

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. december ...-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. december ...-i
és a Képviselő-testület 2013. december ...-i
üléseire**

Ügyiratszám: IX/379/2013.

Tárgy: A Budaörs, Vasvári P. u. 24. szám alatti, 315 hrsz-ú ingatlan megvásárlása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (2) bekezdés c) pontja és Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (2) bekezdése alapján zárt ülésen történhet, a zárt ülésről az Mötv. 50. § alapján minősített többségi szavazással kell dönteni. A Képviselő-testület az előterjesztést zárt ülésen tárgyalja, de a döntésről szóló határozat nyilvános.

A zárt ülés indoka: az előterjesztés nyilvános tárgyalása sértheti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) vagyoni és gazdasági érdekeit.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!**

I. Előzmények

A Budaörs, Vasvári P. u. 24. szám alatti, 315 hrsz -ú ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban Gönczi Lajos és Gönczi Lajosné tulajdonában van

Az ingatlan tulajdonosai felajánlották az Önkormányzat részére megvételre a tulajdonukat képező 991 nm alapterületű, helyi jelentőségű védett ingatlant, melyen 120 nm alapterületű 1928 -ban épült téglapépület, 69 nm pince, illetve 60 nm kőépítésű melléképület található.

Az ingatlan tehermentes.

A felajánlásban megjelölt eladási ár 59.900.000.- Ft.

Az Euro-Immo Kft-től 2012. októberben megrendelt értékbecslés szerint az ingatlan piaci értéke, kerekítve: 40.000.000.- Ft. Az értékbecslés az előterjesztést készítő Vagyongazdálkodási Csoportnál tekinthető meg.

Az ingatlan értékbecslésben foglalt szöveges ismertetője szerint a lakás lakhatatlan, erősen felújításra szoruló, ugyanakkor jellegét tekintve egyedi érték a város belső területén.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiac az elmúlt egy évben érdemi változást nem mutat, valamint figyelemmel arra a tényre, hogy a megjelölt eladási ár és az értékbecslés szerinti piaci érték jelentős eltérést mutat, újabb értékbecslést nem készítettünk.

Felkértük az ingatlan tulajdonosát, hogy nyilatkozzon arról, hogy az értékbecslésben rögzített ár, számára elfogadható -e. A 2013. november 20 -án érkezett e – mailben foglaltak szerint az értékbecslésben megjelölt forgalmi érték nem elfogadható az ingatlantulajdonos részére.

Indokai a következők:

2013-ban eladásra került a 624/1 és a 624/2 hrsz -ú ingatlan bontandó mészkő-kő-vályog épületekkel. Az ingatlanok területe: 1900 nm, vételára 100.000.000.- Ft volt, ez 52.632 Ft/nm.

Az eladó véleménye szerint a Vasvári Pál u. 24. szám alatti ingatlan ilyen összehasonlításban 993 nm 52.263.576 Ft. + egy 120 nmb-es védett téglapépület, 120 nm -es hibátlan padlástérrel, pincével, istállóval, kocsiszínnel, ásott kúttal, kemény kővel kirakva. A ház 1928-ban épült polgári ház eredeti állapotban. A ház értéke minimum 15-20 millió Ft, telekkel együtt 65-70 millió Ft. Mindezek figyelembevételével jelölte meg ajánlatát 59.900.000.- Ft összegben.

A Városfejlesztő Kft. az értébecslésben megjelölt ár ismeretében javasolta az Önkormányzat részére az ingatlan megvásárlását, álláspontjuk szerint az épület megfelelő felújítás után alkalmas lehet pl. a Városi Gyűjtemény elhelyezésére, vagy szociális funkciók betöltésére (családok átmeneti otthona, idősek otthona stb.)

A Városfejlesztő Kft. véleménye szerint a nem beépített szabad terület további hasznosításokat tesz lehetővé, amennyiben az Önkormányzat megvásárolja a mögötte álló, szintén eladó ingatlant, mivel ezáltal a Szabadság úttal közvetlen kapcsolat alakítható ki.

II. Döntés

Az előzményben megjelölt valamennyi körülményt figyelembe véve és értékelve, az ingatlan megvásárlását nem javasoljuk a felajánlásban megjelölt áron, tekintett arra, hogy a felajánlott eladási ár és a piaci viszonyok között jelentős eltérés mutatkozik, valamint nincs olyan igény, ami miatt szükség lenne az ingatlan megvásárlására, továbbá Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetése 5. számú melléklet, 1.1.1. Ingatlanvásárlás című soron fedezet nem áll rendelkezésre.

Mellékletek:

1. kérelmezők beadványa és nyilatkozata
2. ingatlan adatai, alaprajz, térkép, tulajdoni lap
3. Az ingatlan rövid szöveges ismertetése

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága azt javasolja a Képviselő – testületnek, hogy a felajánlásban megjelölt áron ne vásárolja meg a Budaörs, Vasvári P. u. 24. szám alatti, 315 hrsz -ú ingatlant.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő – testület részére

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a felajánlásban megjelölt áron nem vásárolja meg a Budaörs, Vasvári P. u. 24. szám alatti, 315 hrsz -ú ingatlant.

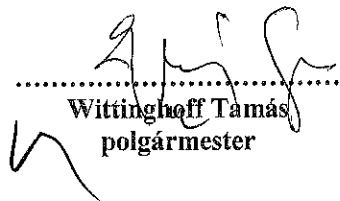
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű** többséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: 2013. január 31.

Felelős: Polgármester

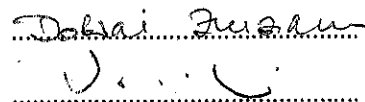
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Városépítési Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2013. november 20.

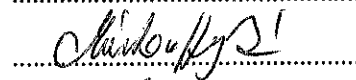

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Csoport

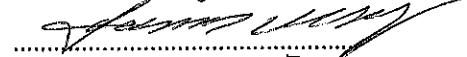
Készítő és Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna



Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

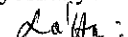


Főépítési Irodavezető: Mártonffy István



Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály




Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné



Polgármesteri Kabinet: Vágó Csaba



Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Jegyző: Dr. Bocsi István



Dobrai Zsuzsanna

Feladó: Lajos Gönczi [sz.gonczilajos@gmail.com]

Küldve: 2013. november 20. 15:01

Címzett: Dobrai Zsuzsanna

Tárgy: Tárgy: Ingatlan becslés elutasítása.

Az ingatlanbecslő 40 milliós értékbecslése nem reális:

1. Nem volt megfelelő összehasonlító adata a belvárosi 1000 nm.-es területekre. 2. A volt TŰZÉP telep lett volna kiindulóalap melyet az Önkormányzat értékesített. 608 hrsz. területe 2568 nm. ára: 190.000.000-Ft.+áfa volt ez 73.987.54 Ft/nm. +áfa. Sajnos ebben az esetben letelt az 5 év az összehasonlításra. 3. 2013-ban eladásra került a 624/1 és a 624/2 hrsz. ingatlan bontandó mészkő-kő- vályog épületekkel./bontási költség/

Az ingatlanok területe: 1900 nm. ára 100.000.000-Ft ez 52.632 Ft/nm. A Vasvári Pál u.-i ingatlan ilyen összehasonlításban 993 nm. 52.263.576 Ft. + egy 120 nm-es védett téglá épülettel- 120 nm.-es hibátlan padlástérrel - pincével-istállóval-kocsi színnel-ásott kúttal kemény kővel kirakva. A ház 1928-ban épült polgári ház eredeti állapotban.

Ft, telekkel együtt 65-70 millió Ft.

ajánlatomat: 59.900.000 Ft-al a

A ház értéke minimum 15-20 millió

Kérem ennek figyelembevételével

Pénzügyi bizottság felé továbbítani szíveskedjen.

