

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. szeptember 12-ei, valamint  
a Képviselő-testület 2016. szeptember 21-ei  
ülésére**

Üi.szám: IX/147/2016.

**Tárgy: A Budaörs, Virág utca, 7677/1 helyrajzi számú ingatlan 231 m<sup>2</sup> területű részének értékesítése**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

**Tisztelt Bizottság!  
Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budaörs, Szabadság út 387. szám alatt található, 7730/12 helyrajzi számú ingatlant megvásárolni szándékozó ügyfelünk 2016. február 10. napján érkezett kérelmében előadta, hogy szeretné megvásárolni a 7677/1 helyrajzi számú közterületből – amely természetben a Virág utcának felel meg – a 7730/12 helyrajzi számú ingatlant tulajdonosa által elkerítve használt 231 m<sup>2</sup> nagyságú területet. A tervezett telekalakításról Pap István földmérő által készített mérési vázlat is benyújtásra került.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2016. március 03-án ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint az ingatlanrész forgalmi értéke 4.900.000,- Ft, amely 21.300,- Ft-os négyzetméter árnak felel meg. A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése közterület funkciója miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos, 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető, mivel ezen ingatlan területéhez csatolt fizikailag.

Az értékelt 231 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész a város központjától Ny-ra, Ürgésdűlő városrészben, a Virág utcában található a Margaréta u. kereszteződésénél. Az ingatlan környezetében lakóházak, telkek találhatók. Aszfaltozott úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlanrész a tulajdoni lap szerint közterület, valóságban a szomszédos 7730/12 hrsz alatti ingatlan területéhez kerített. A szabályozási terv szerint Lke-INT övezetbe sorolt, beépíthetősége: 30%, maximális építmény magasság 7,5m.

A BHÉSZ jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata alapján a szabályozási terv módosítását követően a telket a Szabadság út felől szabályozási vonal fogja érinteni. A szabályozási vonal által érintett terület 10 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes azzal a feltétellel, hogy a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú

ingatlanra bejegyzésre kerülnek, a tervezett szabályozási vonal végrehajtásra kerül, továbbá az ingatlan tulajdonosa kötelezettséget vállal az ezen felüli túlkerítés megszüntetésére.

Fentiek alapján javaslom a Budaörs, 7677/1 helyrajzi számú közterület elkerítve használt 231 m<sup>2</sup> területű részének forgalomképesse nyilvánítását, és a 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére történő értékesítést.

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatához kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: az ingatlantulajdonos kérelme, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lapok
5. sz. melléklet: értébecslés kivonata

**Határozati javaslat a Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Budaörs, 7677/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 231 m<sup>2</sup> területű részét sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és járuljon hozzá a Budaörs, 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által, bruttó 4.900.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához,
2. az 1. pont szerinti értékesítés feltétele, hogy a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek, a Szabadság út felől tervezett szabályozási vonallal érintett területet az ingatlan tulajdonosa térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, továbbá az ezen felüli túlkerítést megszünteti.
3. kéri fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs, 7677/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 231 m<sup>2</sup> területű részét átsorolja a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és hozzájárul a Budaörs, 7730/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által, bruttó 4.900.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához,
2. az 1. pont szerinti értékesítés feltétele, hogy a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek, a Szabadság út felől tervezett szabályozási vonallal érintett területet az ingatlan tulajdonosa

térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, továbbá az ezen felüli túlkerítést megszünteti.

3. felkéri a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

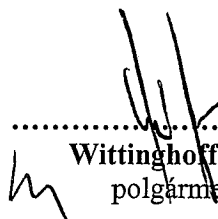
*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

**Határidő a határozat közlésére:** döntést követő 30 nap

**Felelős:** Polgármester


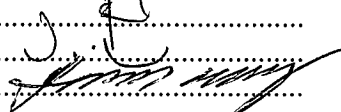
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. augusztus 29.

.....  
  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

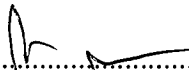
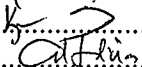

Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese  
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter  
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma  
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....  
  
.....  
  
.....

Látta:

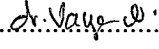
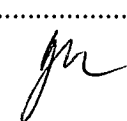
Út- és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton  
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné  
Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina  
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

.....  
  
.....  


REGISTÁCIÓRA ÉRKEZETT

2016 FEBR 10.

Ø előtérleg 11 619  
Törvényi Dajk Emere

TISZTELT VAGONGAZDALKODÁSI OSZTÁLY !

ALVH207 MÜHL NÁNDOR KÉRELMEZEM, HOGY A  
BUDAÖRS, SZABADSÁG UT 387. SZ. TELEKHEZ  
(HR22.: 7730/12) A MELLEKLETBEN KINEVÉLT  
ÖNKORMÁNYZATI TELEK (KÖZTERÜLET) ÉRTÉKET  
- ÉRTÉKBECSLŐ ALTAL - MEGÁLLAPÍTANI  
SZÍVESKEDJEN.

A VÁZRAJZON SZEREPLŐ 231 M<sup>2</sup> TERÜLETET  
SZERETNEM MEGVÁSÁROLNI.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2016 FEBR 11.
Szám:	IX/147-1/2016
Előszám:	Melléklet: 6

*[Handwritten signature]*

MÜHL NÁNDOR

TEL.: 06.30.9541321

2750 Dagbányai, Ceglédi  
ut 7/b.

BUDAÖRS, 2016. 02. 10.-ÉN.



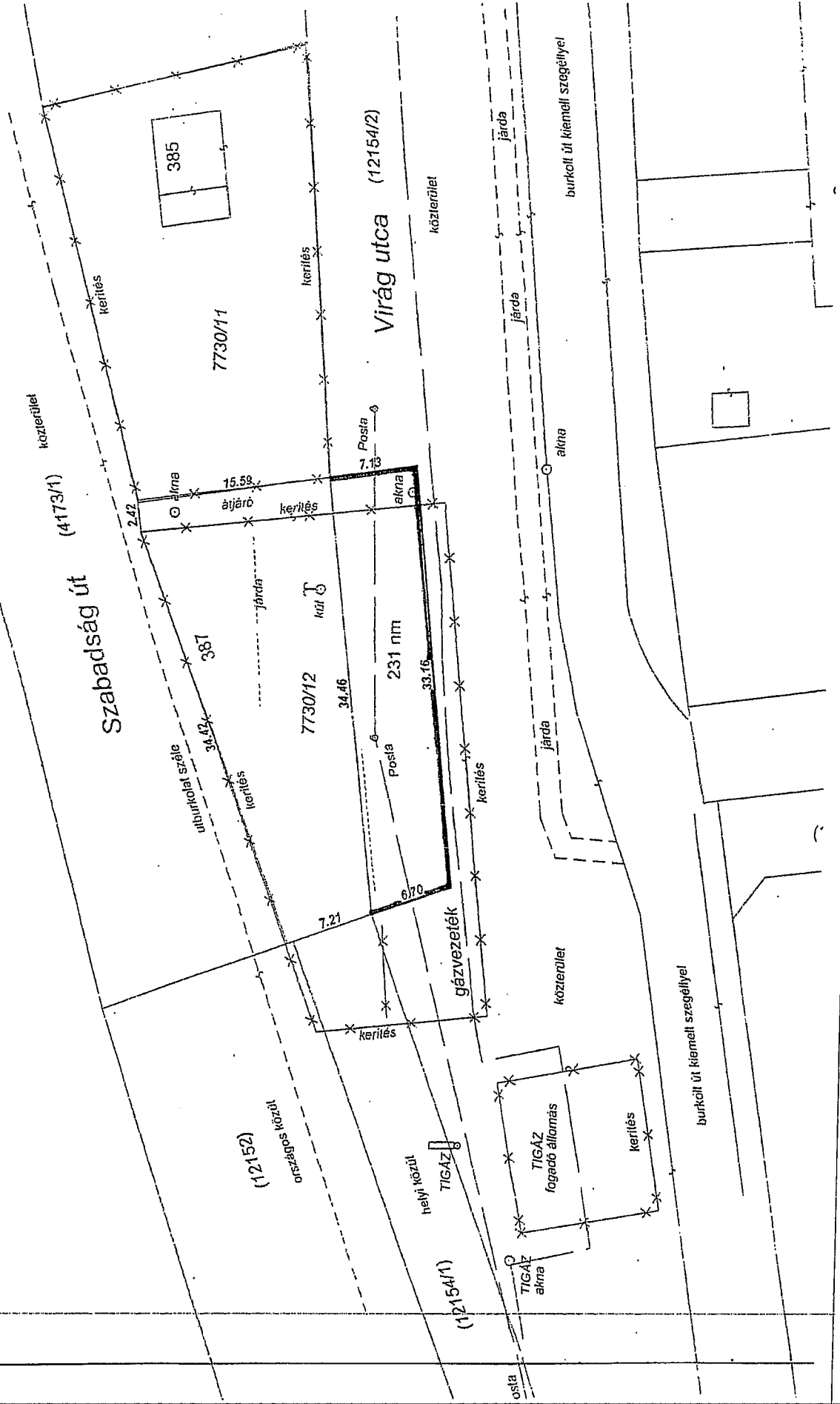
15390053201602101003007733100

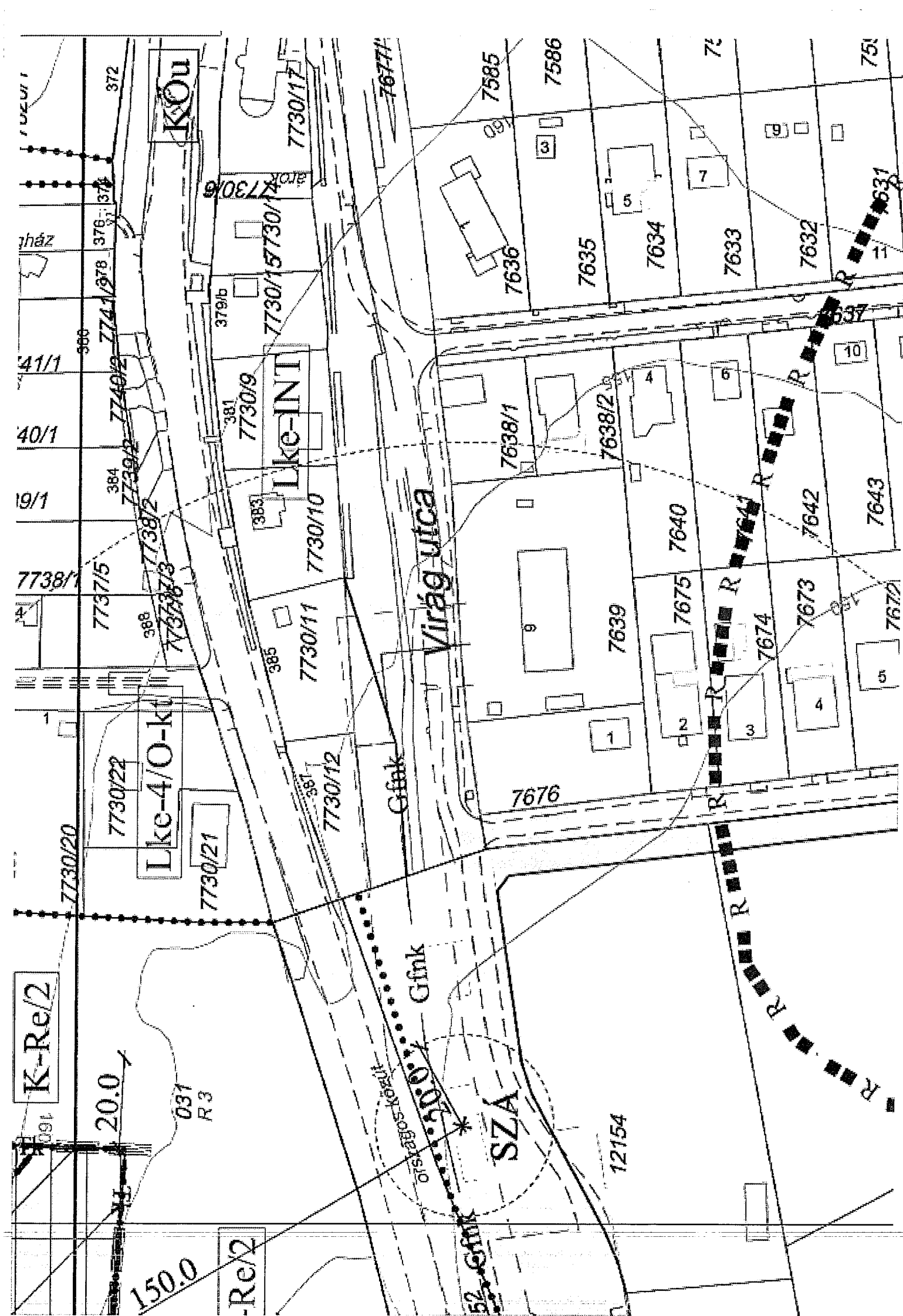
Vagongazdalkodási Csoportra  
érkezett

2016 FEBR 10.

*[Handwritten signature]* 7433  
Aláírás

# TERVEZETI TELEK VÁSÁRLÁS







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/17153/2016

2016.02.19.

Szektor: 61

BUDAÖRS

Belterület 7730/12 helyrajzi...szám

2040 BUDAÖRS Szabadság út 387.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

növelési ág/kivett megnevezés/

m<sup>2</sup>:

terület: kat. jöv. alrészlet adatai

ha:m2

k:fill

kat. jöv

ha:m2

k:fill

Kivett beépítetlen terület

m<sup>2</sup>:

ha:m2

k:fill

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI Forgalmi Helyezéssel

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 5/20

bejegyző határozat, érkezési idő: 39417/2005.04.25

jogcím: végrendeleti öröklés

jogállás: tulajdonos

név: Petrény Lajos

szül.: 1955

a.név: Nagy Mária

cím: 2040 BUDAÖRS Uzsoki köz 46

14. tulajdoni hányad: 15/20

bejegyző határozat, érkezési idő: 56121/2005.11.07

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: Petrény Lajos

szül.: 1955

a.név: Nagy Mária

cím: 2040 BUDAÖRS Uzsoki köz 46

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közjegyzői hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20095/2016

2016.03.01

Szektor: 62

BUDAÖRS

Belterület: 7677/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Vízág utca. "Földhivatal alatt"

Száljegy: 47365/2015 2015.11.11

Telekalakítás iránti kérelem, BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min. o.

terület

ha.m2

kat.t.jev.

k.f.év.

alagztály adatai

ter. kat.jev.

ha.m2 k.f.év.

Kivett kisterület:

0

6052

0,00

1. bejegyzéshatározat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalmshelyezésével

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányag: 1/1

bejegyzéshatározat, érkezési idő: 38294/1993.01.08.

jogcími tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105.

III. RÉSZ

1. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 39903/2000.03.30

eredeti határozat: 39933/2010

Vezetékgjog

435 m2 területre: VMB-175/2009. azonosított

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 3904983

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 42943/2010.05.03

Vezetékgjog

410 m2 nagyságú területre: VMB-176/2009. azonosított alagztály alapján

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 3904983

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 57831/2010.10.21

eredeti határozat: 57823/2010.10.21

Vezetékgjog

érintett területre: 1637m2 - VMB-112/2010. számú vázrajz alapján 57685/2010.10.20.

-57831/2010.10.21

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magrendelés szám: 30005/20595/2016

2016.03.01

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület: 7677/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39277/2014.05.30

Vezetékjog

75 m<sup>2</sup> nagyságú területre a 1096-55/2012. engedély számú, (20704) Budaörsi Önkormányzat, az-  
vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a 285/2012., 159/2012., és a 298/2013. határozat számú  
vázrajz szerint);

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

<b>Telek</b>		<b>T</b>
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2016.03.03.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára
első értékelés	X	éves felülvizsgálat
		egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Virág u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7677/1 hrsz
Telek területe	6052 m <sup>2</sup> , értékelt telek terület 231 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	-

**Forgalmi érték összesen:**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	4.900.000,- Ft
---	----------------

### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
-----------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------	---

*korlátozott  
forgalomképesség*

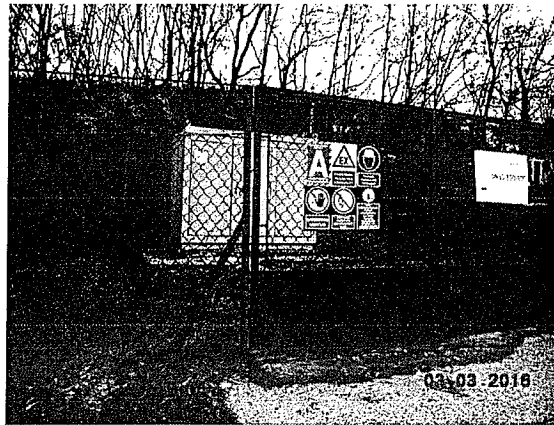
## Mellékletek \*

..... Az értékelő aláírása	1. Fotók	x
.....	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Vázrajz	x
.....	4. Szabályozási terv részlet	x
.....	5. Egyéb	-
Értékelő cég aláírása és pecsétje		

PH

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Az értékbécslés érvényessége 90 nap.

## FOTÓK



gázfogadó az ingatlan közelében



utca



ingatlan



utca



utca



ingatlan és utca