

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. november 6-ai,  
a Képviselő-testület 2017. november 15-ei  
ülésére**

Ügyiratszám: IX/176/2017.

**Tárgy: Döntés a Budaörs, Domb utca, 8502/2, 8503 és 8504, valamint a Meggy utca, 8723 helyrajzi számú ingatlanok cseréjéről**

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

A Budaörs, Domb utcában található, 8503 és 8504 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai 2017. február 28. napján kelt beadványukban eladási szándéknyilatkozatot tettek a fenti ingatlanok intézményi övezetbe sorolt részére, értékegyeztetéssel történő cserével az önkormányzati tulajdonú 8502/2 helyrajzi számú ingatlan lakóövezeti részéért, illetve a Meggy utcában található, 8723 helyrajzi számú ingatlanért. A tervezett telekalakításról Kovács Gábor földmérő készített változási vázrajzot.

Tárgyi ingatlanokra vonatkozóan ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint a Domb utcai ingatlanok intézményi övezetbe sorolt részének fajlagos forgalmi értéke bruttó 46.800,- Ft/m<sup>2</sup>, így a 8503 és 8504 helyrajzi számú ingatlanokból az Önkormányzat tulajdonába kerülő 1821 m<sup>2</sup> értéke 85.222.800,- Ft; a lakóövezeti részének pedig bruttó 66.100,- Ft/m<sup>2</sup>, így a 8502/2 helyrajzi számú ingatlanból a magánszemélyek tulajdonába kerülő 819 m<sup>2</sup> értéke 54.135.900,- Ft. A Meggy utcában található, 1006 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értéke bruttó 7.200.000,- Ft.

Az ingatlancserék megvalósulásával 23.886.900,- Ft fizetési kötelezettsége maradna az Önkormányzatnak, azonban az egyeztetések során az ingatlantulajdonosok elfogadták, hogy az Önkormányzat mindössze 22 millió Ft-ot fizessen részükre.

A 8502/2, 8503 és 8504 helyrajzi számú ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság útról nyíló Domb utcában helyezkedik el az Otthon utca sarkának közelében. Az ingatlan környezetében besorolása Lk-2/O, beépíthetősége 25%, szintterületi mutatója 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Maximális épületmagasság 6 m, minimális telekméret 700 m<sup>2</sup>. A telek DNYi-i része Vi-Á (vegyes intézményi terület) övezetbe sorolt, beépíthetősége 40%, szintterületi mutatója 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Maximális épületmagasság 12,5 m, minimális telekméret 1000 m<sup>2</sup>.

A 8723 helyrajzi számú ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Alsószállás városrészben található, a Meggy utcában, a Mandula utca közelében. A vizsgált ingatlan enyhén lejtős felszínű, hosszúkás alakú telek, területe rendezett. Az ingatlan környezetében lakóházak, hétvégi házak, telkek találhatók. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Mk-4 (kertes mezőgazdasági), beépíthetősége 3%. A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 12 m, fenti ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan.

A Domb utcai lakóövezeti ingatlanrészek, illetve a Meggy utcai, 8723 helyrajzi számú ingatlan értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

A Domb utcai intézményi övezetbe sorolt ingatlanrészek a Szabályozási terv alapján elővásárlási joggal érintettek. Az Önkormányzat távlati fejlesztési céljainak megvalósításához, a szomszédos intézmény és a hozzá tartozó területek bővítéséhez a tárgyi ingatlanrészek megszerzése szükséges.

**Tekintettel arra, hogy a megvásárlásra felajánlott ingatlanrészek a város kiemelten fontos központi részén találhatók, önkormányzati tulajdonba kerülésükhöz közérdek fűződik, ezért javasoljuk a fenti ingatlanok értékegyeztetéssel történő cseréjét oly módon, hogy a 8703 és 8704 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére 22.000.000,- Ft értékkülönbözet kerüljön kifizetésre.**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdése szerint A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

#### Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: kérelem, vázrajz
- 2. sz. melléklet: szabályozási tervlapok kivágata
- 3. sz. melléklet: légifotók
- 4. sz. melléklet: tulajdoni lapok
- 5. sz. melléklet: értékbecslések kivonata

#### **Határozati javaslat a Bizottság részére:**

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

1. cserélje el a Budaörs, 8502/2 helyrajzi számú ingatlan lakóövezetbe sorolt 819 m<sup>2</sup> területű részét, valamint a Budaörs, 8723 helyrajzi számú ingatlant a Budaörs, 8503 és 8504 helyrajzi számú ingatlanok intézményi övezetbe sorolt, összesen 1821 m<sup>2</sup> területű részére, oly módon, hogy a 8703 és 8704 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére 22.000.000,- Ft értékkülönböt kerüljön kifizetésre, valamint a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakításhoz járuljon hozzá. A telekalakítási eljárással és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a felek a saját ingatlanaik vonatkozásában viseljék;
2. az 1. pontban meghatározott 22.000.000,- Ft értékkülönböt fedezete Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 2/2017.(II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: költségvetés) 6/A. számú mellékletén belül, polgármesteri hatáskörben történő belső átcsoportosítással biztosítható;
3. amennyiben a szerződés megkötésére tárgyévben nem kerül sor, a Képviselő-testület a 2018. évi költségvetés terhére biztosítsa a forrást az 1. pontban meghatározott 22.000.000,- Ft értékkülönböt megfizetésére;
4. kérje 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. elcseréli a Budaörs, 8502/2 helyrajzi számú ingatlan lakóövezetbe sorolt 819 m<sup>2</sup> területű részét, valamint a Budaörs, 8723 helyrajzi számú ingatlant a Budaörs, 8503 és 8504 helyrajzi számú ingatlanok intézményi övezetbe sorolt, összesen 1821 m<sup>2</sup> területű részére, oly módon, hogy a 8703 és 8704 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére 22.000.000,- Ft értékkülönböt kerül kifizetésre, valamint hozzájárul a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakításhoz. A telekalakítási eljárással és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a felek a saját ingatlanaik vonatkozásában viselik;
2. az 1. pontban meghatározott 22.000.000,- Ft értékkülönböt fedezete Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 2/2017.(II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: költségvetés) 6/A. számú mellékletén belül, polgármesteri hatáskörben történő belső átcsoportosítással biztosítható;
3. amennyiben a szerződés megkötésére tárgyévben nem kerül sor, a Képviselő-testület a 2018. évi költségvetés terhére biztosítja a forrást az 1. pontban meghatározott 22.000.000,- Ft értékkülönböt megfizetésére;
4. 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.*

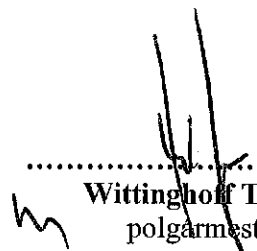
**Határidő a határozat közlésére:** döntést követő 30 nap

**Határidő a szerződés megkötésére:** 2018. május 31.

**Felelős:** Polgármester

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

Budaörs, 2017. október 24.

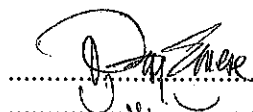
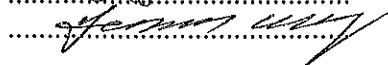
  
.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

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

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály


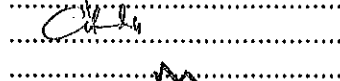
  
.....  
  
.....

Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina


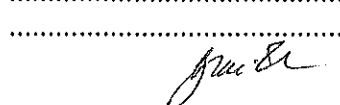
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

  
.....  
  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....  
  
.....

elöljáró, 4619,

Erőtelvény

2017 MARCH 02. 10448/2017

Vagyongazdálkodási Osztályra érkezett

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Vagyongazdálkodási Osztály

2017 FEBR 28.

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2017 MARCH 02.
Szám:	IX/176-1/2017
Melléklet:	Ugyanaz:
és	

Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

Alulírottak,

Id. Kormos Csaba,

Ifj. Kormos Csaba,

Kormos Zoltán,

mint a BUDAÖRS

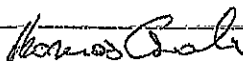
belterület, 8503 és 8504 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai, az ingatlanaink hasznosítása érdekében a következő ajánlatot tesszük az Önkormányzat, mint a szomszédos 8502/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére.

Telekalakítással területcserét szeretnénk végrehajtani oly módon, hogy az ingatlanaink Domb utca felőli részét megtartanánk, tulajdonjogilag megkapnánk hozzájuk a 8502/2 hrsz-ú ingatlan Domb utca felőli részét, ezekből a telekrészekből két telket alakítanánk ki, míg az Önkormányzat tulajdonjogilag megkapná a 8503 és 8504 hrsz-ú ingatlanaink Domb utcától távolabb eső, tartalékintézményi területként besorolt részét. Az új ingatlanok - Domb utcával és a Gimnázium területét jelentő 8457 hrsz-ú ingatlan telekhatárával megközelítőleg párhuzamos - határvonala, feltételezésünk szerint a 8505/2 és 8505/3, 8501/1 és 8501/2, valamint a 8499/2 és 8499/3 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatárok vonalába esne.

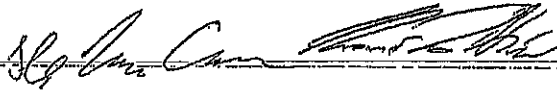
Nyilvánvalóan pontos kiméréssel lehetne megállapítani, hogy hány négyzetméterrel gyarapodna az Önkormányzat területe. A mi terhünkre, és az Önkormányzat javára kialakuló területi különbséget 48.000,-Ft/m<sup>2</sup>, azaz negyvennyolcezer forint / négyzetméter egységen kívánjuk eladni az Önkormányzat részére.

Budaörs, 2017. február 28.

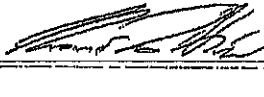
Tisztelettel:



Id. Kormos Csaba



Ifj. Kormos Csaba



Kormos Zoltán

tulajdonosok.



20170301-1404-010448-1-00

*a 8499/3, 8501/2, 8502/2, 8503, 8504, 8505/3 helyrajzi számú földrészleteken  
telekcsoport újraosztásáról*

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	ha,m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	ha ha,m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és Egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12 11	12	13
8499/3		Kivett Beépítetlen terület		0.2197		8503/1		Kivett Beépítetlen terület		0.1360		
8501/2		Kivett Beépítetlen terület		0.1010		8503/2		Kivett Beépítetlen terület		0.1359		
8502/2		Kivett Beépítetlen terület		0.1847		8503/3		Kivett Beépítetlen terület		0.6865		Vezetékjog Név:ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. VMB- 52/2012 engedély számú, (20858) Budaörs 4.sz. 0,4kV vezetékrendszerre 2 m2
8503		Kivett Beépítetlen terület		0.2862								
8504		Kivett Beépítetlen terület		0.0861								
8505/3		Kivett Beépítetlen terület		0.0807								
Összesen:				0.9584		0.9584						

Címkoordináták				
HRSZ	Psz.	Y	X	P.kód
8503/1	1	642019	235383	5412
8503/2	1	642040	235362	5412
8503/3	1	641904	235369	5412

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.

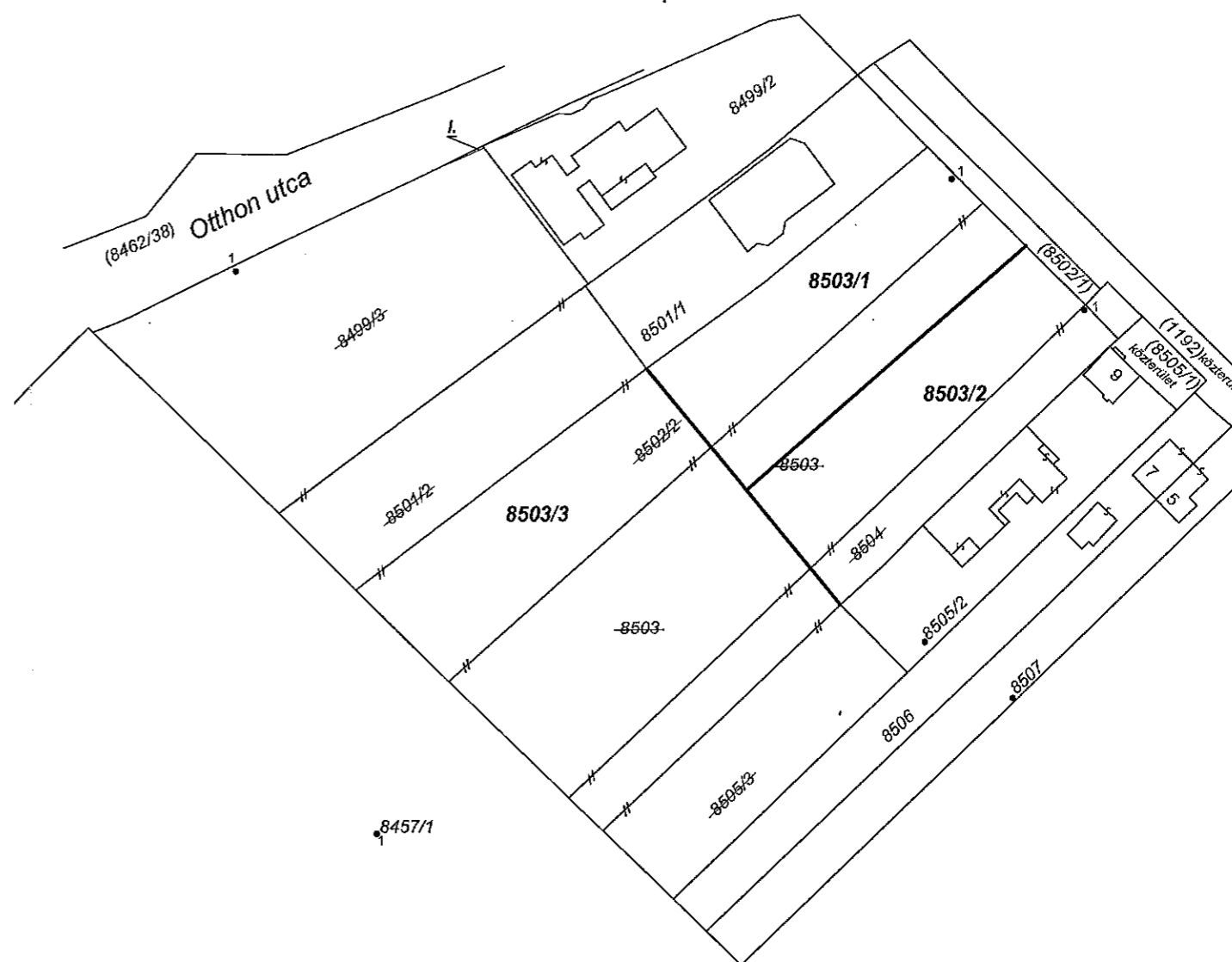
Budapest, 2017..... hó..... nap

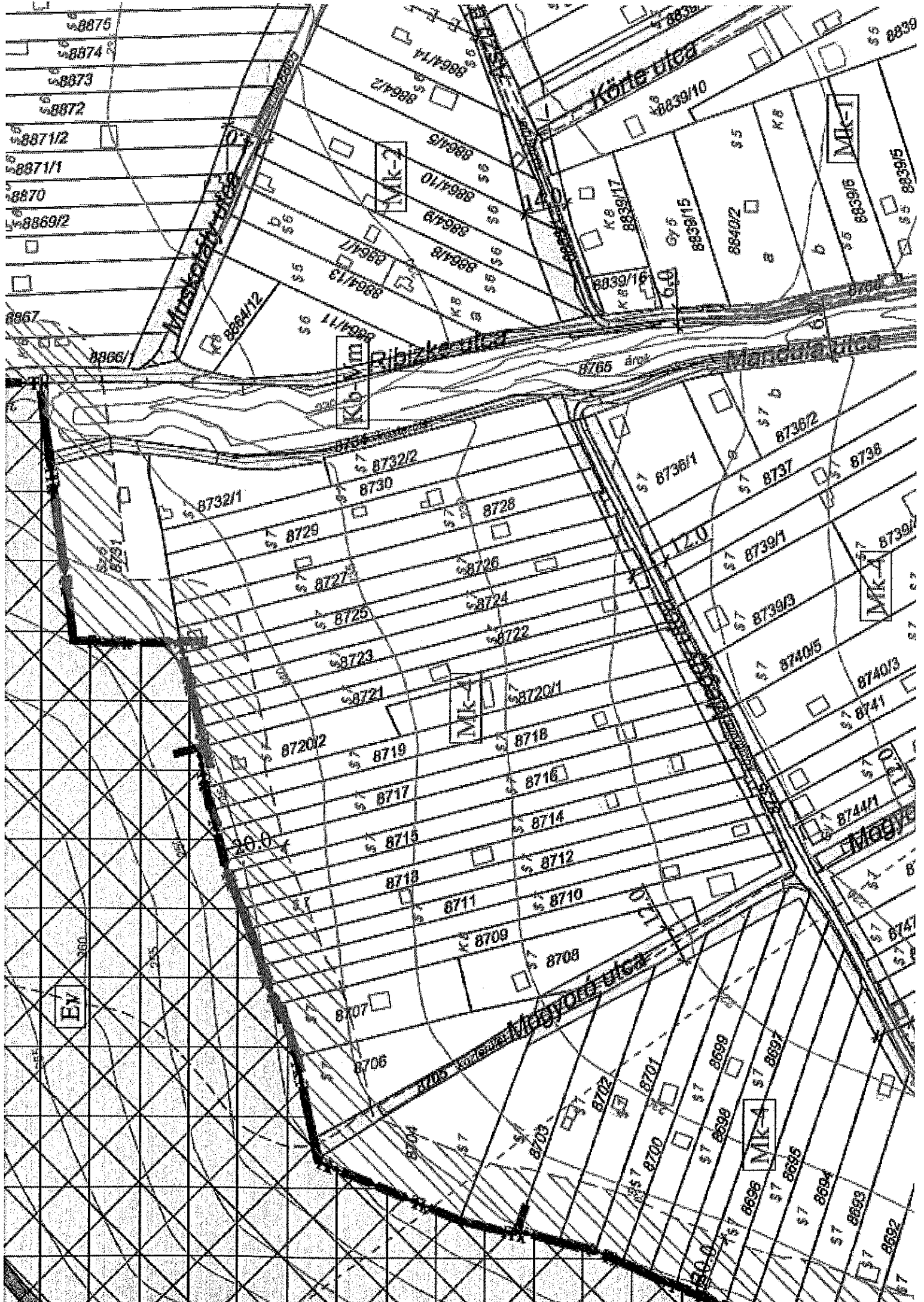
P.H. Záradékoló:.....  
Ing.rend.min.sz.:.....

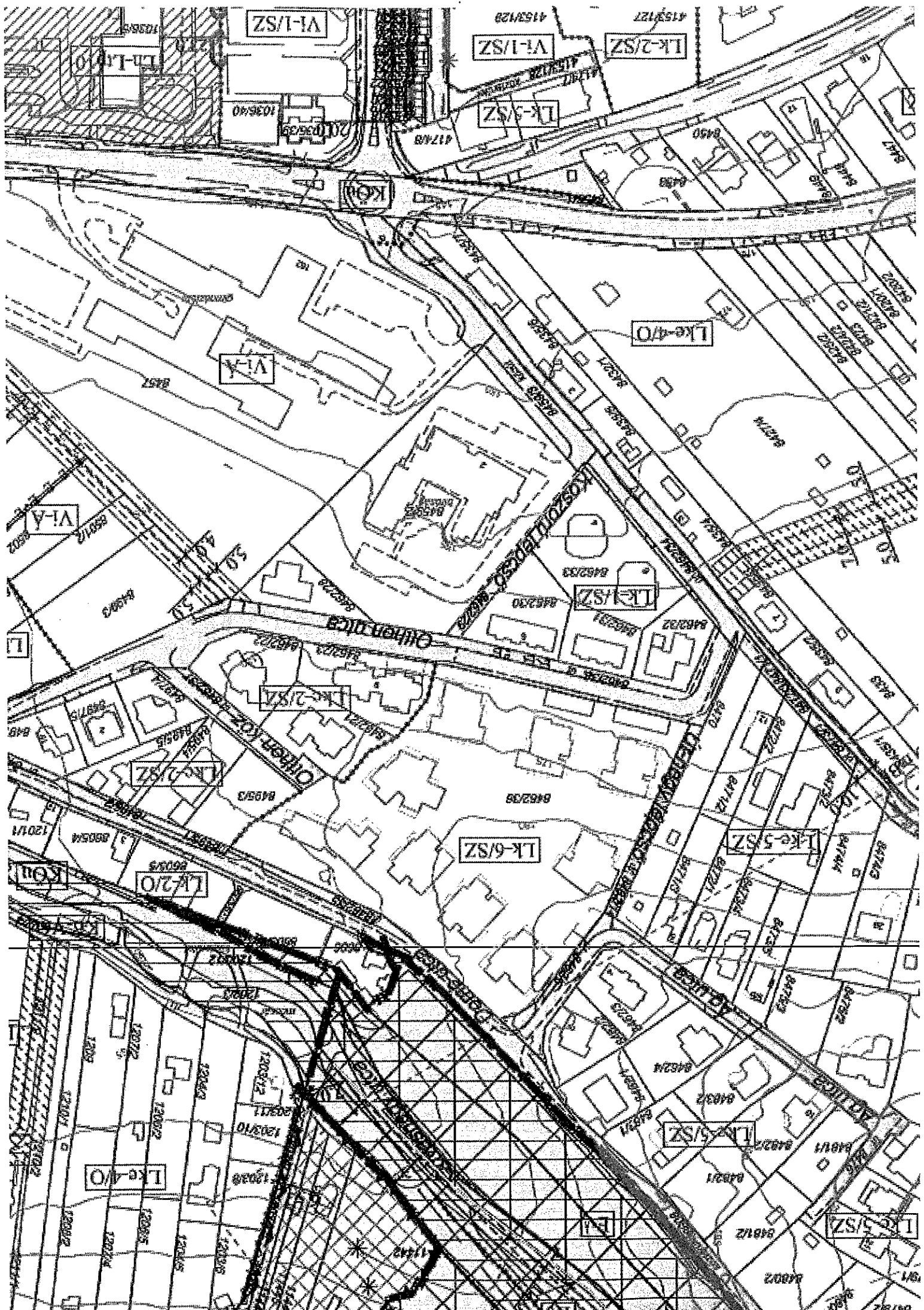
Budapest, 2017 10.21.

Készítő:.....  
Földmérő ig.szám:6592/2014

Minőséget tanúsító:.....  
Ing.rend.min.szám:1441/1995







Földhivatali adatok 8723 helyrajzi számú  
telekről 2017:

Helyrajzi szám: 8723

Felvétele: Zárt kert

Kilyáértartott  
terület (m<sup>2</sup>): 0

Földhivatali adatok 8502/2 helyrajzi számú  
telekről 2016.:

Helyrajzi szám: 8502/2

Felkés: Belterület

Nyilvántartott  
terület (m<sup>2</sup>): 1.904

Létrehozási  
dátum: 10/13/2010 2:00 AM

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

Megrendelés szám: 30005/35295/2017

2017.04.19

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 8502/2 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai  
ha m2 k.fill. terület kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1847

0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42302/2/2012.04.17

eredeti határozat: 50796/1994.06.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 50796/1994.06.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42302/2/2012.04.17

Önálló szöveges bejegyzés a budaörs 8502,8503,8504 helyrajzi ingatlanokat érintő  
telekhatár-rendezés és megosztás az 5-2597/2010 (E-104/2010) sz. vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43885/3/2015.09.09

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés a 450/2014., E-15/2014. számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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 száma: 30005/53438/2017

2017.06.16

BUDAÖRS

Szektor : 6.

Belterület 8503 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Domb utca 8503 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	előszámla adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	kat. jöv.
	ha m2	k. fill.	ha m2 k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	2862	0-000

## 1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39280/2/2012.03.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kormos Csaba

szül. : 1957

a.név : Salamon Emma

cím : 2040 BUDAÖRS Domb utca 1/3.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39261/2009.04.21

Önálló szöveges bejegyzés műveléság változás

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57441/2005.11.21

elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32033/2008.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekalkítás elutasítva.

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 49600/2009.10.07

Önálló szöveges bejegyzés épület törlés.

## 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42302/2/2012.04.17

Önálló szöveges bejegyzés a budaörsi 8502, 8503, 8504 hrsz-ú ingatlanokat érintő  
telekhatár rendezés és megosztás az 5-2597/2010 (E-101/2010) sz. vázrajz alapján.

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

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, Karáthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S3438/2017

2017.06.16

Szektor : 6.

BUDAÖRS

Belterület 8503 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

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 száma: 30005/53439/2017

2017.06.16

BUDAÖRS

Szektor : 61

Belterület 8504 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Domb utca 8504 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület

0

961

9300

## 1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II.RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 51859/1991.10.02

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kormos Zoltán

szül. : 1983

a.név : Lévai Erika Anikó

cím : 2040 BUDAÖRS Domb utca 1.

## 3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 51859/1991.10.02

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kormos Csaba

sz.név: Kormos Csaba

szül. : 1981

a.név : Lévai Erika Anikó

cím : 8237 TITANY Kenderföld út 23.

## III.RÉSZ

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57441/2005.11.21

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMANYATA törzsszáma: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32033/2008.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás elutasítva.

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42302/2/2012.04.17

Önálló szöveges bejegyzés a budakörs 8502,8503,8504 hrsz-ú ingatlanokat érintő

telekhatár-vandezés és megosztás az 5-2597/2010 (E-101/2010) sz. vázrajz alapján.

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

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

Megrendelés szám: 30005/53439/2017

2017.06.16

BUDAÖRS

Szektor : 6.

Belterület 8504 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Regisztrációs szám: 30005/71073/2017

2017. 08. 22

BUDAÖRS  
Zártkert

8723 helyrajzi szám

Szektor : 53

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mivelési ág/kivett megnevezés/

min. q

terület: kat. t. jöv. alrészlet adatai

ha m<sup>2</sup>

k. fill.

kat. jöv.

ha m<sup>2</sup> k. fill.

szőlő: -

7

1006

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomphelyezésével.

## II. RÉSZ

## 9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35432/1998.03.13

jogcím: kiigazítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35432/1998.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a 7878/1984/III.26. sz. irat alapján pótolva a tulajdonos:

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38355/2007.04.03

Vezetékgig

4 m<sup>2</sup> nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs Ö. Hiv. os. l. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékgig a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradék számú

vágrajz szerint.

jogcím:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13004993

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

Ez a tulajdoni lap az ingatlanügyi hatósági 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



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**2040 Budaörs, Meggy utca  
8723 hrsz. alatti szőlő  
megnevezésű ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELES

Szóló	Sz
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:	2017.08.25.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	gazdasági döntés előkészítése céljára
első vizsgálat	X éves felülvizsgálat
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	szőlő
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, zártkert 8723 hrsz (természetben Meggy u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	8723 hrsz
Telek területe	1006 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	7.200.000,- Ft
---	----------------

## Forgalmi érték kerekben:

7.200.000,- Ft

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

## Mellékletek \*

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Vázrajz	-
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Egyéb	-

.....  
Az értékelő aláírása

.....  
Értékelő cég aláírása és pecsétje  
PH

Az értékelés 13 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

## FOTÓK



utcakép, szomszédos ingatlanok



utcakép



ingatlan



utcakép



ingatlan és szomszédos ingatlan



utcakép



utcakép, ingatlan



szomszédos ingatlan



szomszédos ingatlan



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**2040 Budaörs, Domb utca  
8502/2 Hrsz. alatti kivett beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek		T	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2017.04.25.	
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 beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Belterület 8502/2 hrsz (természetben Domb u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	8502/2 hrsz
Telek területe	1847 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

## Fajlagos érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	66 100,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Egyeztetett ( végső ) fajlagos érték kerekben:</b>	<b>66 100,- Ft/m<sup>2</sup></b>

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

## Mellékletek \*

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Változási vázrajz	
Értékelő cég aláírása és pecsétje	4. HÉSZ részlet	x
PH	5. Egyéb	-

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

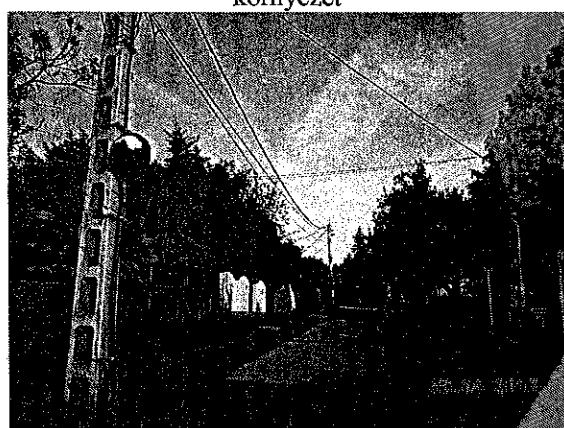
## FOTÓK



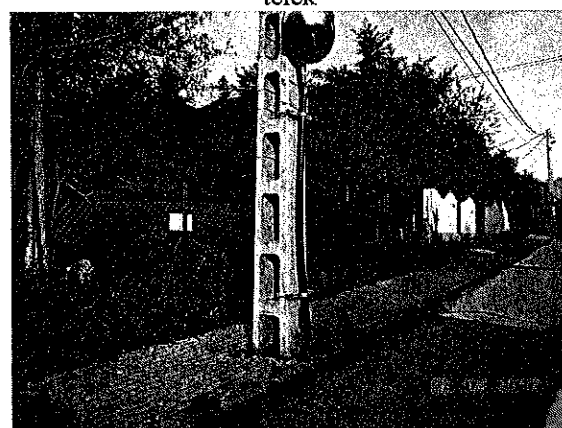
környezet



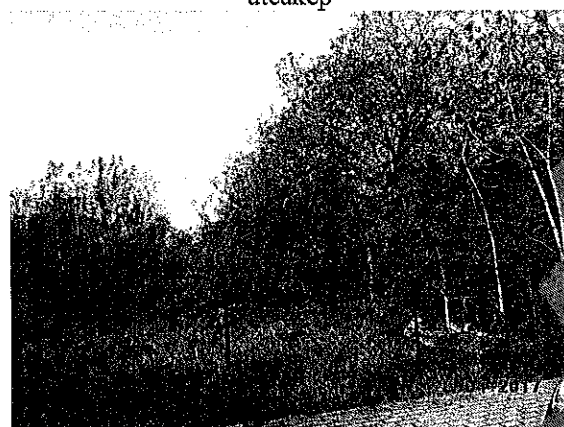
telek



utcakép



telek és környezet



telek



telek

INGATLASRA ERKEZETT

POSTAZSZA ERKEZETT

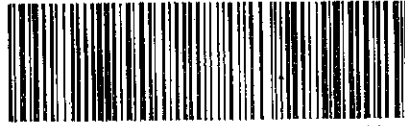
2017 AUG 02.

2017 AUG 01.



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

T: 06-30/ 908-1995  
e-mail: avantimmo@t-email.hu



20170801-0903-037813-1-00

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Domb u. 8503 és 8504 hrsz alatti telek  
Vi-Á és Lk-2/O övezetű részeiről



POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Keltve: 2017 AUG 02.

Szám: IX/176-8/2017

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

B. N. E.

Budapest, 2017. július 01.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Építési övezet	Vi-Á
Az értékelt telekrészek területe összesen m <sup>2</sup>	1 545
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	36 997 + A <sup>4</sup> A = 46.200,-
Forgalmi érték Ft	57 160 000

Építési övezet	Lk-2/O
Az értékelt telekrészek területe összesen m <sup>2</sup>	1 871
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	53 423 + A <sup>4</sup> A = 67.200,-
Forgalmi érték Ft	99 960 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő