



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**
CZEGLEDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. június ²⁷.....-i ülésére

Tárgy: 1037 Bp. III. Virágosnyereg u. 2., 20643/3 hrsz.-ú felépítményes telekingatlan értékesítésére kiírt pályázat értékelése és egyéb tulajdonosi döntések meghozatala
Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester
Előkészítette: dr. Kirchhof Attila vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Tárgyalta: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2024. június.....-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztálya a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telekingatlanok, valamint bérleti joggal terhelt telekingatlanok tulajdonjogának** értékesítésére vonatkozóan egyfordulós nyilvános pályázatokat hirdetett.

A 2024. április 05-én zárult pályázatokra, az ott megjelölt ingatlanok esetében, az előterjesztéshez csatolt táblázat szerint érkeztek ajánlatok.

A pályázati felhívások megjelentek az Óbuda Újságban, felkerültek a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapra, valamint a korábban megjelölt 3 internetes hirdetési fórumra: ingatlan.com, budapest ingatlan.hu, ingatlanok.hu.

A beérkezett pályázati ajánlatokat, a bontó bizottság megállapításait és az ajánlatok kiértékelését a mellékelt táblázatban összesítettük. A bruttó 150 millió forintot el nem érő ingatlanok esetében a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság hozott döntést 2024. április 10-i ülésén.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan esetében, az arra vonatkozó értékbecslés 180 napos érvényességi idejének lejártá közeledtével, szükségessé vált annak aktualizálása. Időközben-kérésünkre a Főépítési és Várostervezési Iroda elindította az ingatlan közterületszabályozását a csatolt vázrajz szerint. A közterületszabályozást követően visszamaradó értékesíthető telek 20643/7 hrsz.-ként kerül kialakításra, művelési ága „kivett lakóház udvar” marad, területe 2769 m² lesz. A közterületszabályozást követően kialakuló Bp. III. ker. 20643/7 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából az Avan.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) értékbecslést készített 2024 június 15-ei fordulónappal. Az ingatlan forgalmi értéke 189.180.000 Ft (Áfa mentes) összegben került meghatározásra.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés szerinti jogügylet esetén a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására (ugyanezen rendelet) 16. § rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szerint

(1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével

- a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetében a Képviselő-testület,
 - b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetében a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság
- gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2024. április 5. napján zárult pályázat kiértékelésével kapcsolatban, illetve az ingatlan ismételt pályáztatásáról - a folyamatban lévő közterület szabályozás figyelembevételével- hozza meg döntését és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 10. § és 16. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján úgy határoz, hogy

a 2024. április 05-én zárult, 1037 Budapest, Virágosnyereg u. 2., 20643/3 helyrajzi számú telekingatlanra vonatkozó, közterületszabályozással vegyes értékesítésre kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, tekintettel arra, hogy a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül egyetlen ajánlat sem érkezett;

hozzájárul a T-104152 számú változási vázrajz szerint a Bp. III. ker. 20643/3 hrsz-ú ingatlan közterületszabályozását követően kialakuló Bp. III. ker. 20643/7 helyrajzi számú, 2769 m² alapterületű, kivett lakóház udvar megnevezésű telekingatlant meghirdetéséhez az alábbi kikötésekkel:

Minimális ár: 189.180.000 Ft (Áfa mentes)


Pályázati biztosíték: 18.900.000 Ft.

A leendő vevővel egy előszerződés kerülne megkötésre a közterületszabályozást követően kialakuló 20643/7 hrsz-re, a végleges adásvételi szerződés megkötésére a T-104152 változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan- nyilvántartási átvezetését követően kerülne sor, kivéve, ha a leendő Vevővel kötendő adásvételi szerződés megkötésének időpontjában annak átvezetésére már sor került.

Felelős: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgató

Határidő: folyamatosan

Budapest, 2024. június 18.


Czeplédy Gergő
alpolgármester

Melléklet:

- pályázati felhívás és ajánlatok összesítés
- bontási jegyzőkönyv
- T-104152 számú változási vázrajz
- értébecslés

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Bp. Mozaik u. 7.) egyfordulós nyilvános pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **üres és felépítményes telekingatlanok tulajdonjogának értékesítésére** Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének és Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának határozatai alapján

1) **Budapest III. Virágosnyereg u. 2. (Solymárvölgyi út), 20643/3 hrsz.**

A tárgyi ingatlan a Csúcshegy aljában található, a Virágosnyereg utca és a Solymárvölgyi út kereszteződésében, családi házas övezetben. Mindkét utca szilárd burkolatú. Az ingatlan kerített.

A terület hivatalos közterület kapcsolattal mindkét közútra rendelkezik, szabályzási terv szerint beépíthető (20 %), akár három telekre is osztható, a beépítés lehetőségét azonban az ivóvíz és a szennyvízesatorna hiánya és a telket érintő nagyfeszültségű elektromos távvezeték és nagynyomású gázvezeték védőtávolsága (360 m²) csökkenti, valamint a telket nagymértékű (kb. 600m²), mindkét utcafrontra kiterjedő közterület szabályzás is terheli, melynek végrehajtásához szükséges dokumentumokat leendő Vevőnek, saját költségen kell elkészíttetnie.

A pályázat kiértékelését követően a leendő vevővel előszerződés kerül megkötésre. A közterület szabályozáshoz szükséges változási vázrajzok földhivatali záradékolását követően, és a telekalakítási engedély kiadását követően a záradékolt vázrajzok, valamint telekalakítási engedély birtokában kerül sor végleges adás-vételi szerződés megkötésére. Vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a végleges adásvételi szerződés a közterületszabályozás után visszamaradó telekre kerül megkötésre, a közterületszabályozás során leeső terület rész értéke nem kerül kompenzálásra.

Az előszerződésben a vevő köteles vállalni az előszerződés megkötését követő 30 napon belül a telekalakítási dokumentáció elkészíttetését és záradékolásra történő benyújtását, valamint a záradék kibocsátását követően a telekalakítás engedély iránti kérelem benyújtását saját költségen, megtérítési igény nélkül.

Az ivóvíz és a szennyvízesatorna távolabb található az ingatlantól. Gyakorlatilag a nagyméretű telek jelen állapotában csak egy igen nagy családi ház elhelyezésére alkalmas, az ingatlanfejlesztés további befektetést igényel a vételáron felül.

Az ingatlan paraméterei:

Cím:	1037 Budapest, Virágosnyereg u. 2.
Hrsz:	20643/3
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Írányár:	220.320.000,- Ft (ÁFA mentes)
Pályázati biztosíték (bánapénz):	22.000.000,- Ft
Területe:	3.669 m ²
Övezeti besorolás:	Lke-2/SZ-HL2

A telek beépíthetőségének paramétereit az ÖBÉSZ tartalmazza.

Az ingatlan az utcákról jól áttekinthető.

2) **Budapest, III., 65196 hrsz.**

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu területén, a temető fölött található, már külterületen. Hivatalos közterületi kapcsolata nincs, gépjárművel nem, gyalogosan pedig egy erdei gyalogúton keresztül közelíthető meg. Átjárási és egyéb szolgalmi jog nincs bejegyezve a szomszédos ingatlanokra. A telek csak egyik oldalon, szomszéd által kerített. Felépítménye nincs. Övezeti besorolása miatt csak gazdasági épület helyezhető el rajta (3 %-os beépíthetőség, kb. 40 m²) de a hivatalos közterületi kapcsolat és szolgalmi jogok nélkül elméletileg csak a szomszédos ingatlanok közreműködésével. Minden építményhez geotechnikai felülvizsgálat szükséges. Erdemben csak hobbykert jellegű művelésre alkalmas. A telken hivatalos felépítmény nincs, az teljes egészében bozótos, beerdősült.

Az ingatlan a hivatalos országos erdészeti adattárban nem szerepel. Közművei nincsenek, azok az utcán sem érhetők el.

Az ingatlan paramétereit:

Cím: 1038 Budapest, Tamás u.
Hrsz: 65196
Megnevezése: erdő (a hivatalos erdészeti adattárban nem szerepel)
Területe: 1.415 m²
Irányár: 2.900.000,- Ft (ÁFA mentes)
Pályázati biztosíték (bánapénz): 300.000,- Ft
Övezeti besorolás: Mk-I (mezőgazdasági terület)

A telek beépíthetőségének paramétereit az ÓBÉSZ tartalmazza.

Az ingatlan az ösvény felől nem kerített, de a növényzet miatt nemigen járható be.

3) Budapest, III., 65276 hrsz.

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu területén, a Békahát dűlő és az Óbarack utca között található, már külterületen. Közterületi kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Békahát dűlő felől a 65290 hrsz.-en át mezőgazdasági földúton és szolgalmi úton megközelíthető. Az Óbarack utca felől csak egy nehezen járható, gázos gyalogosösvény van. Övezeti besorolása miatt csak gazdasági épület helyezhető el rajta (3 %-os beépíthetőség, kb. 53 m²). Minden építményhez geotechnikai felülvizsgálat szükséges. Erdemben csak hobbykerti vagy rendes mezőgazdasági jellegű művelésre alkalmas. Kisebb (131 m²) ELMŰ vezetékjog (középfeszültségű elektromos távvezeték és védőtávolsága) terheli a telek első harmadában, jól látható módon. A telkünön hivatalos helyszínrajzon is feltüntetett felépítmény van, egy fémszerkezetű garázs, mely a Békahát dűlő felőli oldalon található. A terület nagyobb részén, az Óbarack utca felé bozótos, beerdősült, a Békahát dűlő felé gondozottabb. Közművei nincsenek, azok közül az utcán is csak az elektromos áram érhető el. A telek az oldalsó szomszédok irányában nem kerített. Az ingatlan keskeny, hosszú, kétirányú lejtéssel is rendelkezik.

Az ingatlan paramétereit:

Cím: Budapest, III ker., Békahát dűlő – Óbarack utca között
Hrsz: 65276
Megnevezése: Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület
Területe: 1.774 m²
Irányár: 6.640.000,- Ft (ÁFA mentes)
Pályázati biztosíték (bánapénz): 700.000,- Ft
Övezeti besorolás: Mk-I (mezőgazdasági terület)

A telek beépíthetőségének paramétereit az ÓBÉSZ tartalmazza.

Az ingatlan a kerítések miatt nem járható be, a Békahát dűlő felőli oldalon a garázsról ismerhető fel.

4) Budapest, III., 65290 hrsz.

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu területén, a Békahát dűlő és az Árok utca között található, már külterületen. Közterületi kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Békahát dűlő felől, illetve az Árok utca felől a 65289 hrsz.-en át földúton megközelíthető. Övezeti besorolása miatt csak gazdasági épület helyezhető el rajta (3 %-os beépíthetőség, kb. 60 m²). Minden építményhez geotechnikai felülvizsgálat szükséges. Erdemben csak hobbykerti vagy rendes mezőgazdasági jellegű művelésre alkalmas. Papíron kisebb (307 m²) ELMŰ vezetékjog (kis-és középfeszültségű elektromos távvezeték és védőtávolsága) terheli, de gyakorlatilag a kiscsültségű vezeték hosszában szeli át a telket, így ide épületet elhelyezni erdemben nem lehet. A telken felépítmény nincs. A telek felső, Békahát dőlő vége átjárási szolgalmi joggal terhelt a rá keresztbe csatlakozó telkek miatt. A terület középső része bozótos, beerdősült, az Árok utca felé még gondozottabb, felső része tehát pedig le nem zárható útként szolgál. A szolgalmi út végén erős szinteltérés van a telekben. Az ingatlanak a telek jellegű részére az Árok utca felől van gépjármű behajtója. Saját közművei nincsenek, azok közül az utcán is csak az elektromos áram érhető el. A telek csak részben kerített. Az ingatlan igen keskeny, hosszú, az Árok utca irányába változó nagyságú lejtéssel rendelkezik.

Az ingatlan paramétereit:

Cím: Budapest, III ker., Békahát dűlő – Árok utca között
Hrsz: 65290
Megnevezése: Kivett zártkerti művelés alól kivett terület

Területe: 2.018 m²
Irányár: 6.680.000,- Ft (ÁFA mentes)
Övezeti besorolás: Mk-1 (mezőgazdasági terület)
A telek beépíthetőségének paramétereit az ÖBÉSZ tartalmazza.
Az ingatlan csak részben járható be, az Árok utca felől zárt.

A 65290 hrsz.-ú ingatlan csak a következő, 65291 hrsz.-ú ingatlannal együtt pályázható.

Budapest, III., 65291 hrsz

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu területén, a Békahát dűlő és az Árok utca között található, már külterületen. Közterületi kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Békahát dűlő felől, illetve az Árok utca felől a 65289 hrsz.-en át földúton megközelíthető. Övezeti besorolása miatt csak gazdasági épület helyezhető el rajta (3 %-os beépíthetőség, kb. 56 m²). Minden építményhez geotechnikai felülvizsgálat szükséges. Erdemben csak hobbykerti vagy rendes mezőgazdasági jellegű művelésre alkalmas. Kisebb (114 m²) ELMŰ vezetékjog (középfeszültségű elektromos távvezeték és védőtávolsága) terheli. A telken egy kisebb, bejegyzett felépítmény található. A terület középső része bozotos, beerdősült, az Árok utca felé még gondozottabb, felső része még átjárható. Saját közművei nincsenek, azok közül az utcán is csak az elektromos áram érhető el. A területen fűtő kút található, víz van benne, de minősége nem ismert. A telek csak részben kerített. Az ingatlan igen keskeny, hosszú, az Árok utca irányába változó nagyságú lejtéssel rendelkezik. Bejárattal rendelkezik a Békahát dűlő, a 65290 hrsz. szolgalmi úttal terhelt része és az Árok utca felől is.

Az ingatlan paramétereit:

Cím: Budapest, III ker., Békahát dűlő – Árok utca között
Hrsz: 65291
Megnevezése: Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület
Területe: 1.897 m²
Irányár: 8.990.000,- Ft (ÁFA mentes)
Övezeti besorolás: Mk-1 (mezőgazdasági terület)
A telek beépíthetőségének paramétereit az ÖBÉSZ tartalmazza.
Az ingatlan kerített, de kívülről áttekinthető, a felépítmény látható, külön bemutatást nem tartunk. Az ingatlan Árok utcai végén a helyrajzi szám fel van festve a kapura.

A 65290 és a 65291 hrsz. tehát csak egyben pályázható, megvásárlásuk és egyesítésük esetén egy jó adottságú telek jöhet létre.

Pályázati biztosíték (bánapénz) egyben a 65290 és 65291 hrsz.-ú ingatlanokra: 1.600.000,- Ft

5) Budapest, III., 65791/2 hrsz. (Mély u. 36.)

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu területén, a Mély utca még ki nem épített részén, a belterület határán található. Közterületi kapcsolattal rendelkezik, azonban gépjárművel nem teljesen megközelíthető, az aszfaltút és az ingatlanhoz vezető földút találkozásánál egy elektromos vezeték oszlopa van, melyet egy építkezés esetén át kell majd helyezni. „D” geotechnikai osztályba sorolt terület. Kisebb (19 m²) ELMŰ vezetékjog (a szomszédos telkekre menő bekötések) terheli, de az amúgy se beépíthető, hátsókerti részen. A telken felépítmény nincs. A terület gondozott. Közművei nincsenek, azok közül az utcai frontján csak az elektromos áram érhető el, a szennyvízcsatorna a Mély utca aszfaltos részén van, onnan szolgalmi joggal lehetne bevezetni egy másik telken keresztül, míg gázvezeték a Diófa utcánál található legközelebb. A telek kerített. Az ingatlan jó alakú, de kétirányú (enyhe) lejtéssel is rendelkezik.

Az ingatlan paramétereit:

Cím: 1038 Budapest, Mély u. 36.
Hrsz: 65791/2
Megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Területe: 1.299 m²
Irányár: 62.196.850,- Ft + ÁFA
Pályázati biztosíték (bánapénz): 7.900.000,- Ft

Övezeti besorolás: Lkc-2BÓ/SZ-N1
A telek beépíthetőségének paramétereit az ÓBÉSZ tartalmazza.

Pályázati feltételek:

A pályázaton azon Pályázó vehet részt, aki a pályázati biztosítékot befizette az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00140645-00100001 számú letéti számlájára és az a pályázat benyújtásának határidejéig a számlán jóváírásra került, valamint a pályázati dokumentációt személyesen vagy meghatalmazott útján átvette az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán vagy kérésére elektronikus úton megküldésre került.

Abban az esetben, ha gazdasági társaság vagy egyéb jogi személy kíván pályázni, úgy a dokumentáció átvételéhez be kell mutatni az aláírásra/cégjegyzésre jogosult személy eredeti aláírási címpéldányát és a társaság eredeti cégkivonatát, illetve ezeket másolatban át is kell adni, vagy elektronikusan meg kell küldeni, meghatalmazott esetén meghatalmazás benyújtása is szükséges. Magánszemély esetén is szükséges a meghatalmazás, ha a dokumentációt nem a leendő pályázó veszi át.

A pályázati dokumentációk kikérése és átvétele 2024. március 19., kedd 9.00 órától 2024. április 04., csütörtök 15.00 óráig történhet meg, amely az ertekesites@ovzrt.hu e-mail címre írt elektronikus levéllel kezdeményezhető.

A pályázat benyújtása Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat nemleges adóigazolásának csatolásához kötött. Azt hiány pótolni csak abban az esetben lehet, amennyiben pályázó igazolta, hogy az erre vonatkozó kérelmét a területi adóhatóság felé elindította.

Az ajánlatnak többek között tartalmaznia kell a Pályázó adatait, a Pályázó részletes és jogilag kötelező nyilatkozatát a megajánlott vételárra, fizetési feltételekre és a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására, illetve ajánlati kötöttségre vonatkozóan, valamint a pályázati dokumentációban megtalálható, illetve ott felsorolt egyéb nyilatkozatokat, igazolásokat is szükséges benyújtani.

A pályázó ajánlatát a pályázatban találhatóakon túl feltételhez, kikötéshez nem kötheti, az ilyen pályázat érvénytelen. A pályázati formanyomtatvány módosítása (az adatokkal történő kitöltést ide nem értve) a pályázat érvénytelenségét eredményezi. A pályázati adatlap számítógépes feldolgozása megengedett, de abban tartalmi módosítást nem lehet végrehajtani.

A részletes pályázati feltételeket a pályázati dokumentáció tartalmazza, melynek átvétele az ertekesites@ovzrt.hu email címre küldött elektronikus levélben kezdeményezhető.

A pályázati dokumentáció részét képezi az ingatlanról készített értékbecslés, mely tartalmaz eligazodást segítő helyszínrajzot, fotókat, a beépíthetőségre vonatkozó általános paramétereket, tulajdoni lap másolatot. A Kiíró az ingatlanok beépíthetőségéért felelősséget nem vállal, az erre vonatkozó előírásokat az ÓBÉSZ szerint kell Pályázónak figyelembe vennie.

A pályázatokban a hiánypótlás biztosított, a pályázat bonyolítójának felhívása alapján.

A pályázati adatlap nem hiánypótolható, beadási határidő letelte után nem módosítható.

A pályázati ajánlatot legkésőbb 2024. április 05., péntek 10:00 óráig zárt borítékban van lehetőség benyújtani az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálatán (1033 Budapest, Mozaik utca 7.). Ezen határidő után beadott pályázat érvénytelen.

A pályázati anyagot tartalmazó borítékon a feladó és a címzett megjelölésén, valamint a „.....című, hrsz.-ú ingatlan pályázat” szövegen túl egyéb szöveg nem lehet. Az ajánlatot tartalmazó borítékon a feladót fel lehet tüntetni, de ennek feltüntetése nem kötelező (titkos ajánlat). Több telekre történő pályázás esetén minden ingatlanra külön pályázatot kell benyújtani és a pályázati biztosítékokat külön-külön kell megfizetni.

Jelen pályázatban az ajánlati kötöttség ideje 2024. április 05-től számított 60 nap.

A pályázatok bontására **2024. április 05., péntek 10:10 órakor** a 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatt, az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. hivatalos helyiségében kerül sor. Az érvényes ajánlatokat a benyújtási határidő leteltétől számított 45 napon belül bírálja el a tulajdonosi joggyakorló, kivéve, ha a kiíró a határidőt meghosszabbítja.

Az elbírálásra nyitva álló határidő ez esetben sem lehet hosszabb 90 napnál. A pályázaton résztvevőket ajánlott levélben, vagy a pályázatban megadott email címre elektronikus levélben értesítjük a pályázat eredményéről. Az eredményhirdetésig a pályázat állásáról sem telefonon, sem írásban nem adunk ki információt, kivéve az esetleg szükséges hiánypótlási felhívásokat. A bontási eljárás nem nyilvános.

A pályázatok Kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatokat a pályázati eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa, valamint, hogy az érvényes ajánlatot tevő Pályázókkal a pályázati borítékbontást követő időszakban, a pályázat kiértékelését követő tulajdonosi döntés alapján további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.

Az Önkormányzat a nyertes ajánlatban szereplő Pályázóval köthet ingatlan adás-vételi szerződést a fentiek szerint. Az ingatlan adás-vételi szerződésben csak és kizárólag azon személy vagy szervezet jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint Pályázó megjelölésre került.

A pályázatok bontását követően az ajánlat módosítására (pl.: haszonélvezeti jog alapítása, tulajdoni arány módosítása, az ajánlatban nem szereplő más Pályázó megjelölése) nincs lehetőség, azt a Kiíró kizárja, kivéve az ajánlati ár zártkörű liciten történő módosítását.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a pályázati biztosíték nem jár vissza amennyiben:

- a Pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt, vagy a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően visszavonta ajánlatát,
- ha a szerződés megkötése a Pályázónak felróható okból hiúsult meg,
- a szerződés teljesülése a vevőnek felróható okból hiúsult meg.

Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőn belül meghiúsul, azonos feltételek mellett a soron következő Pályázóval szerződés köthető.

A vételár megfizetése az ingatlan adás-vételi szerződés hatálybalépését követő **5 munkanapon belül esedékes**. Amennyiben a vételár kiegyenlítése banki kölcsön igénybevételevel történik, úgy kérjük annak tényét az ajánlatban feltüntetni. Ez utóbbi esetben – a banki kölcsönre tekintettel – a vételár teljesítése **60 naptári napon belül esedékes**. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy a vállalt fizetési határidő annak lejárta előtt a vevő kérelmére, egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

A pályázat Kiírója rögzíti, hogy az ingatlan adás-vételi szerződésben a kellékszavatosság kizárásra kerül.

Az ingatlanok kitűzési dokumentációval nem rendelkeznek - kivéve, ahol kifejezetten feltüntetésre került annak megléte - ezért a kiíró nem szavatol az ingatlanokon található kerítések helyzetéért, azok telekhatárra történő áthelyezéséért, áthelyezhetőségéért. Az ingatlanok a megtekintett állapotban kerülnek birtokbaadásra. A kitűzés költsége a nyertes Pályázót terheli.

Az egyes ingatlanoknál feltüntetett közmű állapot a nyilvánosan elérhető közműadattárisokból származik, egyedi, közműszolgáltatók általi egyeztetés nem történt. Pályázó felelőssége a saját hasznosítási igényei szerinti csatlakozási lehetőségek vizsgálata.

Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlanok a pályázó céljainak megfelelnek-e, kizárólag a pályázó felelőssége. Az ingatlanok pályázó céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlanok beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanokban végzendő bármilyen tevékenység végzéséhez szükséges engedély, hozzájárulás stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége. A kiíró, illetve a bonyolító, nem tartozik felelősséggel az ajánlattevőnél az Eljárással kapcsolatosan felmerülő költségekért, kiadásokért vagy egyéb kötelezettségekért.

A felhívás, valamint a dokumentáció nem tartalmazza az érdekelt felek és tanácsadók számára az ingatlanok megvételére vonatkozó döntés meghozatalához szükséges valamennyi információt. Az érdekelt feleknek maguknak kell kialakítani álláspontjukat, hogy mely információk relevánsak döntésük szempontjából, és maguknak kell elvégezniük független vizsgálataikat a további információk tekintetében.

A pályázati eljárás, illetve az esetleges szerződéskötés nyelve a magyar. Az ajánlathoz csatolt, idegen nyelven kiállított okiratokhoz minden esetben mellékelni kell azok hiteles magyar fordítását.

A meghirdetett ingatlanokra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény értelmében a Fővárosi Önkormányzatot, valamint a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 9. §-a értelmében a kárpótlásra jogosultat elővásárlási jog illeti meg. A pályázat lebonyolítására az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) számú rendeletben foglaltak az irányadók.

A nyertes Pályázónak a vételáron felül **szerződéskötési díjat kell fizetnie**, amely tartalmazza többek között az ügyvédi munkadíjat (az ingatlan vételárának 0,5 %-a + ÁFA, de minimum 50.000.-Ft + ÁFA), valamint az értébecslés díját (36.000,- - 45.000,- Ft + ÁFA), tulajdoni lap lekérésének díja 5.000,- Ft/hrs., földhivatali eljárás díja 6.600,- Ft/albetét vagy ingatlan.

A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztályán a +36 1 430-3472 és a +36 1 430-3463 telefonszámokon lehet kérni.

A pályázati felhívás megjelenik az Óbuda Újságban, felkerül továbbá a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapokra, valamint a következő internetes hirdetési fórumokra: ingatlan.com, budapest.ingatlan.hu, ingatlanok.hu.


ÓBUDAI
VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.
Értékesítési, Helyiség- és
Telekhasznosítási Osztály

BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

készült 2024. április 05-én 10:10 - 10:35 óra közötti időben a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telekingatlanok, valamint bérleti joggal terhelt telekingatlanok tulajdonjogának felhívás szerinti nyilvános pályázati úton történő értékesítése tárgyában az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 1033 Budapest, Mozaik u. 7. sz. alatti hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

dr. Marozsán Edina jogász, Lakásgazdálkodási és Jogi Osztály;

Lakatos János ingatlangazdálkodási ügyintéző, Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály;

György Gabriella ingatlangazdálkodási ügyintéző, Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály

dr. Marozsán Edina a bontást megelőzően tájékoztatást adott arról, hogy a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselőjében eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztálya egyfordulós pályázatot hirdetett a Budapest III. ker. Önkormányzat tulajdonában álló, a mellékelt felhívásban szereplő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telekingatlanok, valamint bérleti joggal terhelt telekingatlanok tulajdonjogának értékesítésére vonatkozóan. A pályázati felhívások megjelentek a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu internetes honlapon, valamint az Óbuda Újságban, továbbá a [www.ingatlan.com](http://www ingatlan.com), www.budapest.ingatlan.hu és www.ingatlanok.hu internetes honlapokon is.

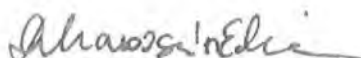
Az ingatlan pályázaton azok az ajánlattevők vehetnek részt, akik a pályázati biztosítékot (báratpénzt) az Önkormányzat pályázati felhívásában megadott számlájára befizetik, és a befizetési bizonylatot, továbbá a pályázatot zárt borítékban 2024. április 05-én 10:00 óráig az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálati Irodájában benyújtják.

A bontó bizottság 10:10 órakor megnyitotta ülését és megállapította, hogy a pályázatok benyújtására kiírt határidőig, 2024. április 05-én 10:00 óráig 5 (azaz öt) darab ajánlat érkezett a kiíróhoz.

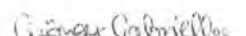
A benyújtott ajánlatokat és a bontó bizottság megállapításait a jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képező táblázat tartalmazza.

Az eljárással kapcsolatosan a jelenlévők részéről nem volt észrevétel, a bontóbizottság a bontási eljárást lezárta.

Kmf


dr. Marozsán Edina


Lakatos János


György Gabriella

Pályázati ajánlatok összesítése - 2024.04.05.

	Cím	Hrsz	KT, PTVB által elfogadott			átvételi sorszám	felbontás sorszáma	Pályázó	Pályázati ajánlat	Fizetési konstrukció	Hiánypótlás
			irányár/minimálár	nettó	bruttó (Áfa 27 %)				nettó		
bérleti telkek	1037 Budapest, Taliga u. 10-12.	22561	irányár	15 669 291	19 900 000			-			
	1038 Budapest, Kőbánya u. – Óbor u. között	65067/5	irányár	2 910 000	Áfa mentes	659	1.	Veigel Annik Nathalie	2 910 000	készpénz	
						663	2.	Szedmák Géza	3 000 000	készpénz	
telkek	1037 Budapest, Virágosnyereg u. 2.	20543/3	irányár	220 320 000	Áfa mentes			-			
	1038 Budapest, Tamás u.	65196	irányár	2 900 000	Áfa mentes			-			
	1036 Budapest, Békahát dűlő – Óbarack utca között	65276	irányár	6 640 000	Áfa mentes	660	4.	Mészáros Norina Ildikó	4 200 000	készpénz	
	1036 Budapest, Békahát dűlő – Óbarack utca között	65290	irányár	6 680 000	Áfa mentes	661	3.	Farkas Andrea	6 050 000	készpénz	adófizetés
	1038 Budapest, Békahát dűlő – Óbarack utca között	65291	irányár	8 990 000	Áfa mentes				8 100 000		
	1038 Budapest, Mély u. 36	65791/2	irányár	62 196 850	78 990 000			-			
	1033 Budapest, Apát u. 2. földszint	18910/98/A/52	irányár	18 200 000	Áfa mentes			-			
helyiség	1032 Budapest, Ágoston u. 14. VI. 105.	16918/3/A/341	irányár	10 700 000	Áfa mentes			-			
	1032 Budapest, Ágoston u. 14. VI. 107.	16918/3/A/343	irányár	9 600 000	Áfa mentes			-			
	1035 Budapest, Berend u. 18. pincszint	18529/6/A/49	irányár	5 800 000	Áfa mentes			-			
	1033 Budapest, Bogdáni út 20. 8. lh. pincszint	18529/11/A/39	irányár	4 500 000	Áfa mentes			-			
	1037 Budapest, Harang u. 2.	18910/88/A/17	irányár	43 200 000	Áfa mentes			-			
	1037 Budapest, Harang u. 12.	18910/88/A/89	irányár	11 900 000	Áfa mentes			-			
	1039 Budapest, Hunyadi u. 58-60. B. ép. pincszint	62976/0/8/1	irányár	3 700 000	Áfa mentes			-			
	1039 Budapest, Kabar u. 5. földszint	64057/3/A/124	irányár	26 270 000	Áfa mentes	662	5.	Reddito-tax Kft.	23 910 000	banki kölcsön	adófizetés nem hiánypótlható, előfinanszírozás
	1036 Budapest, Lajos u. 116. pincszint	17811/0/A/13	irányár	5 000 000	Áfa mentes			-			
	1033 Budapest, Zab u. 4.	18910/77/A/51	irányár	29 200 000	Áfa mentes			-			


dr. Marcsán Edina


Lakatos János


György Gabriella

Gál Ferencné ÉV.
1013 Bp., Attila út 13.
Munka száma: 6./2024
Az adatszolg. ikt. sz.: 7206/453/2024

T-104152
Budapest III. ker.
Belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 20643/3 helyrajzi számú földrészlet felosztásáról

M = 1:1000

MEKH Földhivatali Földmérési és Távérzékelési Intézet
Budapest XI. Budatorki út 5/b
Datum: 2024. február 20.

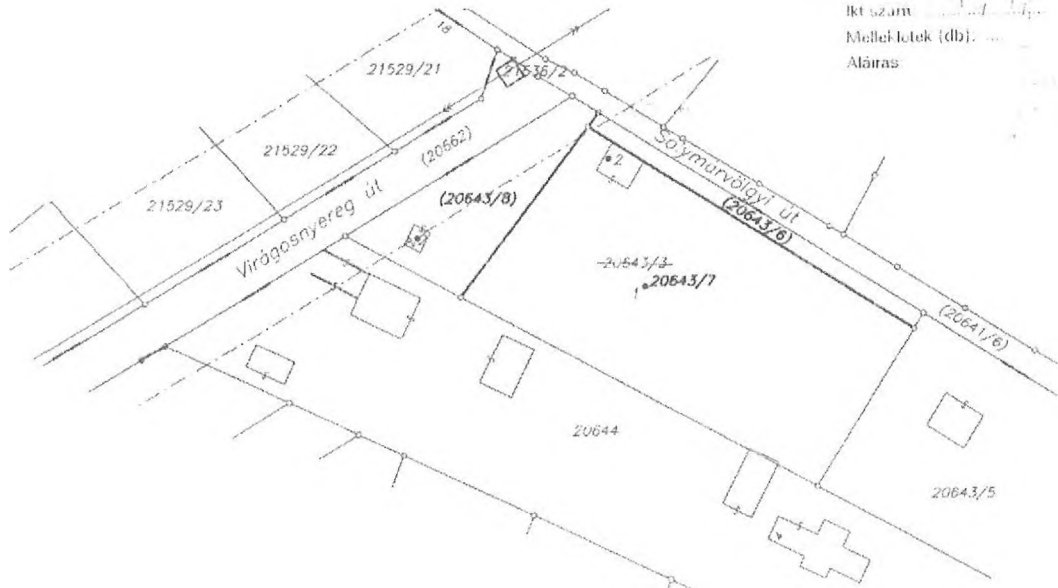


101-1221090002024

Ikt. szám: 7206/453/2024

Mellékletek (db): 1

Aláírás:



Címkoordináták 20643/3 hrsz		
Psz	Y	X
1	647015	247836
2	647008	247860

Címkoordináták (20643/8) hrsz		
Psz	Y	X
2	646972	247845

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot								megjegyzés
Hrsz	alrészlet		terület ha, m ²	A K	Hrsz	alrészlet		terület ha, m ²	A K	Szolgalmi és egyéb jogok			
	j	művelési ág				m	j					művelési ág	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20643/3		Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.3669	0	(20643/6)		Kivett közút		0.0244	0	Vezetékjog 6m ² területre (VVR-9009). ELMŰ Hálózati kft. 1132. Váci út 72-74.	Jogosult
	20643/7						Kivett lakóház, udvar		0.2769		Vezetékjog 1m ² területre (VVR-9009). ELMŰ Hálózati kft. 1132. Váci út 72-74.	Jogosult	
	(20643/8)						Kivett közút, gazdasági épület		0.0656	0	Vezetékjog 353m ² területre (VVR-9009). ELMŰ Hálózati kft. 1132. Váci út 72-74.	Jogosult	
Összesen:				0.3669	0					0.3669	0		

A változás akarataunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

Budapest, 2024. február 20.

Készítő és a minőséget tanúsító
földmérő:

Gál Ferencné

Ing.rend.min.sz.: 0544/1990.

Földmérő igazolvány sz.: 7334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2024. hó nap

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest, III. Virágosnyereg út 2. 20643/7 (20643/3) hrsz alatti
kivett lakóház, udvar, gazdasági épületről



Budapest, 2024. június 15.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Harsánylejtő- Csúcshegy	
Építési övezeti besorolás	Lke-2/SZ-HL2
A terület mérete m²	2 769
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	68 321
Forgalmi érték Ft	189 180 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

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

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Óbuda-Békásmegyer Harsánylejtő- Csúcs-hegy nevű városrészében, a Virágosnyereg út és a Solymárvölgyi út sarkán található. A Virágosnyereg út a telek határánál kb. 5 % emelkedésű, töredezett aszfalt burkolatú, egysávos, járda nincs. A Solymárvölgyi út is egysávos, kátyús, aszfalt burkolatú, járda nincs. A Virágosnyereg úton a 132 kV-os Hűvösvölgy- Kaszásdűlő, Budaörs-Kaszásdűlő nagyfeszültségű távvezeték és oszlopai található. A Virágosnyereg úton és a Solymárvölgyi úton is nagyközépnomású földgázelosztó gerincvezeték halad. Az E-közmű térkép szerint a Virágosnyereg úton és a Solymárvölgyi úton földgáz- és elektromos közmű vezetékek vannak, vezetékes ivóvíz a Solymárvölgyi úton a 20643/4 hrsz ingatlanig kiépített, csatorna a Kocsis Sándor úton és a Borsmenta utcában van. A környezetben családi lakóházak és üres

telek ingatlanok is található. A Solymárvölgyi úton az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. Nyomásszabályozó állomása van.

A tömegközlekedési eszközök megállója (260-as autóbusz) kb. 500 m-re található. Személygépkocsival parkolni az utcán, és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés közepes, hallható a Bécsi út forgalma és a vasút zaja, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A terület leírása

A telek belterületen, a Virágosnyereg út és a Solymárvölgyi út sarkán található, derékszögű trapéz alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. A telek felszíne keresztben a hegyoldalnak megfelelő enyhe lejtésű. Rendezetlen, természetes növényű gyeppel, bokrokkal, néhány fa található rajta. A Virágosnyereg út közelében egy kb. 6,0 x 5,0 m-es, a 20643/5 hrsz felőli telekhatár közelében egy 4,0 x 4,0 m-es, gyenge állapotú, beton alaplemez található. A telek a 20644 hrsz lakóházak felőli DNy-i oldalról bekerített, a többi oldalon hiányos, nincs folyamatos kerítése, 4 db gépkocsi- és személy bejáratú kapuja van, gyenge, korrodált állapotban.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.

A telken közmű beállításokat és mérőórákat nem láttunk, az E-közmű térkép szerint a telken közmű bekötés nincs. A telken kommunális szemét és építési törmelék található.

A területre az ÓBÉSZ érvényes, övezeti besorolása Lke-2/SZ-HL2 nagytelkes szabadonálló építési övezet. A földterület geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgás veszélyes terület.

A terület hasznosítása csak saját erős közmű fejlesztéssel lehetséges, mert az ingatlan előtti utcárészen csak áram és gázvezeték van, ivóvíz a Solymárvölgyi úti tűzcsapig van kiépítve, szennyvíz csatorna vezeték a Kocsis Sándor úton és a Borsmenta u-ban van. A terület szabályozása miatt a kerítéseket át kell helyezni a szabályozási vonalra.

A földterület régészeti védettségéről, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval közepesen terhelt terület.

A telekalakítási eljárás 2024.05.29-én megindult. Csatoltuk a 2024. február 20-i T-104152 sz. Változási vázrajzot és a 2024. április 23-i Telekalakítási helyszínrajzot. Az új rajzok szerint a telek mérete 2769 m². Új tulajdoni lap nem áll rendelkezésünkre, de a forgalmi értébecslést a szabályozott, 2769 m²-es területre készítettük el. Az új helyrajzi szám: 20643/7.

A telek felszínéről ÉK-i irányba az Ürömhegy-Péterhegy felé nyílik panoráma.

A telek szabályozás után a Solymárvölgyi úton az előkertre ráfed a gázvezeték védőtávolsága. Az elektromos távvezeték védőtávolsága metszi a telek külső sarkát.

A terület adatai (szabályozás előtt)

Megnevezés	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat 1/1
Telek területe	Szabályozás előtt 3669 m ² szabályozás után 2769 m ²
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Vezetékjog, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
	III/2. Telekalakítási eljárás megindítása

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

Beépíthető, terepszint felett 20 %, szintterületi mutató 0,4 m²/m², épületmagasság 5 m, lakásszám épületenként 4 db.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmazzuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvonalat, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyzetetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Sarok telek

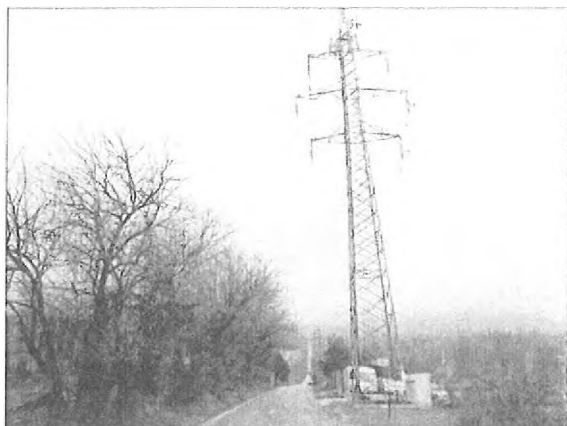
Értékcsökkentő tényezők

Az alaphalmazhoz képest rosszabb lokáció
Saját erős közmű (ivóvíz, szennyvíz csatorna) fejlesztés, kivitelezés szükséges
Közüteményektől, közlekedéstől viszonylag távol esik
Gyenge infrastruktúra
Kerítések bontása és áthelyezése
Beton alapok elbontása, építési törmelék elszállítása szükséges
Gázvezeték védőtávolsága a Solymárvölgyi úton
Elektromos vezeték védőtávolsága

Az alaphalmazhoz képest a tárgyi terület kedvezőtlenebb elhelyezkedésű, infrastruktúrája rosszabb, a szabályozás után is gáz- és elektromos vezetékgigok érintik a telket. A telek használatához saját erős közmű (szennyvíz csatorna és ivóvíz) fejlesztés, beruházás szükséges. A kapukat, kerítést mindkét utcában át kell helyezni a szabályozási vonal szerinti új telekhatárra.

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Virágosnyereg út 2 20643/7	III. Kocsis Sándor út 20	III. Kocsis Sándor út	III. Harsánytelejtő	III. Vízműs u
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár Ft		375 000 000	475 150 000	700 000 000	59 500 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	2 769	2 202	3 655	3 886	900
7	Fajlagos ár Ft/m ²	136 636	170 300	130 000	180 134	66 111
8	Ingatlan jellege	Lke-2/SZ-HL2	Építési telek	Vi-3/Sz-HL1	Építési telek	Lke-2/Sz-N3
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		337 500 000	427 635 000	630 000 000	53 550 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	122 973	153 270	117 000	162 120	59 500
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Víz, csatorna nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Áthelyezés	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár Ft/m ²	84 113	104 837	80 028	110 890	40 696
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	Védőárvételek	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, költöltségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
44	Összes korrektíó		-50,00%	-50,00%	-50,00%	-50,00%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	68 321	85 153	65 003	90 071	33 057
46	Számított forgalmi érték Ft	189 180 751				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	189 180 000				



Utcakép Virágosnyereg út



Solymárvölgyi út



Virágosnyereg út-Solymárvölgyi út sarok



Beton alap a telken



Kerítés a telek közepén



A telek határa a Solymárvölgyi út felől



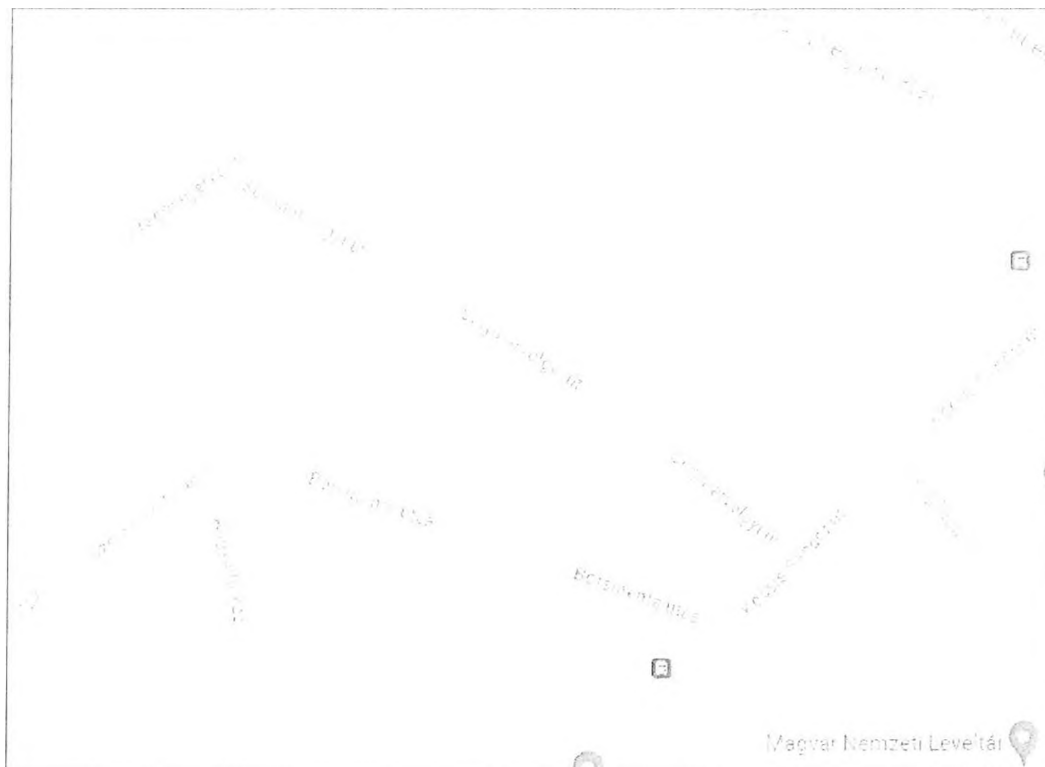
Bejárat a Solymárvölgyi útról



A telek felszíne, beton alap 20643/5 hrsz közelében



A terület DK-i határa



Google térkép



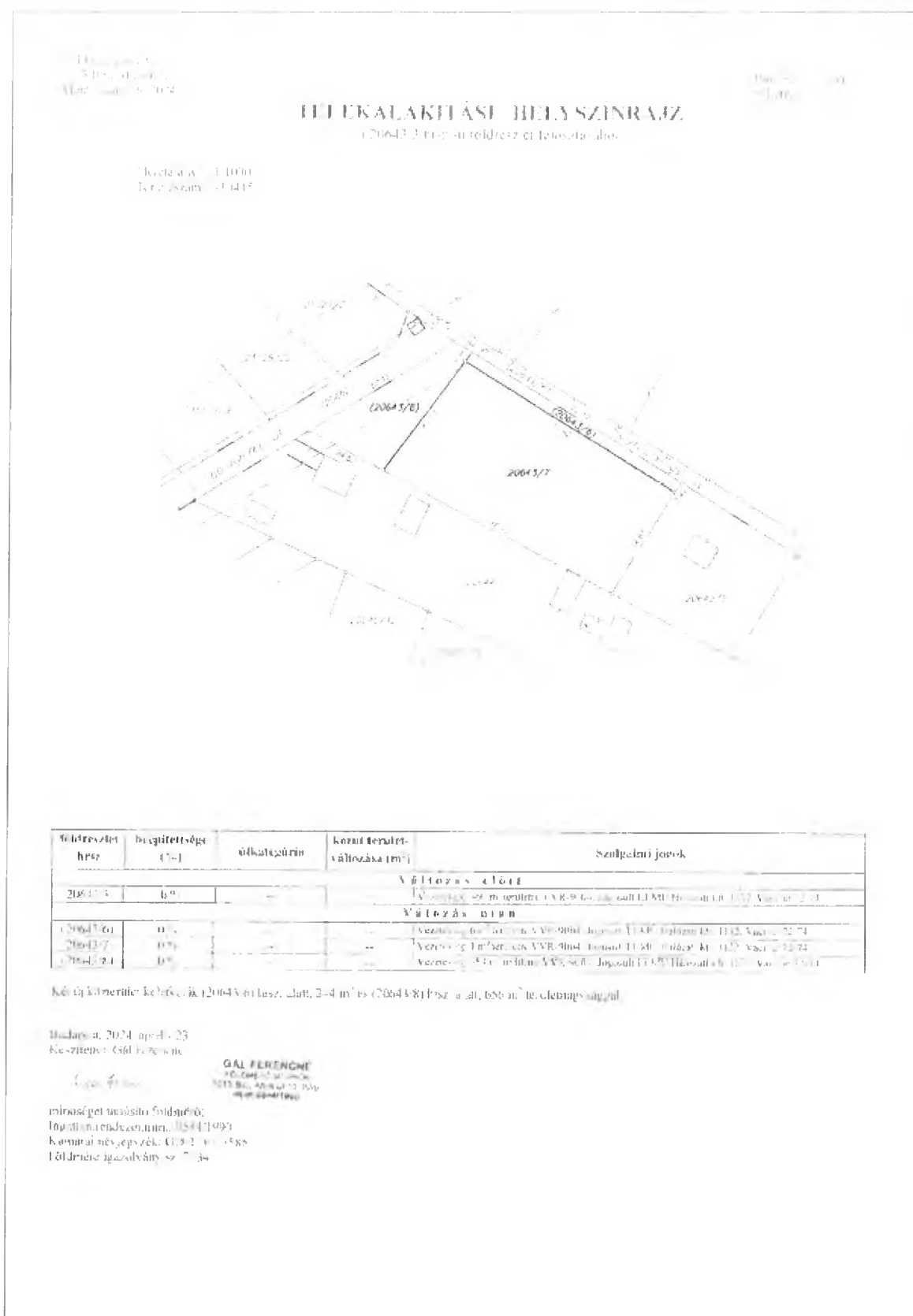
E-közmű



ÓBÉSZ tervlap (szabályozás előtt)



Budapest, III. Virágosnyereg út 2. 20643/7 (20643/3) hrsz



Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Budapest, III. Budafoktér 72. 1053 Budapest, Pf.-13

Oldal

4 / 4

E-lételezés tulajdoni lap - Teljes adatai

Megrendelés szám: 30000004 237374 202-

2024.06.10

BUDAPEST III. KER.

Szektor

53

Belterület 20643/3 helyrajzi szám

103 BUDAPEST III. KER. Virágosnyereg út 2.

MÉRLEZ

Földrendelés területe mértéke előzet: 3669 m² terület határolás: 2010.10.14

1. Az ingatlan adatai:

Alrendelés adatai	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
művelési ág kivett megnevezés	min.	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²

- Kivett lakóház, utca, garázsok épület

3669 0,00

MÉRLEZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 terület határolás: 2010.10.14/2010.10.14

bejegyző határozat, érvényes idő: 10754/10754/2010.08.08

terület határolás: 2010.10.14/2010.10.14

jogcím: földrendelés

jogallás: tulajdonos

név: KÖRÖS ALBERT

cím: - - -

3. hányad: 1/1 terület határolás: 2010.10.14/2010.10.14

bejegyző határozat, érvényes idő: 10754/10754/2010.08.08

terület határolás: 2010.10.14/2010.10.14

jogcím: -

jogallás: kezelt

név: FŐVÁROSI III. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Horvát Ötöd tér 7

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 2010.10.14/2010.10.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogallás: tulajdonos

név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Fő tér 3.

MÉRLEZ

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 2010.10.14/2010.10.14

terület mértéke

3669 m² területre.

jogcím:

név: ELMO HALÓZATI KFT.

cím: 1033 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érvényes idő: 2010.10.14/2010.10.14

Telekalkulációs eljárás megindítása

Folytatás a következő lapon

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, III. Budafok utca 69. 1024 Budapest, Pf. 416

Oldal 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3000004 237374 202-

2024.06.10

BUDAPEST IIIKER.

Számla: 02

Belterület 20643/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VEGE