

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

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. november 5-ei,  
és a Képviselő-testület 2018. november 14-ei  
ülésére**

**Ügyiratszám: IX/178/2018.**

**Tárgy: Döntés a Budaörs, Budafoki utcában található, 4733/1 helyrajzi számú ingatlan 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 Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Ingatlan bemutatása:**

A Budafoki utcában található 4733/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 620 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **(továbbiakban: Ingatlan)** Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában van. (1. sz. melléklet)

Az Ingatlan belterületen, a Budafoki út és a Felleg utca sarkán található, szabálytalan alakú saroktelek. A közelben az 1. sz. Általános Iskola, és a Városi Uszoda és Sportcsarnok található. Távolabb az M1 és M7 autópálya közös szakasza van. A Budafoki utca ÉNy - DK irányú. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt kiépített. A határoló utcákban családi, iker- és társasházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre a házakkal beépített oldalon nyitott, kikövezett vízelvezető árok szolgál. A Budafoki utca lakóházak felőli oldalán nincs járda. A telek utcasarok felőli része bekerítetlen, a szomszéd ingatlanokkal határos részei bekerítettek. A terület D-i oldalán nyitott vízelvezető árok található. A telek felületét gyeppel borítja, néhány természetes növényű fa és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékek közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az Ingatlan övezeti besorolása Lke-1/Z (intenzív, zárt sorú, síkvidéki, kertvárosias lakóterület). A telek legkisebb kialakítható területe 400 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 12 m, beépítési mértéke 30%, bruttó szintterületi mutatója 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 15%, legkisebb zöldfelület mértéke 50%, homlokzat magasság 6,5 m, 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterület építhető be.

Az Ingatlanra a szomszédos telken található Peregrino Panzió Kft. ügyvezetője vételi szándéknyilatkozatot tett.

Az Ingatlan Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított forgalmi értéke **bruttó 25.500.000,- Ft**, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz.

### **Jogsabályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv) **13.§ (1) és (2)** bekezdései szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény (5) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

### **Fentiek értelmében az Ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése törvényi előírás.**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződések hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

### **Javaslat**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Budaörs 4733/1 hrsz-ú ingatlan üresen áll, önkormányzati feladat megvalósításához nem szükséges, azonban időközönkénti karbantartást igényel, pl. telekredezés, fűnyírás, parlagfű irtás.

Az Önkormányzatnak az ingatlanra városfejlesztési és vagyongazdálkodási szempontból nincs szüksége, ezért javaslom az ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését. A pályázati felhívás az előterjesztés 5. sz. melléklete.

### **Mellékletek:**

1. számú: tulajdoni lap
2. számú: légifotó
3. számú: szabályozási tervlap kivágata
4. számú: értékbecslés
5. számú: Pályázati felhívás

**Határozati javaslat a Bizottság részére:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Budafoki utcában található, Budaörs 4733/1 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesítse, valamint a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot írja ki azzal, hogy az ingatlan ára: bruttó 25.500.000,- Ft, azaz Huszonötmillió-ötszázezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételten kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázat is eredménytelen, ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő-testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

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

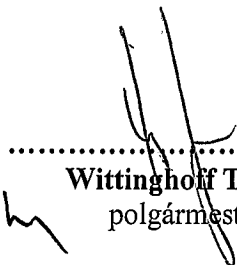

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Budafoki utcában található, Budaörs, 4733/1 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesíti, valamint a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot kiírja azzal, hogy az ingatlan ára: bruttó 25.500.000,- Ft, azaz Huszonötmillió-ötszázezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételten kiírásra kerül, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázat is eredménytelen, ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő-testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

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



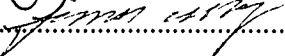
<b>Pályázat kiírásának határideje:</b>	2018. november 19.
<b>Pályázat beadásának határideje:</b>	2019. január 25.
<b>Pályázat elbírálásának határideje:</b>	beadási határidőt követő 60 nap
<b>Felelős:</b>	Polgármester
<b>Végrehajtást végzi:</b>	Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2018. október 17.

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


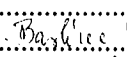

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: dr. Nagy Emese  
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt  
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma  
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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


Látta:

Főépítési Irodavezető: Csík Edina  
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné  
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

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

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:  
Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....  
.....



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest, I/17, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23380/2018

2018.03.21

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 4733/1 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési, ág/kivett megnevezés/	ha.m2	k.fili	terület kat.jöv
	ha.m2	k.fili	ha.m2 k.fili

Kivett beépítetlen terület

0

620

0.00

## 1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49322/1990.05.28

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53312/2001.08.31

Önálló szöveges bejegyzés területe 253 m2-re csökkent a 4731/5 hrsz.bz olvadt.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

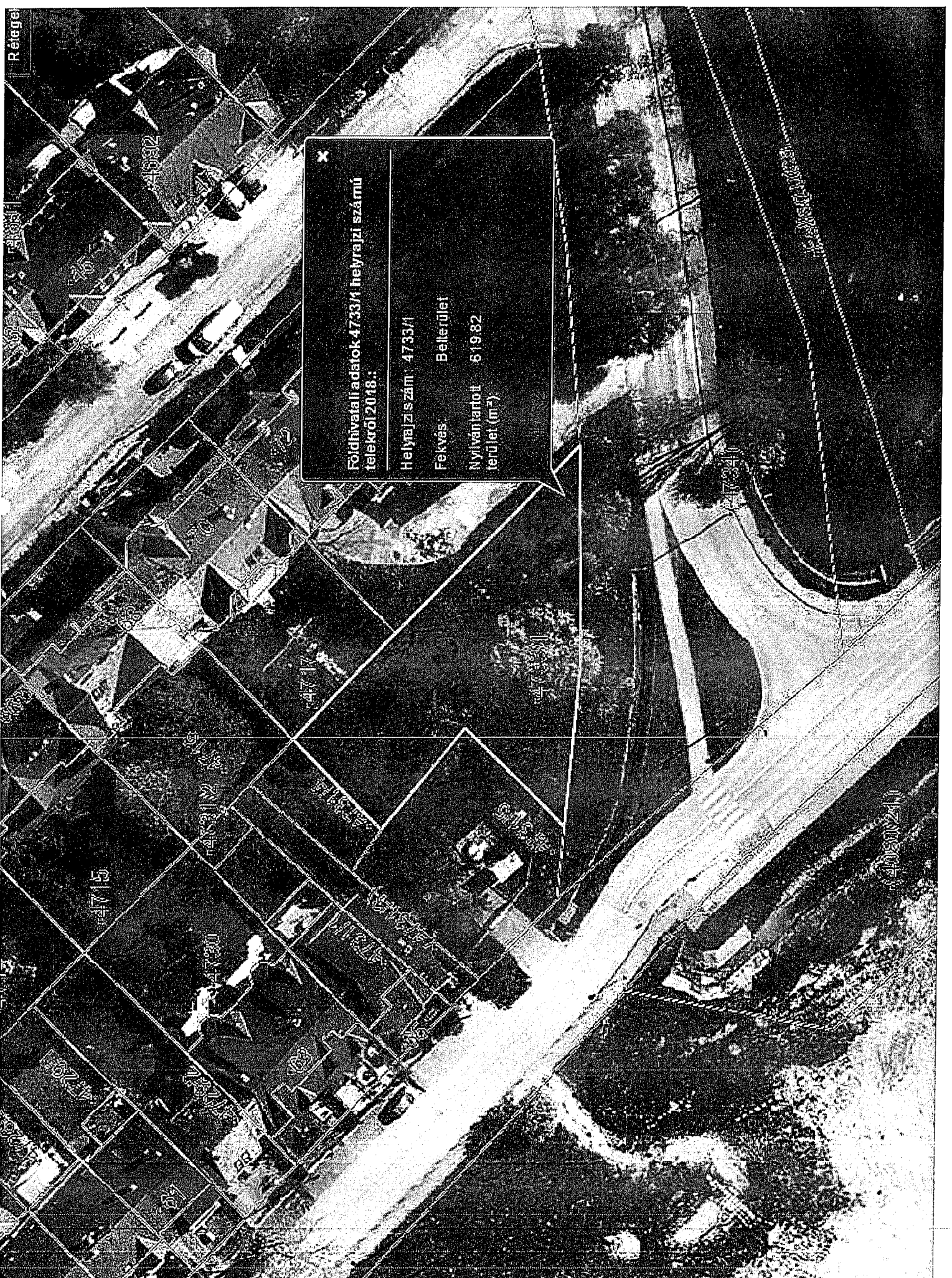
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik





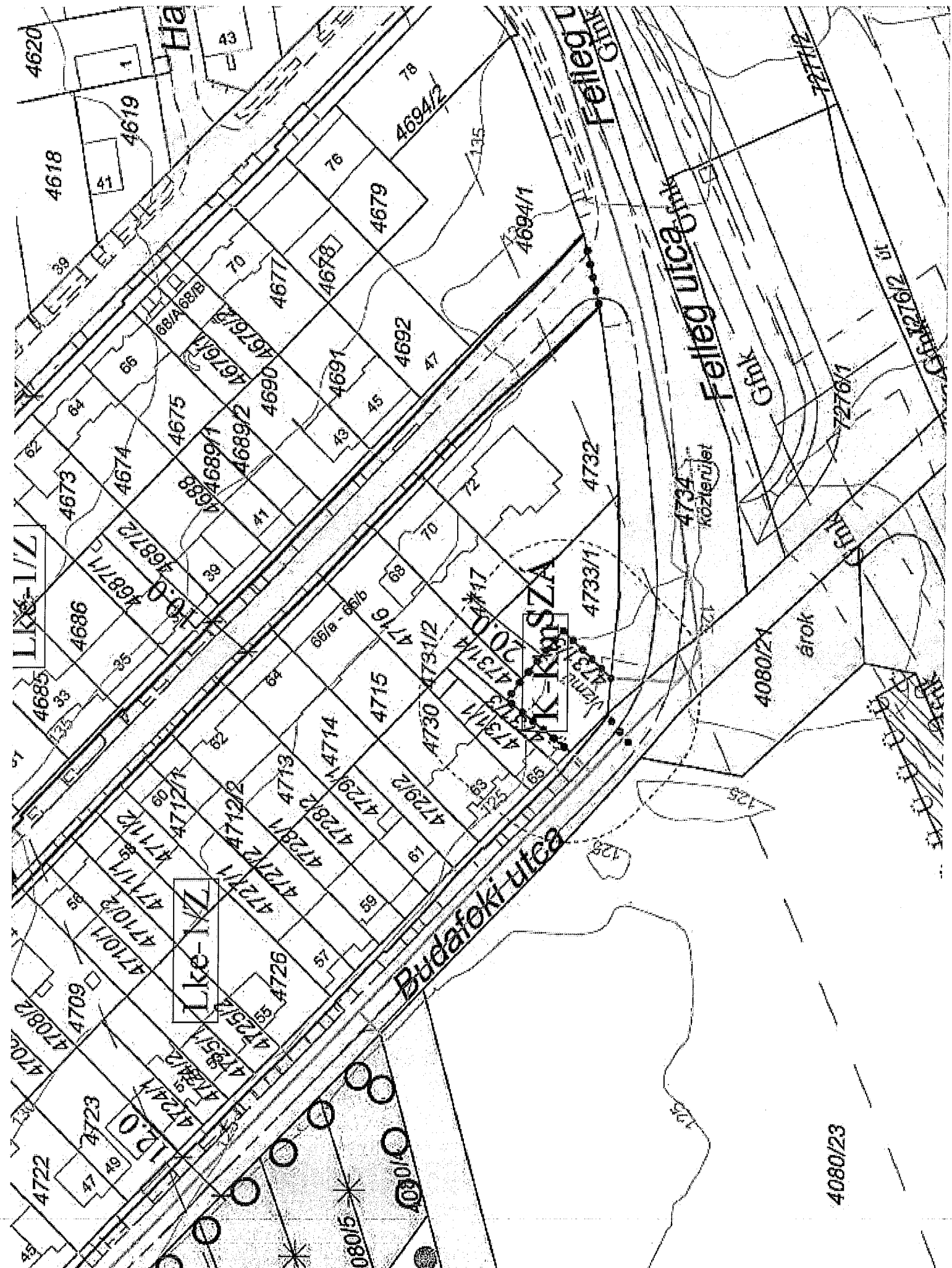
x

Földhivatali adatok 4733/4 helyrajzi számú telekéről 2018.:

Helyrajzi szám:	4733/4
Fekvés:	Bellerület
Nyilvántartott terület (m²):	619,82







4620

4618

4619

Ha

43

78

4694/2

76

4679

4677

4678

4692

4691

70

4675

4674

4687/2

4687/1

4676/2

4676/1

4673

4672

4671

4670

4669

4668

4667

4666

4665

4664

4663

4662

4661

4660

4659

4658

4657

4656

4655

4654

4653

4652

4651

4650

4649

4648

4647

4646

4645

4644

4643

4642

4641

4640

4639

4638

4637

4636

4635

4634

4633

4632

4631

4630

4629

4628

4627

4626

4625

4624

4623

4622

4621

4620

4619

4618

4617

4616

4615

4614

4613

4612

4611

4610

4609

4608

4607

4606

4605

4604

4603

4602

4601

4600

4599

4598

4597

4596

4595

4594

4593

4592

4591

4590

4589

4588

4587

4586

4585

4584

4583

4582

4581

4580

4579

4578

4577

4576

4575

4574

4573

4572

4571

4570

4569

4568

4567

4566

4565

4564

4563

4562

4561

4560

4559

4558

4557

4556

4555

4554

4553

4552

4551

4550

4549

4548

4547

4546

4545

4544

4543

4542

4541

4540

4539

4538

4537

4536

4535

4534

4533

4532

4531

4530

4529

4528

4527

4526

4525

4524

4523

4522

4521

4520

4519

4518

4517

4516

4515

4514

4513

4512

4511

4510

4509

4508

4507

4506

4505

4504

4503

4502

4501

4500

4499

4498

4497

4496

4495

4494

4493

4492

4491

4490

4489

4488

4487

4486

4485

4484

4483

4482

4481

4480

4479

4478

4477

4476

4475

4474

4473

4472

4471

4470

4469

4468

4467

4466

4465

4464

4463

4462

4461

4460

4459

4458

4457

4456

4455

4454

4453

4452

4451

4450

4449

4448

4447

4446

4445

4444

4443

4442

4441

4440

4439

4438

4437

4436

4435

4434

4433

4432

4431

4430

4429

4428

4427

4426

4425

4424

4423

4422

4421

4420

4419

4418

4417

4416

4415

4414

4413

4412

4411

4410

4409

4408

4407

4406

4405

4404

4403

4402

4401

4400

4399

4398

4397

4396

4395

4394

4393

4392

4391

4390

4389

4388

4387

4386

4385

4384

4383

4382

4381

4380

4379

4378

4377

4376

4375

4374

4373

4372

4371

4370

4369

4368

4367

4366

4365

4364

4363

4362

4361

4360

4359

4358

4357

4356

4355

4354

4353

4352

4351

4350

4349

4348

4347

4346

4345

4344

4343

4342

4341

4340

4339



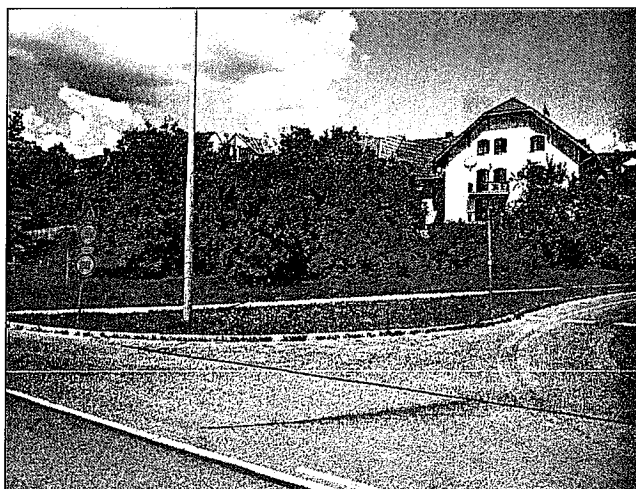


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Budafoki u. Felleg u. sarkán levő  
4733/1 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2018. szeptember 06.



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Építési övezet	Lke-1/Z
A kivett beépítetlen terület mérete m <sup>2</sup>	620
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	41 123
Forgalmi érték bruttó Ft	25 500 000
Áfa tartalom Ft	5 421 260
Forgalmi érték nettó Ft	20 078 740



.....  
Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

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

## 3. Tanúsítvány

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

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlanok környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen a Budafoki út és a Felleg u. sarkán található. A közelben az 1. sz. Általános Iskola, és a Városi uszoda és Sportcsarnok található. Távolabb az M1 és M7 autópálya közös szakasza van. A Budafoki utca ÉNy - DK irányú. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt kiépített. A határoló utcákban családi, iker- és társasházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre a házakkal beépített oldalon nyitott, kikövezett vízelvezető árok szolgál. A Budafoki u., lakóházak felőli oldalán nincs járda. A tömegközlekedési eszközök megállója (289 autóbusz) 1 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.





Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2.1. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	620 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	Lke-1/Z intenzív zárt sorú síkvidéki kertvárosias lakóterület
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés: területe 253 m <sup>2</sup> -rel csökkent, a 4731/5 hrsz-ba olvadt

A Tulajdoni lap III. része szerint a telek területe 253 m<sup>2</sup>-rel csökkent, a 4731/5 hrsz-ba olvadt. A telek megközelítőleg negyedkör alakú volt, de a 253 m<sup>2</sup>-es csökkentés miatt szabálytalan alakú saroktelek. A csökkentéssel egy négyszög alakú területet a TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft. üzemi területéhez csatoltak. A telek utcasarok felőli része bekerítetlen, a szomszéd ingatlanokkal határos részei bekerítettek. A terület D-i oldalán nyitott vízelvezető árok található.

A telek felületét gyeppel borítja, néhány természetes növényű fa és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékek közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az M1 - M7 autópálya mellett zajvédő fal épült, erősebb zajhatás nem észlelhető. ÉNy-i széljárás esetén a Budaörsi Repülőtérrel felszálló gépek zaja hallható.



## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

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

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

#### Feltételei:

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

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Jól megközelíthető terület  
Saroktelek

Értékcsökkentő tényezők

Szabálytalan alakú terület  
Részben bekerítetlen terület  
A területen nincsenek közművek  
Csatorna műtárgy a telekhatár mellett

#### Megjegyzés:

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet szerint:

A telek legkisebb kialakítható területe 400 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 12 m, beépítési mértéke 30 %, bruttó szintterületi mutatója 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 15 %, legkisebb zöldfelület mértéke 50 %, homlokzat magasság 6,5 m, 200 m bruttó alapterület építhető be.



## 5.2. Telek összehasonlító adatok

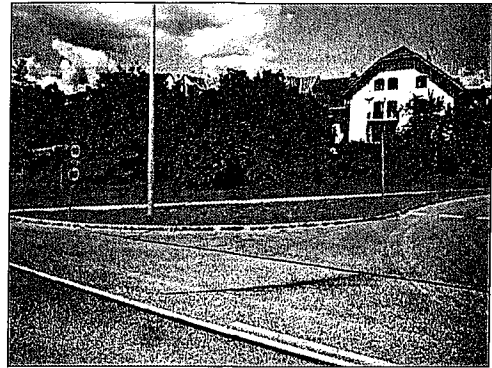
1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Buda-foki u. 4733/1	Budaörs, Budapesti út	Budaörs, Budapesti út	Budaörs, Felsőhatár u.	Budaörs, Csillag u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		37 400 000	29 800 000	41 000 000	31 000 000
5	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	620	897	765	977	725
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 343	41 695	38 954	41 965	42 759
8	Ingtatlan jellege	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		37 400 000	29 800 000	41 000 000	31 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 343	41 695	38 954	41 965	42 759
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,02	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 123	41 278	39 336	41 546	42 331
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	41 123	41 278	39 336	41 546	42 331
45	Számított forgalmi érték, Ft	25 495 977				
46	Kerekített forgalmi érték bruttó Ft	25 500 000				
47	Áfa tartalom Ft	5 421 260				
48	Nettó forgalmi érték Ft	20 078 740				

Budaörs, Budafoki u. Felleg u. 4733/1 hrsz

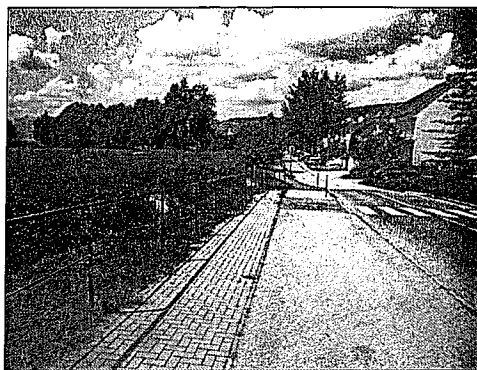




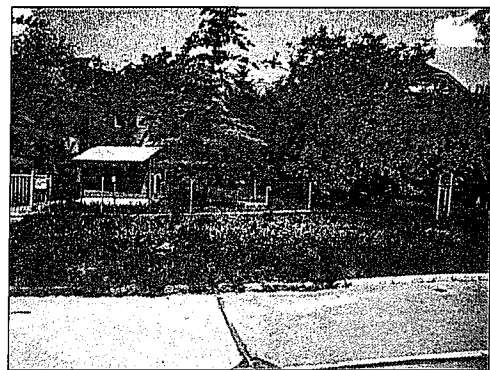
4733/1 hrsz terület DK-i oldal



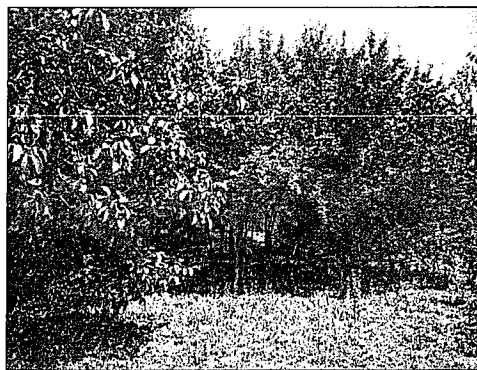
4733/1 hrsz D-i oldal



Utcakép Budafoki u.



Csatorna műtárgy a szomszéd telken



Növényzet





## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..../2018.(XI.14.) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet  
a Budafoki utcában található, Budaörs, 4733/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”  
megnevezésű, 620 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan értékesítésére

### 1. Az ingatlan bemutatása:

Az Ingatlan belterületen, a Budafoki út és a Felleg utca sarkán található, szabálytalan alakú saroktelek. A közelben az 1. sz. Általános Iskola, és a Városi Uszoda és Sportcsarnok található. Távolabb az M1 és M7 autópálya közös szakasza van. A Budafoki utca ÉNy - DK irányú. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt kiépített. A határoló utcákban családi, iker- és társasházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre a házakkal beépített oldalon nyitott, kikövezett vízvezető árok szolgál. A Budafoki utca lakóházak felőli oldalán nincs járda. A telek utcasarok felőli része bekerítetlen, a szomszéd ingatlanokkal határos részei bekerítettek. A terület D-i oldalán nyitott vízvezető árok található. A telek felületét gyep borítja, néhány természetes növényű fa és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékek közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az Ingatlan övezeti besorolása Lke-1/Z (intenzív, zárt sorú, síkvidéki, kertvárosias lakóterület). A telek legkisebb kialakítható területe 400 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 12 m, beépítési mértéke 30%, bruttó szintterületi mutatója 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 15%, legkisebb zöldfelület mértéke 50%, homlokzat magasság 6,5 m, 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterület építhető be.

### 2. Az ingatlan ára:

Bruttó 25.500.000,- Ft, azaz Huszonötmillió-ötszázezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz. A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

### 3. Pályázati feltételek:

A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a pályázat benyújtási határidejéig 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegű bánatpénzt befizet és az erről szóló bizonylatot bemutatja.

### 4. A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot az ingatlanra vonatkozóan.

### 5. Az ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 60 nap.

## **6. A bánatpénz mértéke és befizetésének módja:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára az 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegű bánatpénzt befizeti. A közlemény rovatba a „**Bánatpénz 4733/1 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza a bánatpénz

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratát előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett bánatpénz sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó számára a bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

## **7. A pályázat benyújtásának határideje: 2019. január 25., 14:00 óra**

## **8. A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével: „**Pályázat: Budaörs 4733/1 hrsz. alatti ingatlan**”.

## **9. A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- igazolás a bánatpénz befizetéséről,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o az ingatlant megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlan megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az ingatlan birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,
  - o az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire

- vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére – megismerte,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult.
  - az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében
  - a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat-másolata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolata, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazolás (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában)
  - nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
  - 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást.

#### **10. A pályázatok bontása, hiánypótlás**

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint ingatlanonként a megajánlott vételárat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a bántépénzt nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

#### **11. A pályázat elbírálása**

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete bírálja el a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján, a beadási határidő követő 60 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő pályázóval is megköthető az adásvételi szerződés.

## **12. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben**

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

**Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejártá előtt külön indokolás nélkül visszavonja.**

## **13. Egyéb információk:**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Vagyongazdálkodási Osztályán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134.,II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-864).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2018. november 14.

Budaörs Város Önkormányzata