

E L Ő T E R J E S Z T É S
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató
Gazdasági Igazgatóság – Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Javaslat a Budapest II. kerület (belterület) 11443/2 helyrajzi számú állami tulajdonban álló közterület ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának igényléséről szóló képviselő-testületi döntéshozatalhoz
Ügyintéző: dr. György Rita
Ügyiratszám: XIV/54/2023

Tisztelt Bizottság!

Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, természetben 1021 Budapest II. kerület Pasaréti utca és Alsó Völgy utca között található 1912 m² területű ingatlan Magyar Állam 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában áll. (1., 2., 3. sz. melléklet – tulajdoni lap, térkép, utcakép)

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Igazgatósága 2023. március 6-án kelt, MNV/01/12735/2023 iktatószámú, MNV/01/3530/2023 hivatkozású számú tájékoztatójában rögzítette, hogy Budapest II. kerület 11443/2 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlan Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt (továbbiakban: MNV Zrt) tulajdonosi joggyakorlásában áll, amely a Budapest II. kerület belterület 11484/1 helyrajzi számú és a Budapest II. kerület belterület 11487/2 helyrajzi számú, Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok között helyezkedik. Az ingatlanon vezet keresztül az 56-os és a 61-es villamos nyomvonala.

A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú ingatlant Budapest II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. sz. mellékletének 21. szelvénye „**Köu.4**” jelű fővárosi jelentőségű közlekedési terület övezetbe sorolja, vagyis helyi közút.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdésének a. pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyai.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban Ötv.) 1990. szeptember 30. napjától 2013. január 1-jéig hatályban volt 107. § (5) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a vagyonátadó bizottság döntésével a helyi önkormányzat tulajdonában kerül a törvény kihirdetése napján (1990. augusztus 14.) az önkormányzat belterületéhez tartozó állami tulajdonban levő föld, amely alól kivételt képeztek a kizárólag állami tulajdonba került földek. Az Ötv. rendelkezését az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 10. § (1) bekezdése úgy pontosította, hogy az önkormányzat kérelmére, az Öt. 107. §-ának (5) bekezdése alapján a

törvényben meghatározott kivételekkel azt az állam tulajdonú földet kell a fekvése szerint illetékes települési – fővárosban a kerületi – önkormányzat tulajdonában adni, amely az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként van nyilvántartva és nincs épülettel vagy más építménnyel beépítve.

A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú ingatlan a vagyonátadó bizottság döntésével nem került az Önkormányzat tulajdonába.

A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának I. részének 1. sorszám alatt 41680/1981.11.30. számú határozattal került bejegyzésre Magyar Állam tulajdonjoga eredeti felvétel jogcímén.

MNV Zrt. fenti hivatkozott levelében tájékoztatta az Önkormányzatot a Budapest II. kerület 11443/2 helyrajzi számú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásához szükséges előírásokról. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. §-a és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bekezdésének c. pontja alapján állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára – törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenesen átruházható.

A tulajdonjog átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr) tartalmazza.

Az MNV Zrt. megjelölte továbbá, hogy az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet 50. § (2) bekezdése alapján az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat szükséges tartalmaznia, illetve ahhoz csatolni szükséges:

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt [vagyis határozott kérelmét], megjelölve a konkrét felhasználási célt [az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, amely nem egyenlő a segítő feladata fogalmával] valamint a segítő feladatot [pl. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati feladatot] és az azt előíró jogszabályai rendelkezést [a megjelölt feladatnak megfelelően pl. az Mötv. 13. § (1) bekezdésére történő hivatkozást],
- az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését
- védettség fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását

MNV Zrt. rögzítette még, hogy a fentieket képviselő-testület határozatába kell foglalni és a határozatban az állami vagyon igényléséről szóló döntés mellett célszerű felhatalmazni a polgármestert arra, hogy az egyes jognyilatkozatokat az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos eljárás során megtegye.

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény, valamint az Nvtv. rendelkezéseinek való megfelelés érdekében, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog ellenérték nélkül történő átruházására kerül sor, független szakértő bevonásával meg kell állapítani az ingyenesen tulajdonba adni javasolt vagyonelem becsült forgalmi értékét. Az értékbecslés elkészítésére bármely megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakértő megbízható.

Az MNV Zrt. valamennyi szükséges adat birtokában negyedévente teszi meg szakmai javaslatát a vagyonelemek települési önkormányzatok részére történő térítésmentes átadására, melyet a nemzeti vagyon kezelésért felelős tárca nélküli miniszter útján terjeszt a Kormány elé, vagy legfeljebb bruttó 25 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében a Vtv. 36. § (7) bekezdése alapján az MNV Zrt. Igazgatósága az ingyenes tulajdonba adásról negyedévente saját hatáskörben dönt. Az MNV Zrt. internetes honlapjáról letölthető a szükséges képviselő-testületi határozat mintája és az állami tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának helyi önkormányzatok részére történő ingyenes átruházásával kapcsolatos tájékoztató. (4. sz. melléklet – MNV Zrt. tájékoztatója)

A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú ingatlan természetben 1021 Budapest II. kerület Pasaréti utca (11484/2 hrsz) és Alsó Völgy utca (11487/2 hrsz) között elhelyezkedő közút, amit az Önkormányzat az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően is közútként fog hasznosítani, ezért az ingatlant Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott településüzemeltetés (helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása) feladatának ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és a helyi közúti közlekedés, parkolás, illetve gyalogosforgalom kiépítésének céljára kívánja felhasználni. Az érintett közlekedési terület fontos szerkezeti eleme II. kerület közlekedésének.

Az ingatlant a KÉSZ 5a. és 5b. melléklete szerint korlátozás védelem nem érinti.

Az 50/2015.(I.28.) Fővárosi Közgyűlés határozattal elfogadott – azóta többször módosított – Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) Szerkezeti Tervlap – 2 Közlekedési Infrastruktúra szerint közúti vasút (villamos) vonal felszínen jelölés érinti.

A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számú közterületi ingatlan értékének megállapítására az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi szakértőt bíztuk meg. A szakértő 2023. június 13. napján készült értékbecslésben az érintett ingatlan becsült értékét nettó 24.100.000.-Ft összegben állapította meg (5. sz. melléklet – Értékbecslés)

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonderlet) 11. § (1) bekezdése szerint vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, felajánlás elfogadásáról értékhatárra való tekintet nélkül a Képviselő-testület határoz.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi döntés meghozatalát:

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c. pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában (és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt vagyonkezelésében) lévő 1021 Budapest II. kerület

Pasaréti utca és Alsó Völgy utca között, Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számon felvett, „kivett közterület” megnevezésű, 1912 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

2. A Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott településüzemeltetés (helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása) feladatának ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és a helyi közúti közlekedés, parkolás illetve gyalogosforgalom céljára kívánja felhasználni.
3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
4. Az igényelt Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számon felvett ingatlan nem áll (örökségvédelmi/természetvédelmi/helyi/Natura 2000) védettség alatt.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Budapest II. kerület, belterület 11443/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné Gazdasági Igazgató Asszonyt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő Képviselő-testületi ülés

Budapest, 2023. június 21.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lap,
- 2./ Térképmásolat,
- 3./ Utcakép
- 4./ MNV Zrt. levele
- 5./ Értékbecslés



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/211627/2023

2023.05.30

1. sz. melléklet

Szektor: 15

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11443/2 helyrajzi szám

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1912 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
------------------	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

művelési ág/kivett megnevezés/

- Kivett közterület	0	1912	0.00		
---------------------	---	------	------	--	--

2. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 11440/5 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog

3. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 11443/1 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog

4. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 11452 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41680/1981/1981.11.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47857/1/2001/01.01.24

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16

az 1992.évi XXXVIII.sz.tv.109/F.§.(3) bek. alapján.

tul.hányad: 0/0 tul. hányadot módosító határozat: 20125/4/2014/14.05.05

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 228381/1/1995/95.10.09

Egyéb a T-40511 ttszámú térrajz alapján az ingatlanból lejegyezve 24 m2 lejegyezve, mely a 11443/1 hrsz területéhez hozzájegyezve, majd a 11443/1 hrsz-ből 24 m2 idejegyezve. Így az ingatlan területe nem változott.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/211627/2023

2023.05.30

Szektor: 15

BUDAPEST ILKER.

Belterület 11443/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

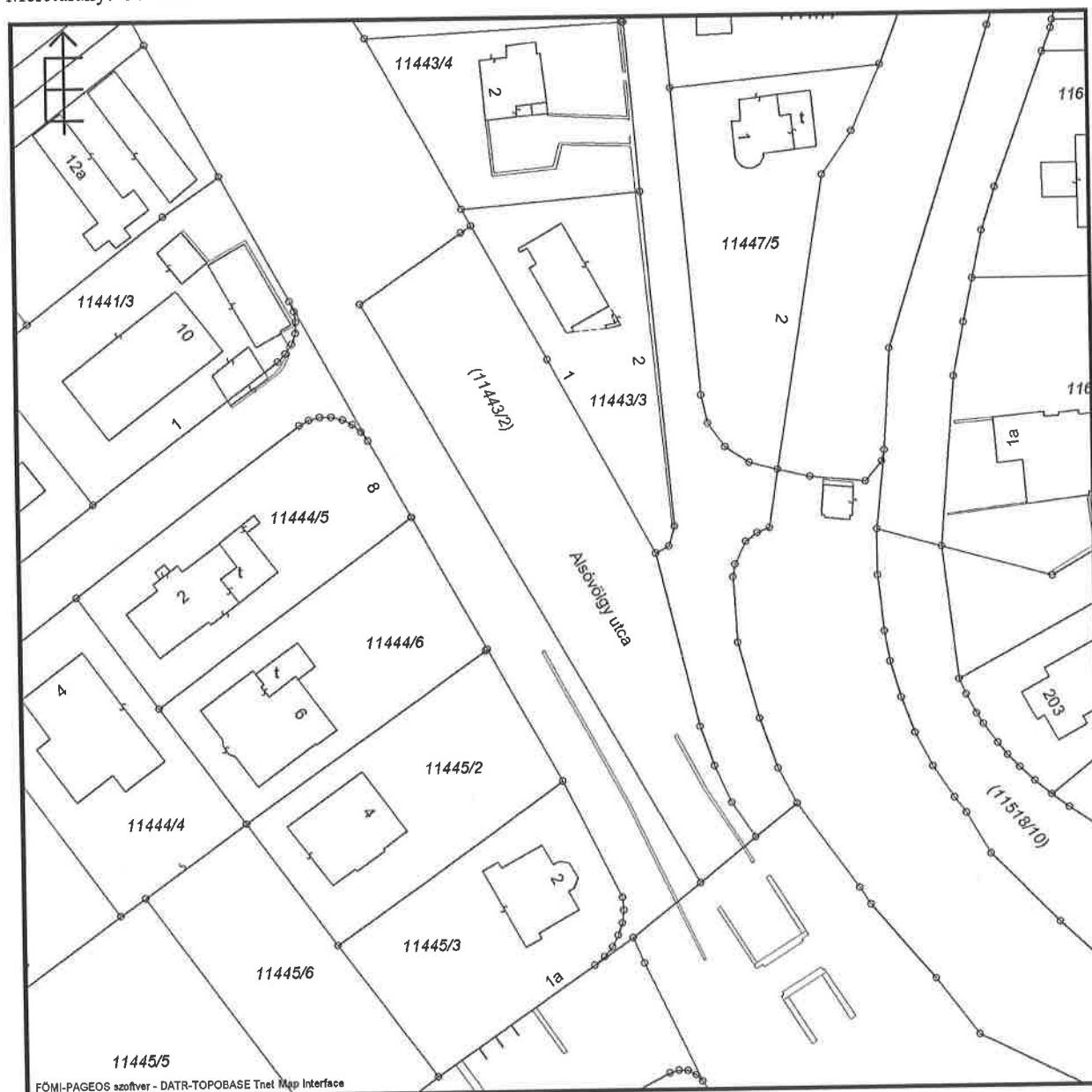
2. sz. melléklet

2023.05.30 10:37:42

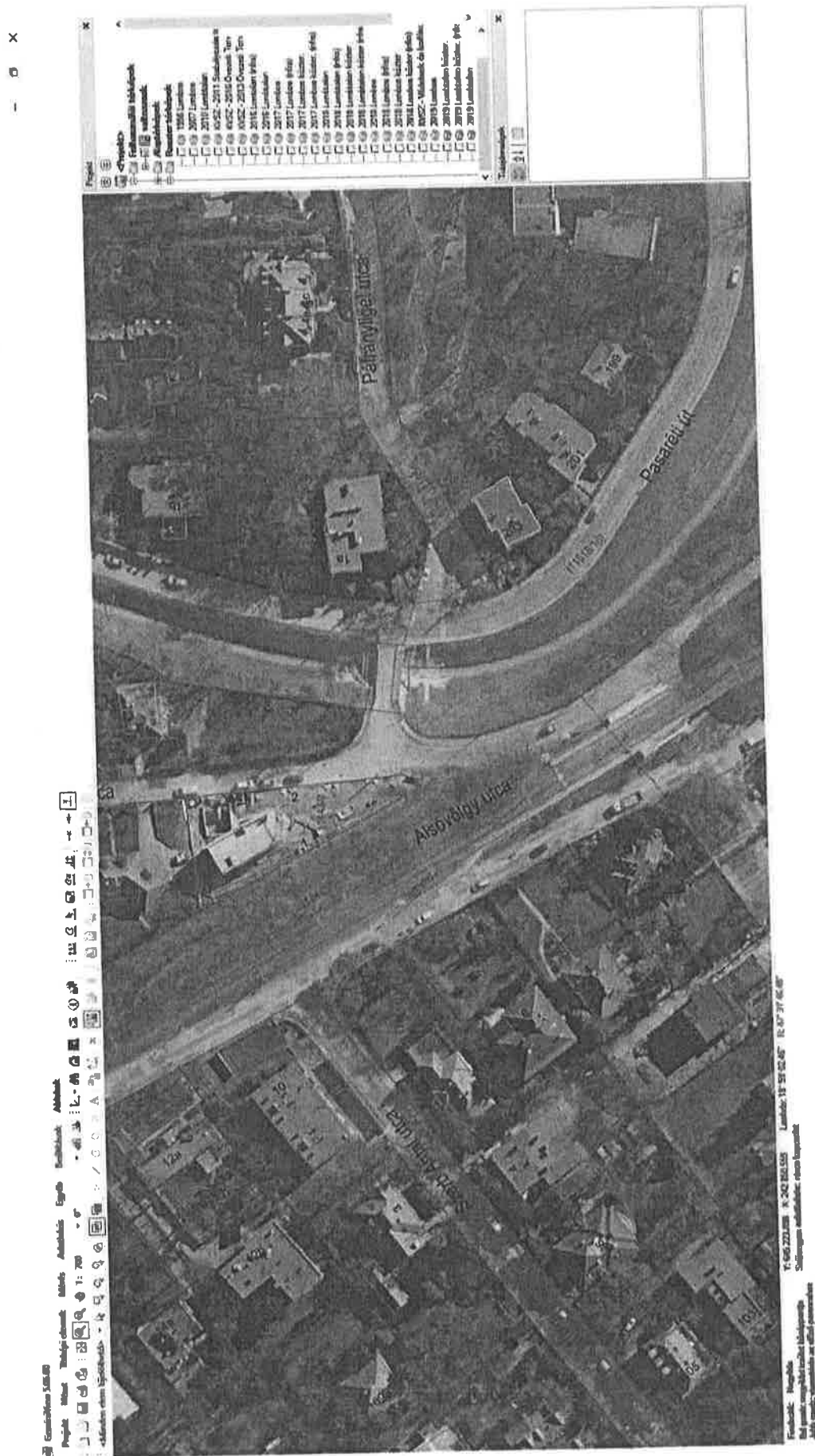
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 11443/2