Köszönettel, Gönczi Lajos

Dobrai Zsuzsanna

Feladó: Lajos Gönczi [sz.gonczilajos@gmail.com]

Küldve: 2013. november 5. 14:17

Címzett: Dobrai Zsuzsanna

Tárgy: Ingatlan átváltozás

Tisztelt Dobrai Zsuzsanna,

2013 június 7-én küldött, eladási szándék nyilatkozatunkat, újra megerősítjük. Az ingatlan eladási árát, 59,9 millió Ft-ra módosítjuk.

Kérem szíveskedjen, ajánlatomat a pénzügyi bizottság felé továbbítani.

Köszönettel,

Gönczi Lajos

----- Továbbított levél -----

Feladó: Lajos Gönczi <sz.gonczilajos@gmail.com>

Dátum: 2013. június 7. 12:20

Tárgy: Re: Eladási ajánlat

Címzett: dobrai.zsuzsanna@budaors.hu

Tisztelt Dobrai Zsuzsanna!

Tárgy: eladási szándék megerősítése

Alulírott Gönczi Lajos - 2045 Budaörs, Alma u.4. sz.alatti lakos - ezúton közlöm, hogy 2012.06.12-én küldött eladási szándéknyilatkozatomat megerősítem. Budaörs, Vasvári Pál u.24. szám alatti házamat továbbra is megvételre ajánlom.

Az ingatlan ára: 65 millió Ft, azaz hatvanöt millió forint.

2013.06.07.

Üdvözlettel:
Gönczi Lajos

2013.11.18.

Dobrai Zsuzsanna

2012 JÚN 13.

V611

Feladó: Lajos Gönczi [sz.gonczilajos@gmail.com]

Küldve: 2012. június 12. 13:27

Címzett: Dobrai Zsuzsanna

Tárgy: Eladási ajánlat

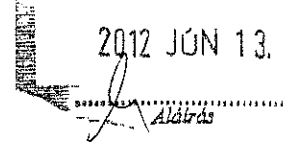
Mellékletek: IMG_0005.JPG; alaprajz 141.jpg

Tisztelt Dobrai Zsuzsanna!

Jak. Dobrai Z.

Műszaki Ügyosztályra érkezett

2012 JÚN 13.



Alulírott, Gönczi Lajos (2040 Budaörs Alma u. 15. alatti lakos), ezúton szeretném felajánlani a Budaörs, Vasvári Pál utca 24 szám (Hrsz.: 315) alatti ingatlanomat, megvételre.

Az ingatlan adatai:

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett
2012.06.14

997 m² telek,

120 m² védetség alatt álló, 1928-ban épült téglapépület, 69m² pincével, illetve 60m² köépítésű, melléképülettel.

Üdvözlettel:

Gönczi Lajos

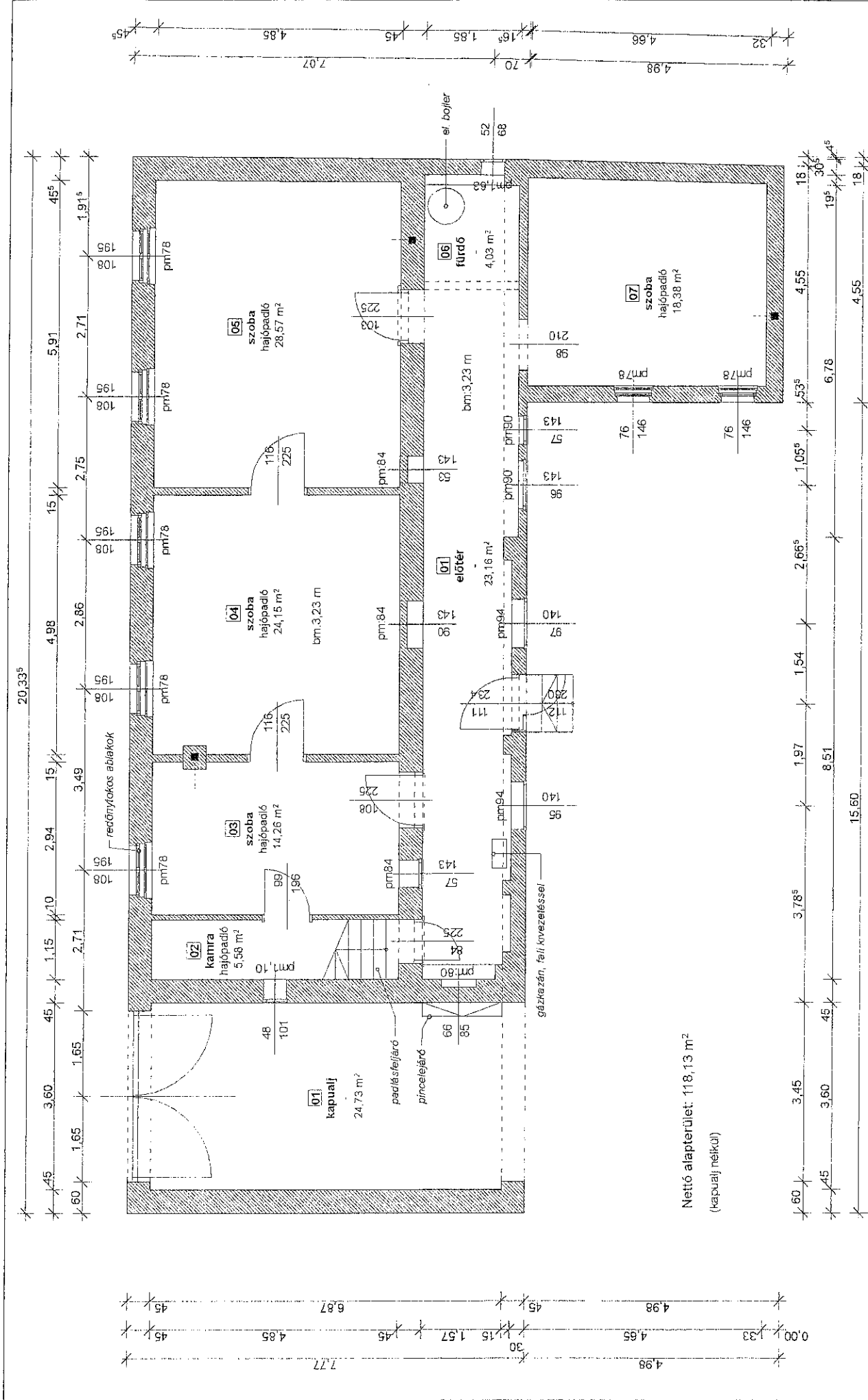
06703868995

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2012 JÚN 18.		
Szám: IX/414-1/112		
Előszám:	Melléklet:	Megjegyzés:

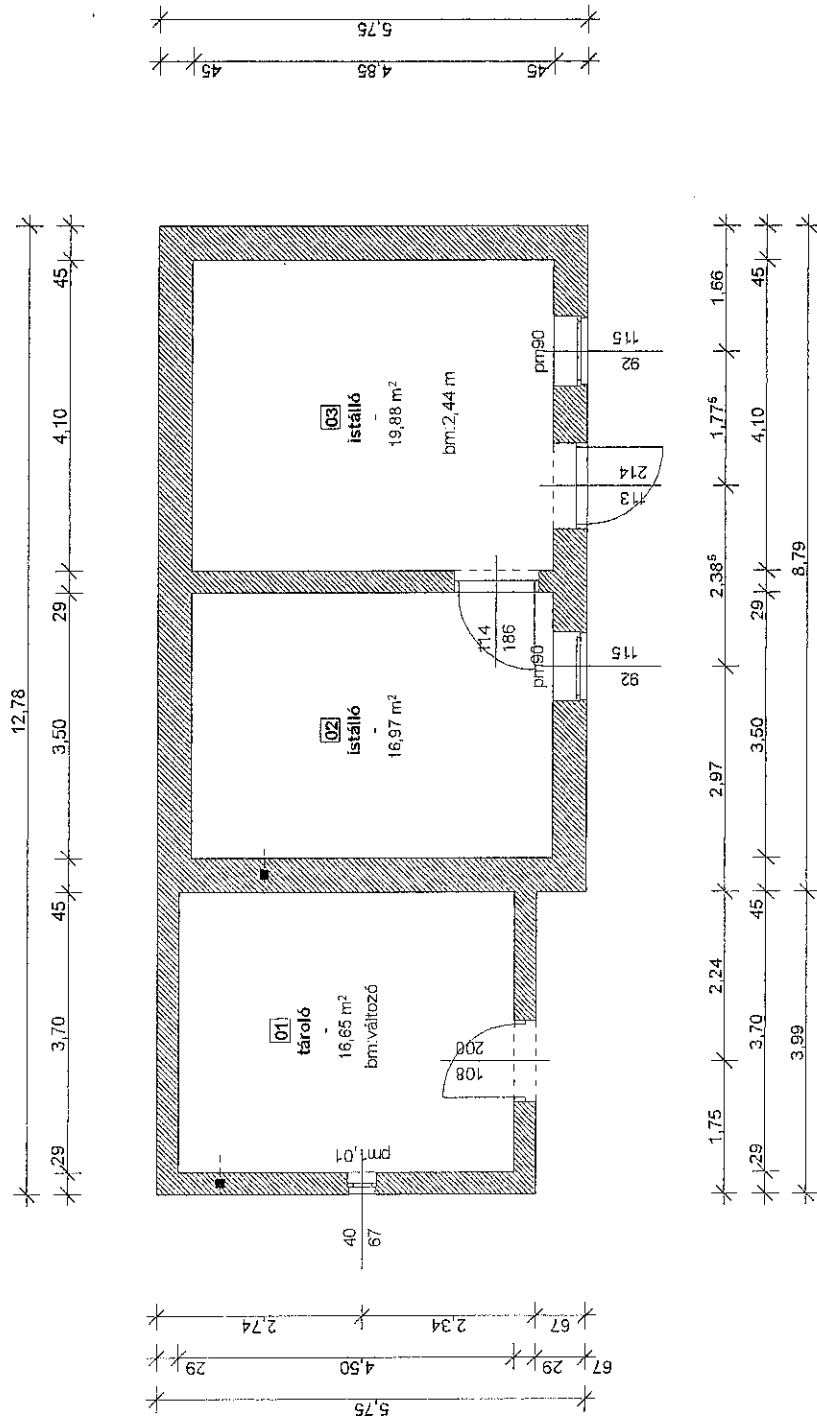
IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2012 JÚN 14.




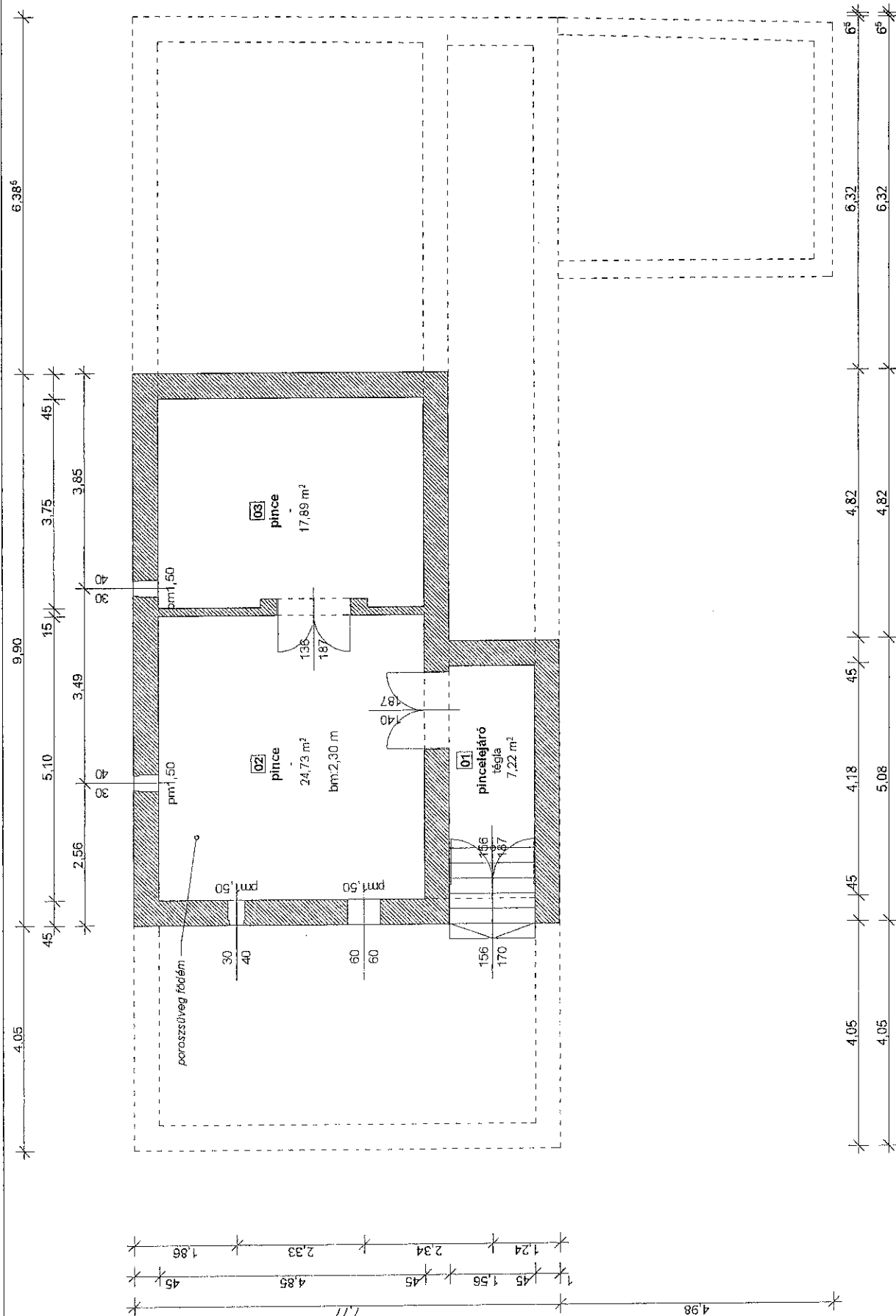
20120613-1304-045825-1-00




Megrendelő:	Gönczi Lajos	Készítette:	Hegedűs Gyöngyi Csilla	É 04-0241	Rajz:	Lakó-és melléképület felmérési terve	F-02
	2040 Budaörs, Szabadság út 71.		1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	Terv:		FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100	
				Helyszín:		2040 Budaörs, Vasvári Pál u., hrsz.:	
						2012. 10. 02.	



Megrendelő:	Gönczi Lajos 2040 Budaörs, Szabadság út 71.	Készítette:	Hegedűs Gyöngyi Csilla 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a 	Rajz:	Lakó-és melléképület felmérési terve	F-03
				Terv:	MELLÉKÉPÜLET ALAPRAJZ M=1:100	
				Helyszín:	2040 Budaörs, Vasvári Pál u., hrsz.:	2012. 10. 02.



Megrendelő:	Gönczi Lajos 2040 Budaörs, Szabadság út 71.	Készítette:	Hegedűs Gyöngyi Csilla 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a 	Rajz:	Lakó-és melléképület felmérési terve	F-01
				Terv:	PINCESZINTI ALAPRAJZ M=1:100	
				Helyszín:	2040 Budaörs, Vasvári Pál u., hrsz.:	
						2012. 10. 02.

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

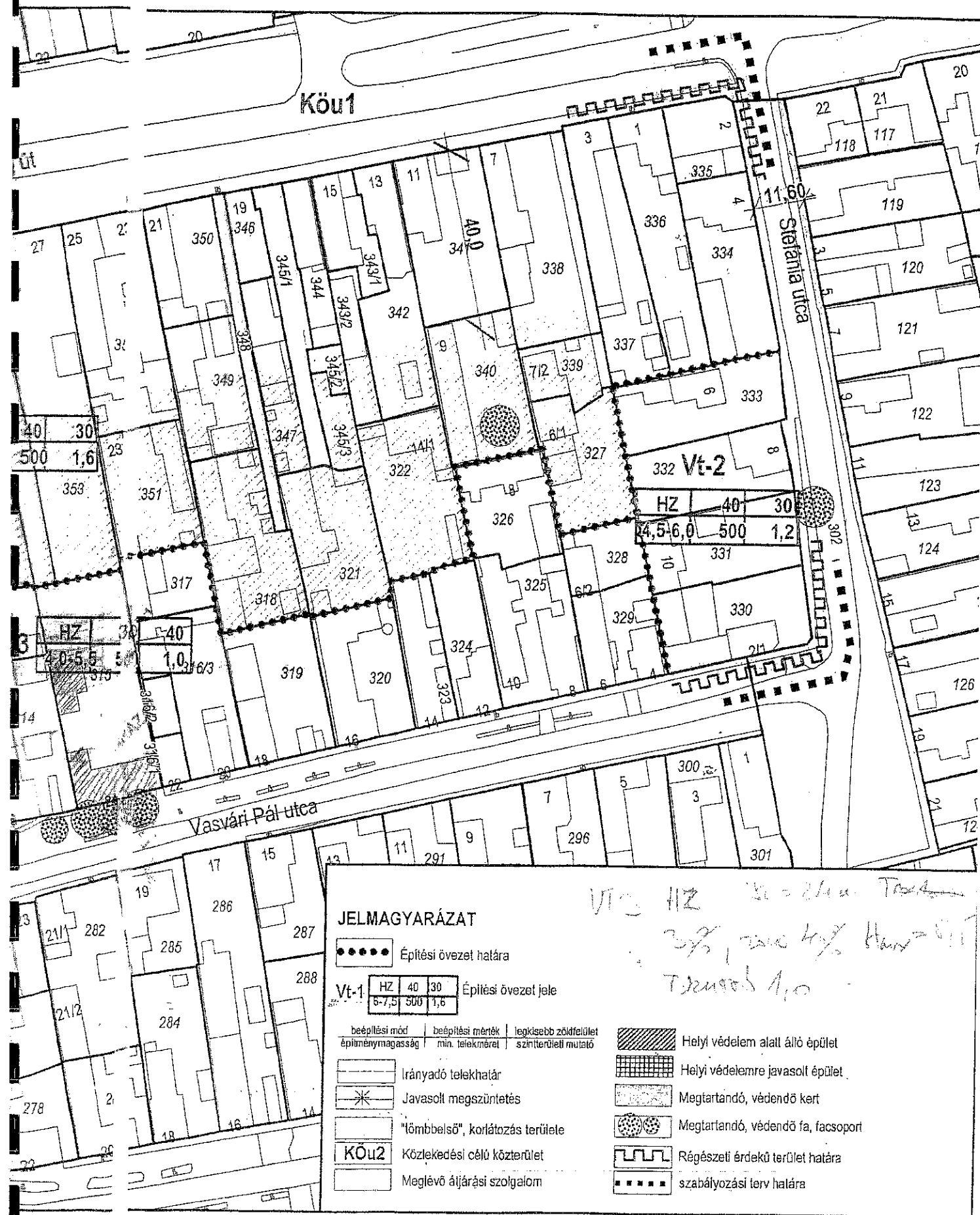
Helyrajzi szám: BUDAÖRS belterület 315

Megrendelés szám: 7/2900/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.09.27 14:34:35



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/89948/2013

2013.11.20

Szektor : 61

BUDAÖRS

Belterület 315 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Vassvári Pál utca 24.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fill.

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

0

991

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

2. bejegyző határozat: 53613/2009.12.02

Helyi jelentőségű védett terület

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32619/2008.01.31

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Gönczi Lajos

sz.név: Gönczi Lajos

szül. : 1944

a.név : Zsajtai Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Alma utca 15

7. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32619/2008.01.31

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Gönczi Lajosné

sz.név: Luncz Rózsa

szül. : 1945

a.név : Bittler Rózsa

cím : 2040 BUDAÖRS Alma utca 15

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap a véglegesítési eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Az értékelte ingatlan Budaörs központjában, a Budapesti úttal párhuzamosan haladó Vasvári Pál utca közepén helyezkedik el. Az utca csendes, gyenge átmenő forgalommal. Az ingatlan megközelítése aszfalt burkolatú úton lehetséges, gépkocsival és busszal egyaránt. A buszmegálló 600 m-re érhető el. Környezete beállt családi házas. A telek szabályos alakú, sík terület, körbekerített, összközműves, gyümölcsfákkal beültetett. A vizsgált ingatlan helyi védettségű, 1928-ban épült lakóház, pince és földszint szintelrendezéssel, nagyobb részben téglából és sóskúti kőből. A melléképület sóskúti kőből épült, istállónak használták, jellegét ma is megtartotta. A pince poroszsüveg boltozatú, aljzata döngölt föld. A lakás az utcafrontra épült, kialakítása tágas belső terekkel, 3 utcai és egy udvari szoba, előtér, fürdőszoba, kamra, belmagassága 3,20m. A fürdőszobát beázás miatt szétbontották. Az É-i oldalon lévő tornácot utólag beépítették, repedések láthatók a falán, egyéb szerkezeti hibákat szemrevételezéssel nem láttam. Az épületen, főleg a belső udvari részén több helyen vakolathiány látható. Az épület fűtése gázkazánról, radiátor hőleadókon keresztül történik, jelenleg nem üzemel. A melegvíz ellátása villanybojlerről megoldott. A burkolatok a szobákban hajópadló, a falazatok festettek. **A lakás jelenleg lakhatatlan, erősen felújításra szorul, ugyanakkor jellegét tekintve egyedi érték a város belső területén.** Parkolás az utcán az épület előtt és az udvaron lehetséges.

Az ingatlan a Budaörsi Önkormányzat érdekvédelmi rendelete alapján, védett épület, 2009.12.10-től, egyedi előírást nem tartalmaz, elbontani nem lehet, megjelenését meg kell tartani. (Építésügyi Szabályzat 28/2004 helyi védelemről szóló rendeletében.). Vt-R5 építési övezet alá esik. Beépíthetőség 30%-os, minimális telekméret 500 m², minimum 14 m utcafronttal, zöldövezet 40 %, építmény magasság 3,5-5,5 m között. Tájékoztatást Dávid Tímeától kaptuk, Budaörsi Önkormányzat Építéshatósági Osztályáról.

Az ingatlan jövőbeni hasznosítása során előnyt jelenthet, ha a telkének egy részét a Szabadság úti utcafronttal rendelkező telekhez csatolják. Ennek a rendezésnek azonban korlátot jelent a Szabadság úti front szélessége, mivel a telek aránytalanabbá válik ezáltal.