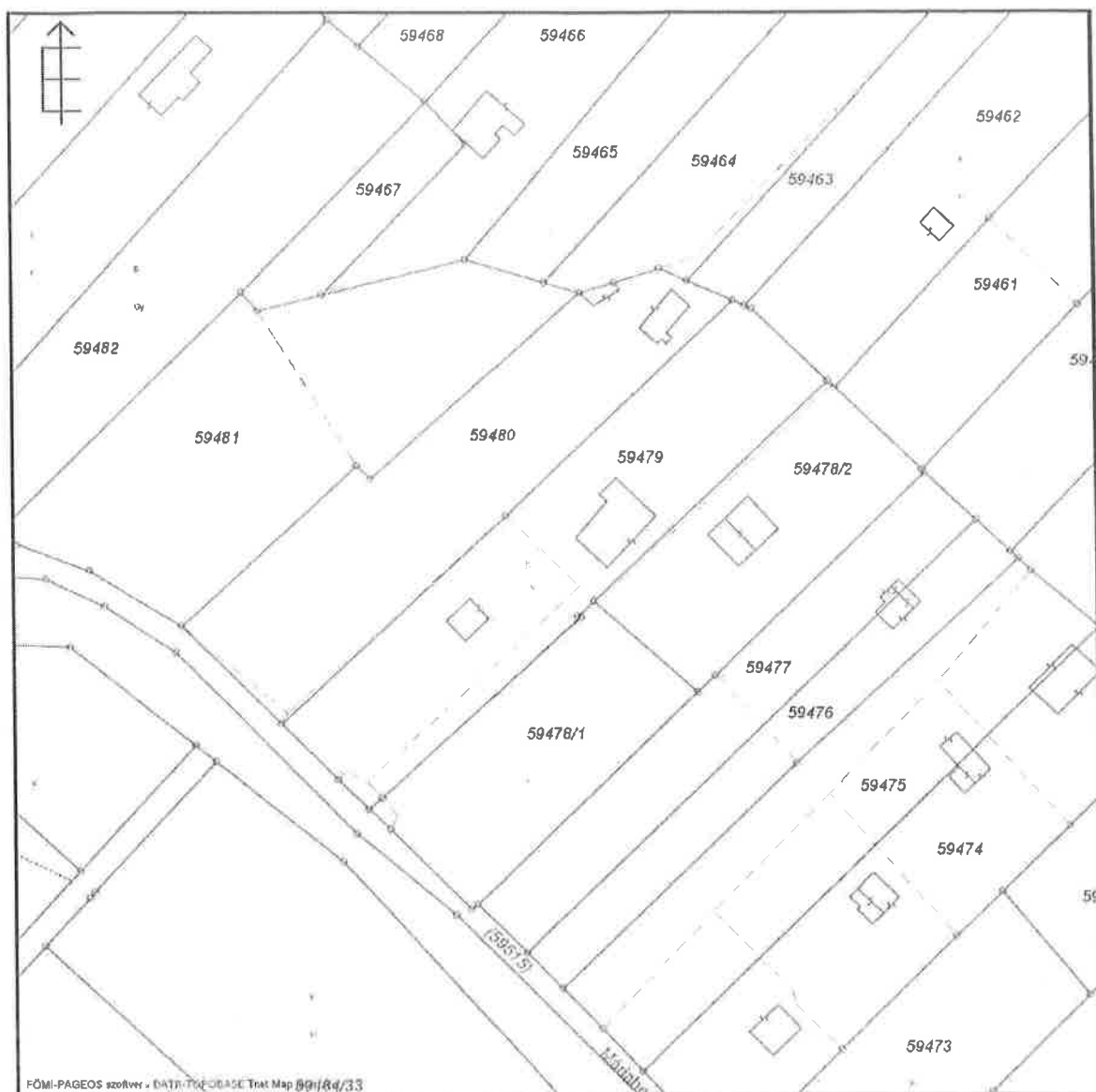
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

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!



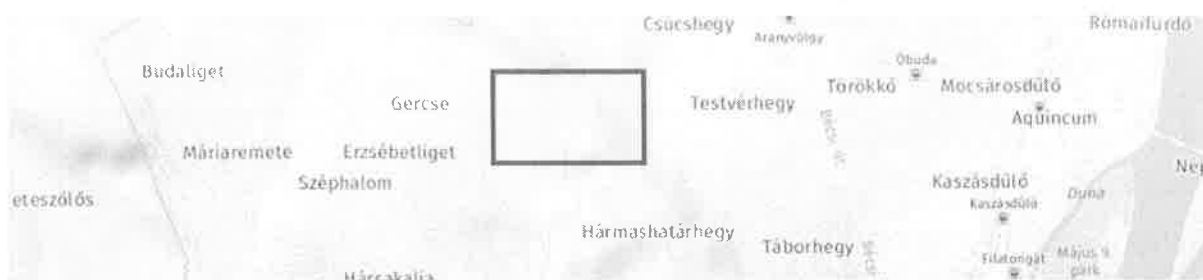
Térkép

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

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



2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											29.	Többször		
	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								
1.	Má, Mk Vf, Tk		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szörfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	P _{max} v. legfőbb homlokzatmagasság v. H, v. Ép épület legmagasabb pontja (m)					
4.	övezetecsoport					fedett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)				átlagos szent területszám	területi alapján	egyedi előírás alapján		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	T ₁	T ₂	Z	B _N _TF	B _N _TA	SZTM_á	SZTM_p	á	P _{max} v. H, v. Ép	á				
6.	Má-1	-	6000	50	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
7.	Mk-1	-	6000	-	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
8.	Mk-2	-	1500	16	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-		
Béépítési mód			Intézményi jelölés/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	á	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	= oldalhatáron álló	Ei	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználati terület kialakítása esetén	P _{max}	= utcai parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zártosuló	Te	= templom	S	= sporttelek esetén	-	= kedvezmény (többlet)	H	= legfőbb homlokzatmagasság	6/1	= 57, 6 (4) a) szerint						
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhelyi piktálás			Ép	= épület legmagasabb pontja	6/2	= 57, 6 (4) b) szerint						
		A	= jelentős állomás	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			á	= előírás szerint	á	= előírás szerint						
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
		B	= benzinkút														
megjegyzés:													OTÉK előírásai				
													PRSZ 20-6 (2) alapján				



megszüntetett villanyvezeték



utcafont



utcai bejárat



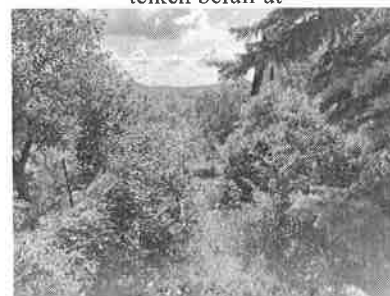
déli telekterület



1-es épület homlokzatok



telken belüli út



1-es épület 1-es szint



1-es épület alagsor



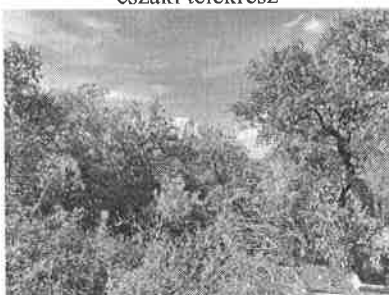
2-es épület



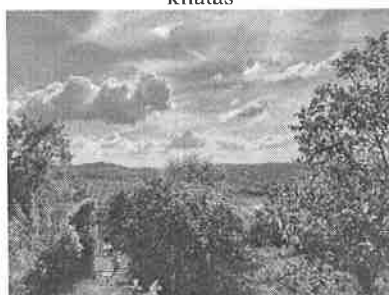
2-es épület



északi telekrész



kilátás



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
2/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. február 13-i rendkívüli ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 3. pont

Döntés a Budapest II. kerület, zártkert 59479 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostárs részére történő értékesítéséről

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 15/2023.(II.13.) 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 2023. május 2. napjáig tehet papír alapon saját kezűleg aláírt - a jelen határozatnak megfelelő tartalmú - elfogadó nyilatkozatot, amennyiben 2023. május 2. napjáig nem nyilatkozik, akkor a jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.
- Olasz Livia tulajdonostárs a papír alapon saját kezűleg aláírt elfogadó nyilatkozatában 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 megfelel.
- Olasz Livia tulajdonostárs – az esetleges hitelügymintázás előzetes egyeztetéseire tekintettel – legkésőbb 2023. június 5. napjáig köteles aláírni az ingatlan adásvételi szerződést.
- Az adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

- 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 2023. május 2. napjáig Olasz Livia tulajdonostárs nem tesz a jelen határozatnak megfelelő 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 útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2023. június 5.

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

Budapest, 2023. február 14.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



Dr. Toók Gabriella
osztályvezető