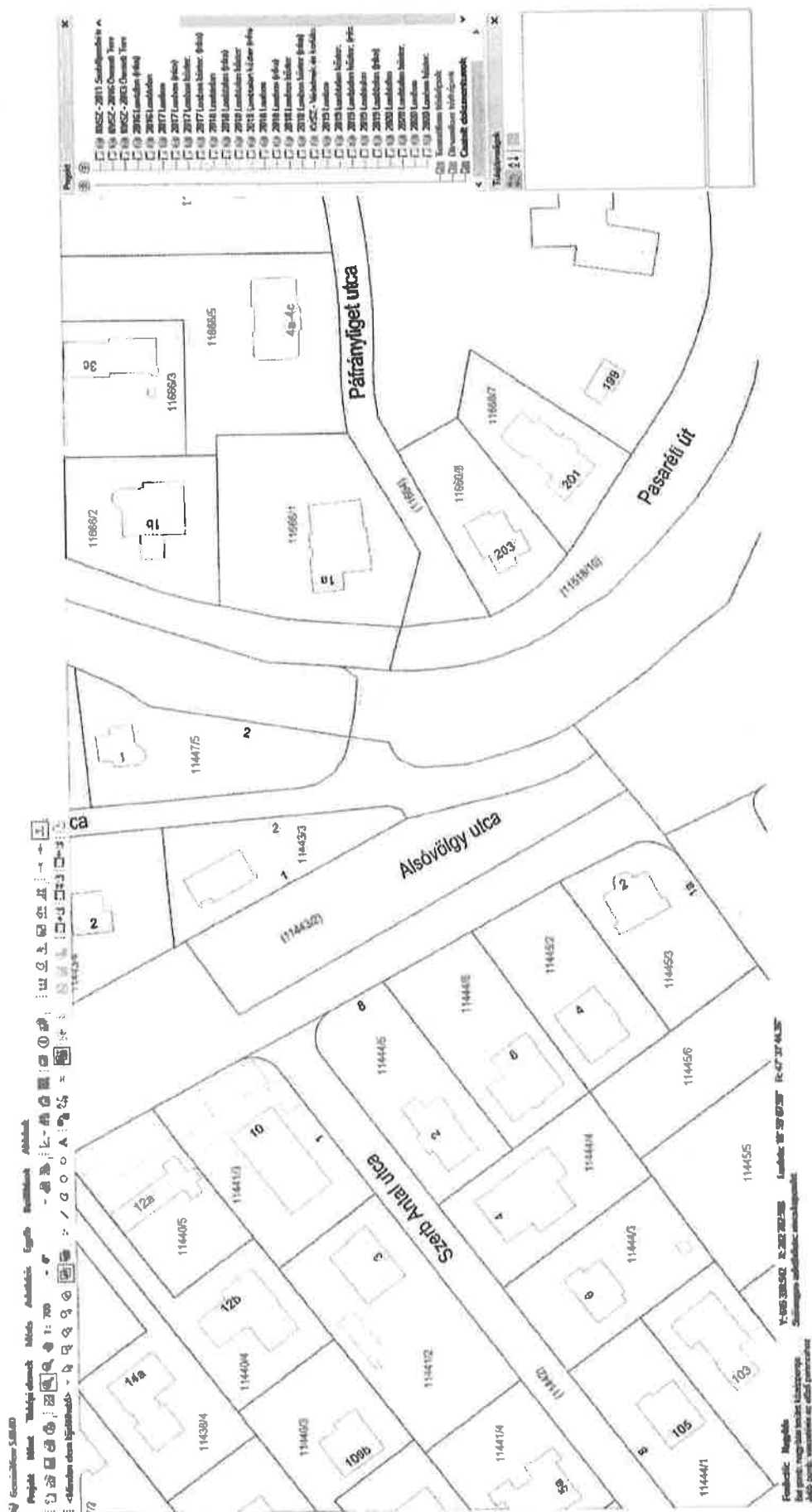
Megrendelés szám: 9000/4004/2023

Méretarány: 1 : 1000



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





VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

4. sz. melléklet

Iktatószám: MNV/01/12935/2023.
Hivatkozási szám: MNV/01/3530/2023.
Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen
az iktatószámra hivatkozni.
Ügyintéző: Kulcsár Krisztina
Telefon: 06-1/237-4400

Örsi Gergely Polgármester Úr részére
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata
Budapest
Mechwart liget 1.
1024

Tárgy: Tájékoztatás Budapest 11443/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatban

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest II. kerület 11443/2 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű, természetben a 1021 Budapest II. kerület Pasaréti utca és Alsó Völgy utca között található 1912 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) tulajdonosi joggyakorlásában áll.

Az Ingatlan a Budapest II. kerület belterület 11484/2 hrsz.-ú és a Budapest II. kerület belterület 11487/2 hrsz.-ú, Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingatlanok között helyezkedik el. Az Ingatlanon vezet keresztül az 56-os és a 61-es villamos nyomvonala.

Fentiekre tekintettel engedje meg, hogy az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülésével kapcsolatban az alábbiak szerint tájékoztassam.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. §-a és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára – törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenesen átruházható.

A tulajdonjog átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) tartalmazza.

A Vhr. 50. § (2) bekezdése értelmében az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia, illetve ahhoz csatolni szükséges:

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt [vagyis határozott kérelmet], megjelölve a konkrét felhasználási célt [az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, amely nem egyenlő a segítő feladat fogalmával], valamint a segítő feladatot [pl. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati feladatot] és az azt előíró jogszabályi rendelkezést [a megjelölt feladatnak megfelelően pl. az Mötv. 13. § (1) bekezdésére történő hivatkozást],
- az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését,



VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

- c) védetség fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

A fentieket a képviselő-testület határozatába kell foglalni és a határozatban az állami vagyon igényléséről szóló döntés mellett célszerű hatalmazni a polgármestert arra, hogy az egyes jognyilatkozatokat az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos eljárás során megtegye. A kérelem benyújtásánál segítségükre lehet az MNV Zrt. honlapján (www.mnv.hu) az „Eljárási dokumentumok” között az „Állami tulajdon ingyenes tulajdonba adása” menüpont alatt elérhető, az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos tájékoztatás, és határozatminta, a kérelem benyújtásánál szíveskedjenek ezen tájékoztatásra is figyelemmel lenni.

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény, valamint az Nvtv. rendelkezéseinek való megfelelés érdekében, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog ellenérték nélkül történő átruházására kerül sor, független szakértő bevonásával meg kell állapítani az ingyenesen tulajdonba adni javasolt vagyonelem becsült forgalmi értékét.

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy az Ingatlanra vonatkozó vagyoneértékelés elkészíttetése kapcsán az alábbi lehetőségek adóttak:

- az MNV Zrt. az Önkormányzat költségére elkészítteti a vagyoneértékelést;
- vagy az Önkormányzat készítteti el az értékbecslést és azt az MNV Zrt. részére felülvizsgálatra megküldi.

Az értékbecslés elkészítésére bármely megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakértő megbízható, Társaságunk részéről az alábbi – az MNV Zrt. által elvárt szakmai színvonalnak megfelelően dolgozó – ingatlanvagyon értékelő cégeket tudjuk javasolni:


- A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. (1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., fsz. 2.)
- City-Form 2000 Kft. (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C)

Társaságunk valamennyi szükséges adat birtokában, mindezen szempontok figyelembevételével, negyedévente teszi meg szakmai javaslatát a vagyonelemek települési önkormányzatok részére történő térítésmentes átadására, melyet a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter útján terjeszt a Kormány elé, vagy legfeljebb bruttó 25 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében a Vtv. 36. § (7) bekezdése alapján az MNV Zrt. Igazgatósága az ingyenes tulajdonba adásról negyedévente saját hatáskörben dönt.

Kérem, hogy szíveskedjen levelemben foglalt lehetőségeket áttekinteni, és az Önkormányzat erre irányuló szándéka esetén az Ingatlan ingyenes tulajdonba adása tárgyában hozott képviselő-testületi határozatot megküldeni szíveskedjen. Amennyiben a leírtakkal kapcsolatban további kérdése merülne fel, forduljon hozzánk bizalommal.

Budapest, 2023. március 06.

Üdvözlettel:


dr. Buchert Edina
igazgató



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 11443/2

1021. BUDAPEST, Alsó völgy utca 1.
2023.06.13

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Össze hasonlítás szempontjai			Budapest, II. ker Gazda utca telek	Budapest, II. ker Gazda utca telek	Budapest, II. ker Emelkedő utca telek	Budapest, II. ker Gercsényi utca telek	Budapest, II. ker Máriahegy dűlő telek
Cím		1021. BUDAPEST, Alsó völgy utca 1.					
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK							
Ár (Ft)		--	28 000 000	25 500 000	28 500 000	7 900 000	8 500 000
Bontási/Telekalakítási költség		0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		--	28 000 000	25 500 000	28 500 000	7 900 000	8 500 000
telek területe (m2)		1 912	1 805	2 000	2 618	739	873
Fajlagos ár Ft		--	15 512	12 750	10 886	10 690	9 737
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		--	25 200 000	22 950 000	25 650 000	7 110 000	7 650 000
Korrigált ár (Ft/m2)		--	13 961	11 475	9 798	9 621	8 763

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,15	Kedvezőbb 1,15	Kedvezőbb 1,15
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	15 700	13 916	12 448	12 779	11 639	11 000	11 000
Kerekített értékek	15 000	13 000	12 000	12 000	11 000	11 000	11 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	12 600
Teljes terület	1 912
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	24 091 200

Statiszt. mérőszám

1 minimum	11 639	nem mértékadó adat
2 maximum	15 700	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	12 600	értékindikátor-1

Érték

Értékbecslői vélemény

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.
Kivett közterület megnevezésű

11443/2 Hrsz.-ú
Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.

11443/2 Hrsz.-ú

**Kivett közterület megnevezésű ingatlan
nettó értéke:**

**24 100 000,- Forint azaz
Huszonnégymillió-egyszázezer forint.**

Budapest, 2023. június 13.

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

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1021. Budapest, Alsó völgy utca 1. szám alatti kivett közterület megnevezésű ingatlan értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. június 13.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő esetleges építmények pótlási költségét.
- Az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanítás szabályait.

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 tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 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 ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. 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. kerületében, Szépilona városrészben, a Hűvösvölgyi úthoz közel az Alsó völgy utcában helyezkedik el. A vizsgált ingatlan az Alsó völgy utca és Zsemlye utca kereszteződésében található.

A közvetlen környezetében kisebb társasházak, lakóházak, elsősorban kiskereskedelmi és szolgáltató egységek helyezkednek el. A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a 56, és 61-es villamossal majd a 22-es busszal elérhető, a buszmegálló az ingatlantól kb. 200 méterre található. Gépkecsival az Alsó völgy utcában minden irányból jól megközelíthető, bár az Alsó völgy utca ezen szakasza egyirányú a Hűvösvölgy felé. A parkolás nem fizetős, megfelelő számú parkolóhely található a környező utcákban.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a térképmásolat szerint az Alsó völgy utca 1. szám alatti kivett közterület. Az ingatlan területe enyhén lejtős a város felé. Az utcában minden közmű kapcsolat megtalálható. Az ingatlan egy téglalap alakú terület, mely az Alsó völgy utca és a Széphalom utca között található. Megnevezése közterület, de a valóságban az 56-os és 61-es villamosvonalak pályatestje és megállója található rajta. Az ingatlant az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott – és azóta többször módosított - Budapest Főváros Településszerkezeti Terve a közlekedési infrastruktúra szerint közúti vasút (villamos) vonal megjelöléssel tartja nyilván. Az ingatlanon a vasúti töltés, az emelt magasságban futó villamossínek, a helyi megállóhely, a megállóhoz vezető lépcsők, egy fedett váró, a felsővezeték tartó oszlopok és a védő korlátok találhatók meg. Az említett műtárgyak, közlekedési pályatest nem az ingatlan tulajdonosának a tulajdona, ezért az ingatlan értékelésekor ezen létesítmények értéke nem képezi az értékelés tárgyát. Az ingatlan egyéb célra tovább nem fejleszthető, nem beépíthető.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.
Helyrajzi szám:	11443/2
Típusa:	Kivett közterület
Tulajdonos:	Magyar Állam., 1/1;
Kezelő:	Kincstári Vagyoni Igazgatóság
Telek összterület:	1912 m ²
Bejegyzés:	Egyéb szolgálmi jog. Illetti: 11440/5 Hrsz-t. Vízvezetési szolgálmi jog. Illetti: 11443/1 Hrsz-t. Vízvezetési szolgálmi jog. Illetti: 11452 Hrsz-t.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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 közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (12 600,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan alapterületével (1912 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$12\,600,- \text{ Ft/ m}^2 * 1912 \text{ m}^2 = 24\,091\,200,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 24 100 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Alsó völgy utca 1. számú ingatlan értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 13.-i fordulónapra,

a vizsgált ingatlan nettó értékét

24 100 000,- Ft.

azaz

Huszonnégymillió-egyszázezer forint.

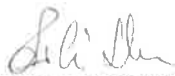
összeben állapította meg.

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 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2023. június 13.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Korácsosy S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:

