

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. november 6-ai
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2017. november 8-ai,
valamint a Képviselő-testület 2017. november 15-ei
ülésére

Ügyiratszám: IX/144/2017.

Tárgy: Döntés Budaörs 2520, 2505/1 és 9575 hrsz-ú ingatlanok bérelt területrészeinek értékesítéséről

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Brachnáné Krajnyák Erzsébet, aki a Budaörs, Cserebogár utca 21. sz. alatti, 2508/1 hrsz-ú ingatlanak ½ tulajdoni hányadban tulajdonosa, 2017.02.08-án érkezett levelében¹ vételi szándékát fejezte ki Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában levő ingatlanok általuk bérelt területrészeinek megvásárlására.

Az elkerített és bérelt területekre 2010. márciusában az Önkormányzattal Közterület-használati szerződést kötöttek, mely 2011. júniusában módosításra került. Budaörs Város Önkormányzata a 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozatában döntött arról, hogy a 2520 hrsz-ú 5726 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból 291 m², a 2505/1 hrsz-ú 3908 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból 16 m², valamint a 9575 hrsz-ú 5723 m² nagyságú, „kivett mocsár” megnevezésű ingatlanból 3 m² területet használó 2508/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival adásvételi előszerződést köt.

A bérelt területek megvásárlásához a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2017. évi módosítása során az Önkormányzat figyelembe vette a Képviselő-testület 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozatát, így a területek megvásárlása lehetővé vált.

Az ingatlan bemutatása

A 2505/1 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a város központjától ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található. A megvásárolni kívánt 16 m² nagyságú terület természetben a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlanal egybekerített. Az ingatlan övezeti besorolása Lke-4/Sz, de elhelyezkedése miatt önmagában nem piacképes, a 16 m² terület nem beépíthető.

¹ 1. sz. melléklet

A 2520 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett közterület megnevezésű, forgalomképtelen ingatlanból a megvásárolni kívánt 291 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal szintén egybekerített, Lke-4/Sz (lakóövezet) övezeti besorolású, önmagában nem beépíthető. A tárgyi ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése hasznosíthatósága miatt nem lehetséges, az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető, mivel ezen ingatlan területéhez csatolt fizikailag..

A 9575 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett mocsár. Természetben a megvásárolni kívánt 3 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egybekerített. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság szakhatósági állásfoglalása² szerint a 9575 hrsz-ú, kivett mocsár megnevezésű területből a 3 m² terület értékesítésének vízügyi szempontból akadálya nincs. Az ügyfél az ehhez szükséges tulajdonosi nyilatkozatot³ megküldte.

Az ingatlanrészek értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

A mellékletben csatolt vázrajz⁴ jelöli a megvásárolni kívánt területeket.

Az ingatlan értéke

A 2017. szeptember 12-én érkezett ingatlanértékelési szakértői vélemények⁵ alapján a tárgyi ingatlanok piaci értéke az alábbi:

- 9575 hrsz 3 nm területe:	100.000,- Ft,
- 2520 hrsz 291 nm területe:	9.700.000,- Ft,
- 2505/1 hrsz 16 nm területe:	532.000,- Ft,
Összesen:	10.332.000,- Ft

Az ingatlanértékelési szakértői véleményben meghatározott ingatlanértékek – tekintettel Budaörs Város Helyi építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete szerinti övezeti besorolására, továbbá a hasznosítás körülményeire - azonosak, az ingatlanrészek forgalmi értéke egységesen 33.255,- Ft/nm.

Az értékek megállapítása során figyelembe vették, hogy tárgyi ingatlanrészek nyílt piacon nem értékesíthetők, csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára. Az értékbecslés megtekinthető a Vagyongazdálkodási Osztályon.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozata 3. pontja alapján az azóta megfizetett 27.900,- Ft/hó + Áfa, azaz 34.875,- Ft/hó használati díjat az Önkormányzat a vételárba beszámítja.

Fentiekre tekintettel, az Önkormányzat a Bérllőnek 2011. július 1-jétől kezdődően 2017. október 31-ig 2.689.560,- Ft eddig befizetett bérleti díjat tart nyilván, amely az ingatlanrészek értékesítése során a vételárba beszámítandó.

Értékesítés esetén az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja és 259. § 7.) pontja alapján a vételárnak ÁFA vonzata nincs.

A Bérllő a szakértő által meghatározott ingatlanértékről történő tájékoztatást követően 2017.10.17-én elektronikus úton kérelmet⁶ nyújtott be, hogy az értéket elfogadja, azonban családi okokra tekintettel kéri, hogy a bérleti díj beszámításán túlmenően fennmaradó rész felét egy összegben, a fennmaradt részt pedig részlefizetéssel egyenlíthesse ki.

² 2. sz. melléklet

³ 3. sz. melléklet

⁴ 4. sz. melléklet

⁵ 5. sz. melléklet

⁶ 6. melléklet

Javaslat

Tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett ingatlanrészek értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a területek önkormányzati feladat ellátásához nem szükségesek, javaslom a tárgyi ingatlanrészek Bérlő részére történő értékesítését a 9575 hrsz-ú ingatlan 3 m², valamint a 2520 hrsz-ú ingatlan 291 m² területének forgalomképesse nyilvánítása után, a 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozata 3. pontja szerint megfizetett bérleti díj beszámításával.

Javaslom, hogy a Bérlő a megvásárolandó, összesen 310 m² területre a megállapított 10.332.000,- Ft vételár és az adásvétellel vegyes telekhatár-rendezési szerződés megkötéséig kifizetésre kerülő bérleti díj különbözetét oly módon fizesse meg, hogy a különbözet felét egy összegben, a fennmaradó vételárhátralékot pedig 3 évi egyenlő részletekben fizesse meg.

Tekintettel arra, hogy a szerződés megkötésének előfeltétele a változási vázrajz földhivatal általi záradékolása, mely akár 2-3 hónapot is igénybe vehet, a szerződés aláírási határidejének 2018. március 31-ét javaslom.

Mellékletek:

1. melléklet: Kérelem
2. melléklet: Szakhatósági állásfoglalás
3. melléklet: Tulajdonosi nyilatkozat vevő részéről
4. melléklet: Változási vázrajz
5. melléklet: Értékbecslések
6. melléklet: Részletfizetési kérelem
7. melléklet: Légifotó, térkép, szabterv kivágat

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

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

1. Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 9575 hrsz-ú ingatlanból 3 m², valamint a 2520 hrsz-ú ingatlanból 291 m² területet Kovács Gábor földmérő által készített 49/2017. munkaszámú változási vázrajz szerint sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe.
2. járuljon hozzá az 1) pont szerinti ingatlanrészek Budaörs, 2505/1 hrsz-ú ingatlanból elkerített 16 m² területtel együtt történő – Kovács Gábor földmérő által készített 49/2017. munkaszámú változási vázrajza szerinti – megvásárlásához, a területeket jelenleg bérlő, 2508/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által az értékbecslés szerinti bruttó 10.332.000 Ft vételáron.
3. járuljon hozzá, hogy a 2) pont szerinti vételárból a 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozat 3. pontja alapján 2011. július 1-jétől kezdődően az adásvétellel vegyes telekhatár-rendezési szerződés megkötéséig megfizetett bérleti díj beszámítása után fennmaradó vételár felét egy összegben, a fennmaradó vételárhátralékot pedig a Vevő 3 évi, összesen 36 havi egyenlő részletekben fizesse meg.
4. kérje fel a Polgármestert a vonatkozó dokumentumok aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

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. Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 9575 hrsz-ú ingatlanból 3 m², valamint a 2520 hrsz-ú ingatlanból 291 m² területet Kovács Gábor földmérő által készített 49/2017. munkaszámú változási vázrajz szerint átsorolja a forgalomképes vagyontárgyak körébe.
2. hozzájárul az 1) pont szerinti ingatlanrészek Budaörs, 2505/1 hrsz-ú ingatlanból elkerített 16 m² területtel együtt történő – Kovács Gábor földmérő által készített 49/2017. munkaszámú változási vázrajza szerinti – megvásárlásához, a területeket jelenleg bérlő, 2508/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által az értékbecslés szerinti bruttó 10.332.000 Ft vételáron.
3. hozzájárul, hogy a 2) pont szerinti vételárból a 104/2011. (III.23.) ÖKT sz. határozata 3. pontja alapján 2011. július 1-jétől kezdődően az adásvétellel vegyes telekhatár-rendezési szerződés megkötéséig megfizetett bérleti díj beszámítása után fennmaradó vételár felét egy összegben, a fennmaradó vételárhátralékot pedig a Vevő 3 évi, összesen 36 havi egyenlő részletekben fizesse meg.
4. felkéri a Polgármestert a vonatkozó dokumentumok aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján *minősített többséggel*, valamint az Mőtv. 48. § (1) bekezdése alapján *nyílt szavazással* történik.

Határidő: a határozat közlésére 30 nap
szerződéskötés 2018.03.31.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2017. október

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Horváth Zita

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Főépítési Irodavezető: Csík Edina

Út- és Mélyépítési Osztály: Zolnai Márton

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

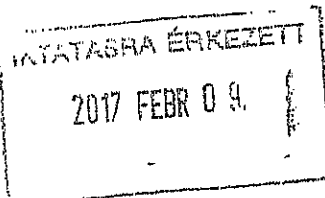
Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

BÖRMH-6860/2017

Xi/IX/225/2011.



Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2017 FEBR 08.

Aláírás

Budaörs Város Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Városépítési Iroda

Vagyongazdálkodási Csoport

2040 Budaörs, Szabadság u.134

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Készítve:	2017 FEBR 9.
Szám:	IX/ 144 - 1/2017
Dátum:	12

Tisztelt Vagyongazdálkodási Csoport Vezető!

A Budaörs Városi Önkormányzat Főépítési Iroda munkatársának szóbeli tájékoztatása alapján az általunk 2010.02.02 óta bérelt közterületek (2520 hrsz. 291m², 2505/1 hrsz. 16m², 9575 hrsz. 3m²) a Szabályozási terv megfelelő módosítását követően kikerültek az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonából, így elidegeníthetővé, tehát megvásárolhatóvá váltak számunkra.

Igy alulírottak azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy szíveskedjék a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete felé ismételtelen jelezni vételi szándékunkat.

Köszönettel és tisztelettel:

Brachnáné Krajnyák Erzsébet

Brachna Dávid

Melléklet: 1 db Közterület – Használati szerződés

1 db Budaörs Város Önkorm. Képviselő Testülete 104/ 2011. (III.23.) ÖKT sz. határozata

1 db Közterület- Használati szerződés módosítása



20170208-1256-006860-1-00

KÖZTERÜLET-HASZNÁLATI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről Budaörs Város Önkormányzata (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; statisztikai számjel: 15390053-8411-321-13; adószám: 15390053-2-13; képviseli Wittinghoff Tamás polgármester), mint Használatba adó (a továbbiakban: Használatba adó),

másrészről Brachnáné Krajnyák Erzsébet (cím: ; születési név: ; anyja neve: ; szül.hely, idő: ; szig. szám: ; szem. szám: ; adószám: ;

Brachna László (cím: ; születési név: ; anyja neve: ; szül.hely, idő: ; szig. szám: ; szem. szám: ; adószám: ; mint Használók (a továbbiakban: Használók)

továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Használatba adó kizárólagos tulajdonában van a Budaörs, 2520 hrsz-ú, 5773 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű, illetve a 9575 hrsz-ú, 5723 m² nagyságú, „kivett mocsár” besorolást, Cserebogár utcai ingatlanok, továbbá a Széchenyi István utcai, 2505/1 hrsz-ú, 3908 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, melyek Budaörs Város Önkormányzatának forgalomképtelen törzsvagyont képezik.
2. Használatba adó a 2520 hrsz-ú ingatlanból 291m² területet, a 9575 hrsz-ú ingatlanból 3 m² területet, míg a 2505/1 hrsz-ú ingatlanból 16 m² területet, összesen 310 m² területet használatba adott Használók részére a 2010. február 2-án kelt Közterület-használati Szerződésben foglaltak alapján.
3. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a 2. pontban meghatározott, Használók által használt területek vonatkozásában adásvételi szerződést kívánnak kötni egymással.
4. Használók tudomásul veszik, hogy a Szabályozási terv megfelelő módosítását követően, mely szerint a forgalomképtelen törzsvagyontól, elidegeníthető törzsvagyon lesz a fenti 310 m²-re vonatkozóan, valamint a 9575 hrsz-ú ingatlan „kivett mocsár” művelési ág változásának módosítását követően „kivett közterület” bejegyzése után dönt a Képviselő-testület értékbécslés alapján az összesen 310 m² nagyságú terület eladási áráról.
5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Használatba adó Budaörs Város Önkormányzat Képviselő testületének 104/2011.(III.23.) ÖKT sz. határozata alapján jelen megállapodás aláírását követő hónaptól kezdődően a Használók részére a mindenkor érvényben lévő Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete által a közterületek rendeltetésétől eltérő használatáról szóló rendeletében meghatározott közterület-használati díjat a 3. pont szerint kötbendő adásvételi szerződésben meghatározott vételárba beszámítja. Szerződő Felek rögzítik, hogy a közterület-használati díj jelenlegi mértéke: 27.900,- Ft/hó+ ÁFA vagyis 34.875,- Ft/hó.
6. A Közterület- használati szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak és ezen módosítás csak az eredeti Szerződéssel és annak módosításaival együtt érvényes.

7. Szerződő Felek az Inytv. 32. § (2) bek. f.) pontja alapján meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy nevükben és helyettük a jelen okirat lapjait kézjeggyével lássa el.

Szerződő Felek jelen szerződésmódosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint nyilatkozatukkal és akaratukkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag írják alá.

Budaörs, 2011. 06 20

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
Polgármester
Tulajdonos



Brahna László
Használó

Brahnáné Krajnyák Erzsébet
Használó

Kivonat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. március 23-i ülésének jegyzőkönyvéből:

104/2011.(III.23.) ÖKT sz.

határozat

A Budaörs, Cserebogár utcai 2520 hrsz-ú ingatlanból 291 m², 9575 hrsz-ú ingatlanból 3 m² és a 2505/1 hrsz-ú ingatlanból 16 m² területek jogi sorsának rendezése – ZÁRT ülésen

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Adásvételi-előszerződést köt a 2. 3. 4. pontok figyelembevételére alapján a 2508/1 hrsz-ú, ingatlan tulajdonosaival, az általuk használt 2520 hrsz-ú 5773 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból 291 m²-re, a 9575 hrsz-ú 5723 m² nagyságú, „kivett mocsár” besorolású Cserebogár utcai ingatlanból 3 m²-re, a Széchenyi István utcai 2505/1 hrsz-ú 3908 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” ingatlanból 16 m²-re, összesen 310 m² nagyságú, Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képező területek értékesítésére.
2. Az Adásvételi - előszerződésnek tartalmaznia kell, hogy a Szabályozási terv megfelelő módosítását és a 2520 hrsz-ú ingatlan művelési ág változásának bejegyzését követően tud a Képviselő-testület dönteni a majdani értékbecslés alapján a 310 m² nagyságú terület eladási áráról.
3. A Közterület-használati szerződésben meghatározott 27.900,- Ft/ hó + ÁFA vagyis 34.875,- Ft díjat Budaörs Város Önkormányzata az Adásvételi-előszerződés aláírásának dátumától számított rákövetkező hónap elsejétől kezdődően számítja be a vételárba.
4. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az Adásvételi – előszerződés aláírására.

Határidő: 2011. április 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:
Budaörs, 2011. március 23.

Timár Zsanett
Timár Zsanett

KÖZTERÜLET-HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

statisztikai szám: 15390053-751-13

Adószám: 15390053-2-13

Képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester mint használatba adó, (a továbbiakban:

Használatba adó),

másrészről:

név: BRACHNÁNÉ KRAJNYÁK ERZSÉBET

Cím/székhely:

Anyja neve:

Szül:

szig.sz:

sz.szám:

BRACHNA LÁSZLÓ

Cím/székhely:

Anyja neve:

Szül:

szig.sz:

sz.szám:

mint használatba vevő (továbbiakban: **Használók**) között,

a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2006. (III. 29.) sz. rendelete alapján jött létre, az alábbiak szerint.

1.) **Használatba adó** kizárólagos tulajdonában van a Budaörs, 2520 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlan, amelyen 291 m² alapterületet, a 9575 hrsz-u ingatlan amelyen 3 m² alapterületet, a 2505/1 hrsz-ú ingatlan amelyen 16 m² alapterületet, összesen: 310 m² - az 1.sz. mellékletként csatolt vázrajzon sáfrányzölddel jelölt - alapterületet Használatba adó a Használók használatába ad ideiglenes használat céljára.

2.) **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a használat időtartama **2010.02.01-től határozatlan időre** szól, az alábbi feltételek betartása mellett.

3.) **Használók** kötelesek a használat céljára engedélyezett területet és annak környezetét folyamatosan tisztán, balesetmentes, rendezett állapotban tartani.

4.) **Használók** kötelesek az átengedett 310 m² terület után a közterületek rendeltetéséről eltérő használatáról szóló, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2006. (III.29.) sz. rendelete

2. számú mellékletében lévő „Díjtétel táblázat” 13 pontja alapján II. díjzónára megállapított mindenkor érvényes közterület használati díjat fizetnie. A közterület-használati díj jelenleg:

90.-Ft/m²/hó+ ÁFA vagyis **34.875.-Ft havonta**

5.) Az első havi díjat **2010. február 15-ig**, legkésőbb jelen szerződés aláírásáig a **Használatba adó** által átadott készpénzfizetési utalványon, vagy **Használatba adó** OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú költségvetési számlájára történt átutalás útján kell befizetni és a befizetés megtörténtét a szerződés aláírásával egyidejűleg **Használatba adó** felé igazolni. Havi díjfizetési kötelezettségének minden hónap 15-ig köteles eleget tenni.

6.) **Használók** a közterület-használati díjat a közterület tényleges használatára, illetve a közterületen elhelyezett létesítmény tényleges üzemeltetésére tekintet nélkül kötelesek megfizetni.

7.) Használók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés kizárólagosan az 1. pontban, illetve az 1.számú mellékletben megjelölt helyre és tevékenységre ad a számára közterület-használati lehetőséget.

8.) Használók, a közterület-használati hozzájárulás eredeti példányát, vagy annak hiteles másolatát köteles a helyszínen magánál tartani és az ellenőrzésre jogosult személyek felhívására bemutatni.

9.) Használók tudomásul veszik, hogy a közterület-használattal járó járulékos költségek (energiadíj, vízdíj stb.) viselése, illetve megfizetése Használók kötelezettsége. Ennek teljesítése érdekében Használók kötelesek a megfelelő szervezettel (Elektromos Művek, Vízművek stb.) a szükséges megállapodásokat megkötöni.

10.) Használók tudomásul veszik, hogy a közterület használatára vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás visszavonása a jelen megállapodás megszűnését eredményezi. Amennyiben a Használó a jelen szerződésben foglaltakat nem tartja be, a közterület-használati hozzájárulás visszavonható, és ebben az esetben Használatba adóval szemben semmiféle igény nem érvényesíthető. Amennyiben Használónak közterület-használati díj tartozása van, részére újabb engedély nem adható ki.

11.) A hozzájárulás érvényének megszüntetése vagy visszavonása után Használó köteles a közterületet Használatba adó birtokába bocsátani a megállapodás megszűnését követő 8 napon belül.

12.) Használók tudomásul veszik, hogy a közterület-használati hozzájárulás csak ideiglenes jelleggel adható.

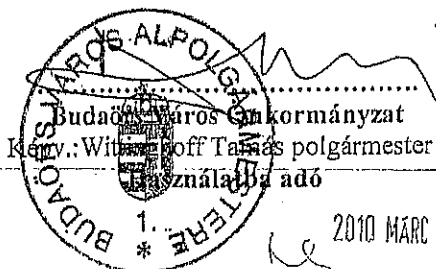
13.) Használók tudomásul veszik, hogy az 1. és 2. pont szerinti használati jog annak lejárta előtti megszűnik, ha a területre üzemenzavar elhárítása miatt Használatba adónak szüksége van. Ez esetben Használók Használatba adóval szemben semmiféle kártérítési igényt nem érvényesíthet, viszont az általa előre kifizetett közterület-használati díj hátralévő hányadát a Használatba adó visszatéríti.

14.) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2006. (III.29.) sz. rendelete az irányadók.

15.) Az esetlegesen előadódó jogvita elbírálásra a felek a Budaörsi Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást elolvasták, közösen értelmezték, azt mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megfelelően saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján aláírták.

Kelt.: Budaörs, 2010.február 02 /wövc. h.



Brachnáné Krajnyák Erzsébet
Brachna László
Használó

Melléklet: 1 db térkép

E: 17/144/2017.
u.z.

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

BUDAÖRS

iktatva: 2017. SZEPT 05.

Szám: 17/144-14/2017

Előszám: Melléklet:

Vagyongázdálkodási Csoportra
érkezett
2017. SZEPT 01.
Állás

Tulajdonosi nyilatkozat

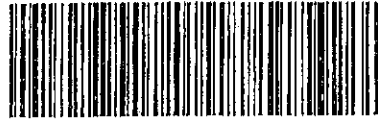
Alulírott Brachnáné Krajnyák Erzsébet az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Budaörs 9575 hrsz-ú ingatlanból 3m2 -t szeretnék megvásárolni, amelyre építeni nem fogok, a terület funkciója a megvásárlás után nem változik, annak megvásárlására a kerítés kiegyenlítése miatt van szükség.

Budaörs, 2017. 08.29

Brachnáné Krajnyák Erzsébet





20170818-1124-040357-1-00



Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató-helyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály



ISO 9001:2008/0976(4)-000(4)

H-1081 Budapest, Dologház u. 1. ☎: 1443 Budapest, Pf.:154.

Tel:(36-1)459-2476, 459-2477 459-2460, fax:(36-1)459-2459, e-mail: fcl.hatosag@katved.gov.hu

Iktatószám: 35100-5821-2/2017.ált.

Tárgy:

Budaörs, 9575 hrsz.-ú kivett moosár megnevezésű területből 3 m² értékesítésének ügyében... szakhatósági állásfoglalás

Hív. szám:

X/144-5/2017.

Hív. számunk:

FKI-KHO: 3825-2/2017.

Ügyintéző:

Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka

Telefon:

459-2476, 459-2477

E-mail:

fcl.hatosag@katved.gov.hu

Keltve: 2017 AUG 21.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály (2040 Budaörs, szabadság út 134.) szakhatósági megkeresésére, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

A Budaörs, 9575 hrsz.-ú kivett moosár megnevezésű területből 3 m² értékesítéséhez az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

- Az értékesítést megelőzően igazolni kell, hogy a területhasználat során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaiban változás nem történik.
- Az több ingatlanrészről kialakításra kerülő területen bármilyen létesítmény megvalósításához meg kell kérni az FKI-KHO szakhatósági hozzájárulását.

Jelen szakhatósági állásfoglalással szemben önálló fellebbezésnek helye nincs, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Kérelmező hatóság szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

A megküldött, valamint a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati-vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és jogerős határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletet és a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet figyelembe vételével történt.

Ügyfélfogadás: Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben előzetes időpont-egyeztetést követően az ügyfelek az alábbi időpontokban fordulhatnak kérdéseikkel személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba:
Hétfő, szerda: 9:00-12:00, 14:00-16:00; Péntek: 9:00-12:00

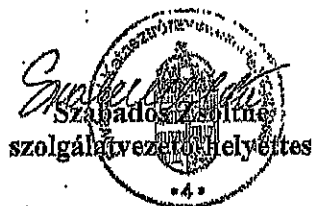
Jelen szakhatósági állásfoglalást a Ket. 44. § figyelembevételével adtam ki.

A szakhatósági állásfoglalás elleni önálló fellebbezés lehetőségét a Ket. 44. § (9) bekezdése zárja ki.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vizsgázózkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése; a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 2 pontja szabályozza.

Budapest, 2017. augusztus 10.

Varga Ferenc t. dandártábornok
igazgató
névében és megbízásából



Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Kapja: 1. Irattár

2. Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Műszaki Ügyosztály
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2505/1, 2508/1, 2520, 9575 helyrajzi számú földrészek határ-rendezéséről

M= 1:1000

Változás előtt				Változás után				Szokegini és Egyéb jogok				
Helyrajzi szám	Alrészlet		M ²	ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		M ²	ha, m ²	AK	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2505/1		Kivett Beépítetlen terület		0.3908		2505/1		Kivett Beépítetlen terület		0.3892		
2508/1		Kivett Lakóház, udvar		0.0601		2508/1		Kivett Lakóház, udvar		0.0911		
2520		Kivett Kösterület		0.5726		2520		Kivett Kösterület		0.5435		
9575		Kivett mosár		0.5723		9575		Kivett mosár		0.5720		
Összesen:				1.5958								

A bírtokhatár rendezés akaratunknak megfelelőben történt:

Budapest, 2017. 09. 08.

Készítette:

Földmérő és száma: 6592/2014

Minőségét tanúsítva:
reg. rend. mér. száma: 1441/1995

A helyrajzi számozás és a területszámozás helyes. Ez a záradék a kellezésről származó egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzra újra záradékolható kell.

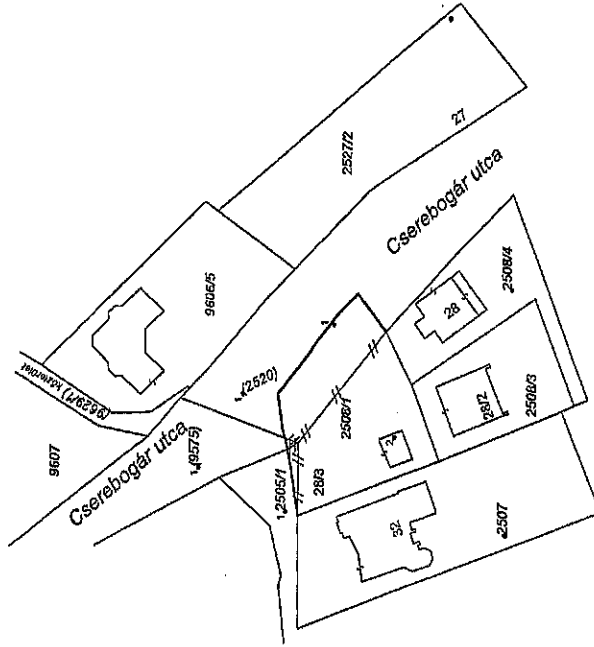
Budapest, 2017. hó nap

P.H.

Záradékoló:

ing. rend. mér. sz.:

Címkordináták			
2505/1	1	644219	236200 5412
2508/1	1	644237	236190 5412
	2	644234	236177 5412
2520	1	644243	236209 5412
9575	1	644228	236218 5412



INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek		1
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett mocsár
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 9575 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	9575 hrsz
Telek területe	5723 m ² , ebből értékelt terület 3 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	100.000,- Ft
---	--------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
Speciális ingatlan				

Mellékletek *

[Signature]
Az értékelő aláírása

[Stamp]
Értékelő cég aláírásos pecsétje

1. Fotók	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Vázrajz	X
4. HESZ részlet	X
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbéslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 9575 hrsz
Helyrajzi száma:	9575
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 367 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség (mocsár megnevezés)

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található; a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 291 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan kivett mocsár, azonban Megrendelő tájékoztatása szerint Lke-4/Sz (lakóövezet) övezeti besorolású. Beépíthetősége: 20%.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	mocsár, LKE-4/Sz övezet	LKE-4/Sz övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)		1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/226628 05 2017.08.	ingatlan.com/234363 00 2017.08.	ingatlan.com/234359 74 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	nyílt piacon nem értékesíthető, önállóan nem beépíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség-foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése mérete, hasznosíthatósága és mocsár besorolása miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására, (közterület funkció esetén nem építhető be). Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

9575 hrsz	3	m ² ×	33 255	Ft / m ²	100 000 Ft
-----------	---	------------------	--------	---------------------	------------

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek		II
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés	<input checked="" type="checkbox"/> éves felülvizsgálat	egyéb: <input type="checkbox"/>
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2505/1 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	2505/1 hrsz
Telek területe	3908 m ² , ebből értékelt terület 16 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 532.000,- Ft

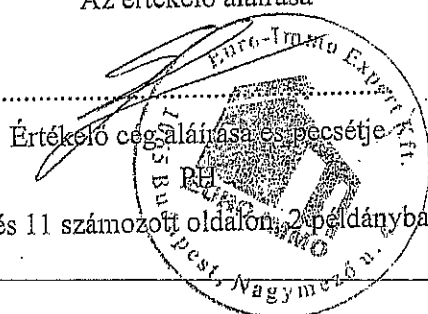
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/	Nehéz /360- nap/	<input checked="" type="checkbox"/>
				Speciális ingatlan

Mellékletek *

..... *Bíró M*

Az értékelő aláírása



.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Tulajdoni lapok	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Vázrajz	<input checked="" type="checkbox"/>
4. HESZ részlet	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Egyéb	<input type="checkbox"/>

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2505/1 hrsz
Helyrajzi száma:	2505/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Teleptületen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti terület, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található, a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 16 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása Lke-4/Sz, (lakóövezet).
Beépíthetősége: 20%.

Elhelyezkedése miatt önmagában nem piacképes, nem beépíthető az értékelt 16 m² terület.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	beépítetlen terület Lke-4/Sz	Lke-4/Sz övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)	16	1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/22662805 2017.08.	ingatlan.com/23436300 2017.08.	ingatlan.com/23435974 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	önmagában nem beépíthető nyílt piacon nem értékesíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése hasznosíthatósága miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

2505/1 hrsz	16	m ² ×	33 255	Ft / m ²	532 000 Ft
-------------	----	------------------	--------	---------------------	------------

INGATLAN ÉRTÉKELES

Telék		1	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából	
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb:	
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	2520 hrsz
Telek területe	5726 m ² , ebből értékelt terület 291 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 9.700.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

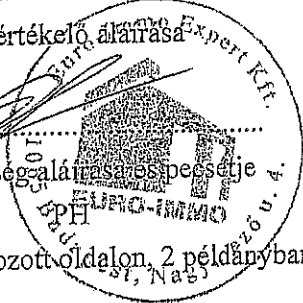
Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
Speciális ingatlan				

Mellékletek *

Bíró Mónika

Az értékelő aláírása

Értékelő cég aláírása és pecsétje



1. Fotók	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Vázrajz	X
4. HÉSZ részlet	X
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz
Helyrajzi száma:	2520
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 246 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városmag központtól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség (közterület besorolása)

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csőportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található, a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 291 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan közterület, azonban Megrendelő tájékoztatása szerint Lke-4/Sz (lakóövezet) övezeti besorolású. Beépíthetősége: 20%.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	Lke-4/Sz övezeti közterület	Lke-4/Sz övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)	291	1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/22662805 2017.08.	ingatlan.com/23436300 2017.08.	ingatlan.com/23435974 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	nyílt piacon nem értékesíthető önmagában nem beépíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése hasznosíthatósága miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására, (közterület funkció esetén nem építhető be). Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

2520 hrsz	291	m ² ×	33 255	Ft / m ²	9 700 000 Ft
-----------	-----	------------------	--------	---------------------	--------------

IX/144-24/2017.

Ügyiratszám: IX/144-20/2017

Ügyintéző: Horváth Zita

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

A Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képező 310 m² nagyságú területek értékesítésének ügye 2002 évben kezdődött meg, akkor az Önkormányzat keresett meg bennünket eladás szándékával. Az adás-vételre az Önök által is ismert okok miatt nem kerülhetett sor.

Azóta az ingatlan forgalmi értékek megváltoztak és az én családi állapotom is. 2011-ben közös megegyezéssel elváltunk a férjemmel, így a család anyagi helyzete is megváltozott.

Az ingatlanértékelési szakértői véleményben meghatározott ingatlan értékelést elfogadom, de azzal a kéréssel fordulok Tisztelt Polgármester Úrhoz és a Képviselő-testülethez, hogy az eladási ár felét kézpénzben a másik felét az Önök által folyósított kamatmentes hitelre fizethessem ki.

Megértésüket és támogatásukat előre is köszönöm:

Budaörs, 2017.09.25

Tisztelettel: Brachnáné Krajnyák Erzsébet



