

309MH 9615/2020

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Budaörs Város Önkormányzata  
Polgármesterének  
**ELŐTERJESZTÉSE**

Iktatva: 2020 FEBR 11.

Szám: IX/101-4/2020

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2020. február 17-ei,  
és a Képviselő-testület 2020. február 26-ai  
ülésére

Ügyiratszám: IX/101/2020. N.E.

**Tárgy:** Döntés a Budaörs, Tüzkőhegyi utcában található, 9757 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás szerint 5794 m<sup>2</sup> területű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 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 Tüzkőhegyi utcában található 9757 hrsz-ú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 5.794 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában van.

Az **Ingatlan** Budaörs K-i részén, Budapesttel határos belterületen található. Déli oldalról a Tüzkőhegyi utca, K-i oldalról a Budapest XI. kerülettel határos Felsőhatár utca határolja. A határoló utcák szilárd burkolatúak, kb. 10 % emelkedésűek, járda nincs kiépítve. A Tüzkőhegyi u. D-i oldala szabadon álló családi házakkal beépített, kisvárosias lakókörnyezet. Az utcában elektromos áram, csatorna és vezetékes víz alaphálózat kiépített, gázvezeték nincs.

A telek szabálytalan alakú, nagy oldalarányú, hossz tengelye K-Ny-i irányú. A terület D-i és ÉK-i oldalát a szabályozási terven látható utca szabályozás érinti.

A terület felszíne a Tüzkőhegyi utca szintjénél 2-3 m-rel magasabban van, É felé kb. 5 %-ot emelkedik, K felé 15 %-os lejtésű, helyenként meredek tereplépcsőkkel. A Tüzkőhegyi utca felől részben acél oszlopokon levő drótfonattal bekerített, személy- és kétszárnyú, 4,0 m széles, nehéz bejárati kapuja van, jó, zárható állapotban. A telek csak részben bekerített, a Tüzkőhegyi utcai kaputól Ny-i irányban jó állapotú drótfonat, az É-i oldalon gyenge, rozsdás drótfonatú kerítés található. A földterület felszínét természetes növény, elvadult fák, bokrok borítják. Felszínéről panorama nyílik K-DK irányba. Az Ingatlanon álló favázás kialakítású építmény gazdasági épületként van feltüntetve a tulajdoni lapon.

Az Ingatlan területén egykor kőbánya volt, amelyet évtizedekkel ezelőtt építési törmelékkel és kommunális hulladékkal töltöttek fel, a feltöltésben üregek lehetnek. A felső rétegben 3-5 m vastag köves, agyagos feltöltés található. Pontosabb adatokat nagyobb számú, mélyfúrás

Döntés a Budaörs, Tüzkőhegyi utcában található, 9757 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás szerint 5794 m<sup>2</sup> területű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan értékesítéséről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.05.07. PBA/S.ZS.



20200211-1239-009615-0-00

alapuló részletes talajmechanikai és környezetvédelmi szakvélemény készítésével lehet nyerni, erre irányuló szakvélemények azonban nem készültek, erre tekintettel az Önkormányzat ezen körülményekkel összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget. Az Ingatlan területén a jelenlegi terepszint alatt 10 m-rel egy felhagyott Bő-1 kutatófúrás lezárása található, amelynek csak az ezt elérő esetleges földmunkák során van jelentősége.

Az Ingatlan jelenlegi övezeti besorolása *Lke-4/SZ*, a legkisebb kialakítható telekterület 700 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 16 m, beépítési mértéke 20%, bruttó szintterületi mutatója 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mértéke 50%, homlokzat magasság 6,5 m. A helyi építési szabályzatban a lakóövezetben elhelyezhető épületszámok tekintetében változás várható.

Az Ingatlan a szabályozási tervben előírt útsabályozási kötelezettség végrehajtásával érintett. A szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás után az Ingatlan területe 5200 m<sup>2</sup> lesz.

Az Ingatlan Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított forgalmi értéke **197.030.000,- Ft, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.**

### **Jogszabályi 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 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. 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.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az adó alól a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése.

**Mivel az Ingatlan beépített, ezért értékesítése mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól.**

### **Javaslat**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Budaörs 9757 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: ortofotó
3. számú: szabályozási tervlap kivágata
4. számú: értékbecslés
5. számú: Pályázati felhívás

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

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budaörs Város Önkormányzata a kizárólagos tulajdonában álló, a Tűzkőhegyi utcában található, Budaörs 9757 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesítse, valamint a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot írja ki azzal, hogy az ingatlan ára: 197.030.000,- Ft, azaz Százkilencvenhétmillió-harmincezer forint, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételtlen kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázat is eredménytelen, ismételtlen 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 Budaörs Város Önkormányzata a kizárólagos tulajdonában álló, a Tűzkőhegyi utcában található, Budaörs, 9757 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesíti, valamint a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot kiírja azzal, hogy az ingatlan ára: 197.030.000,- Ft, azaz Százkilencvenhétmillió-harmincezer forint, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételtlen kiírásra kerül, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázat is eredménytelen, ismételtlen 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.*

**Pályázat kiírásának határideje:** 2020. március 2.

**Pályázat beadásának határideje:** 2020. április 27.

Döntés a Budaörs, Tűzkőhegyi utcában található, 9757 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás szerint 5794 m<sup>2</sup> területű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan értékesítéséről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.05.07. PBA/S.ZS.

**Pályázat elbírálásának határideje:**

**Felelős:**

**Végrehajtást végzi:**

beadási határidőt követő 60 nap

Polgármester

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2020. február 3.

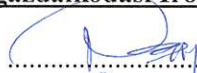

.....  
  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda**

Ügyintéző: dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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





**Látta:**

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Főépítész 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/9913/2020

2020.02.03

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 9757 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Tűzkőhegyi utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m2	k.Fi11	művelési ág/kivett megnevezés/	m2	k.Fi11
Kivett gazdasági épület, udvar	0	5794	0.00		

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46540/2004.06.28

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadzság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58669/2010.10.27

Vezetékgig

37 m2 nagyságú területre. (VMB-112/2010) 2010.10.27.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 61137/2012.12.15

Vezetékgig

VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budapest 3.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó

vezetékgig 126 m2-re az ingatlan területénél.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34391/4/2017.03.03

Önálló szöveges bejegyzés, az ingatlanfelfutás átvezetése a 1727/2016. számon záradékolt  
változási vázrajz alapján történt.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

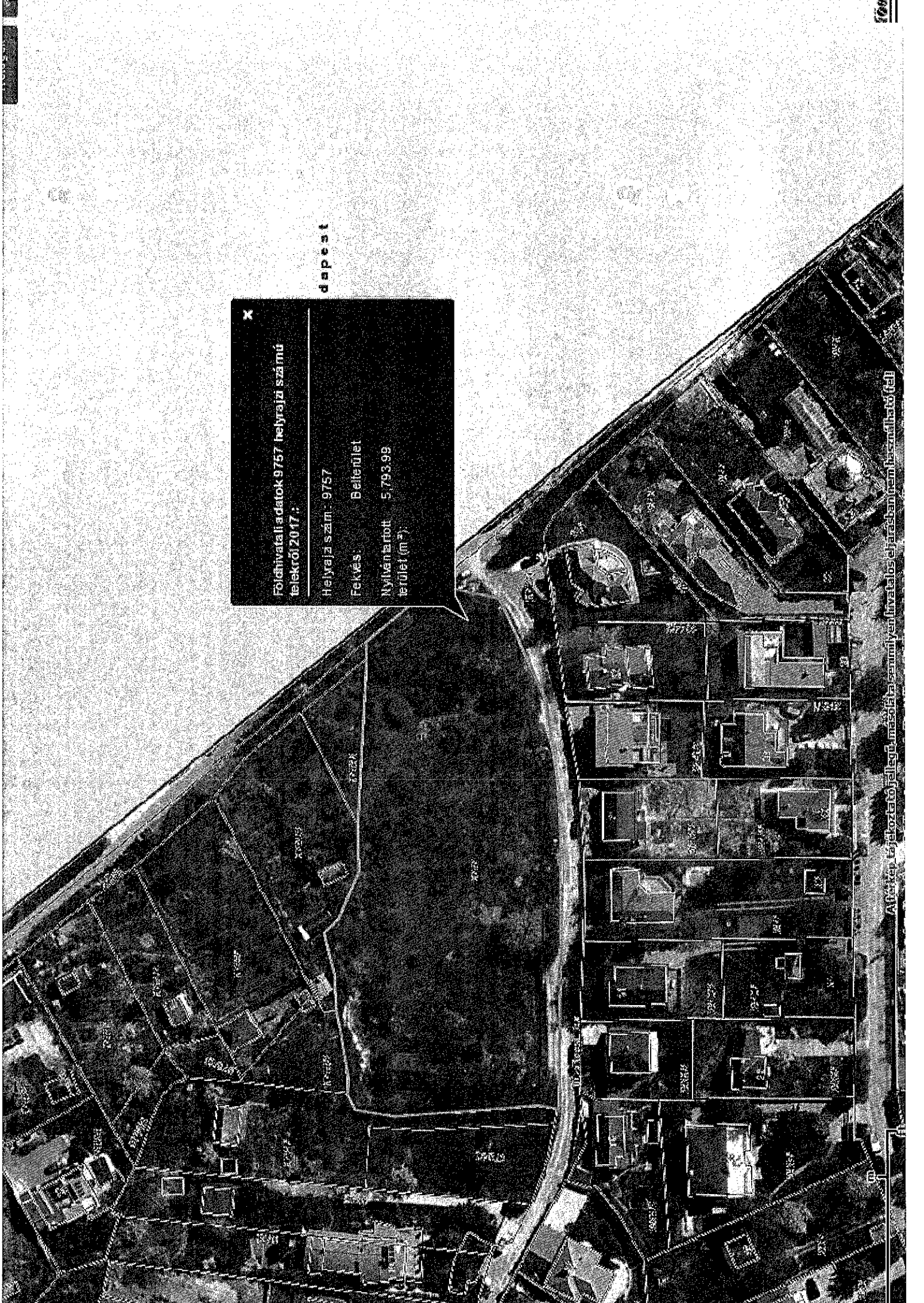
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







X

Földhivatali adatok 9757 helyrajzi számú telekről 2017:

Helyrajzi szám: 9757

Fekvés: Belterület

Nyilvánított terület (m<sup>2</sup>): 5.793,99

d a p e s t

Az ábrán feltüntetett jelzők másolatban nem hivatalos eljárással nem használható (feli









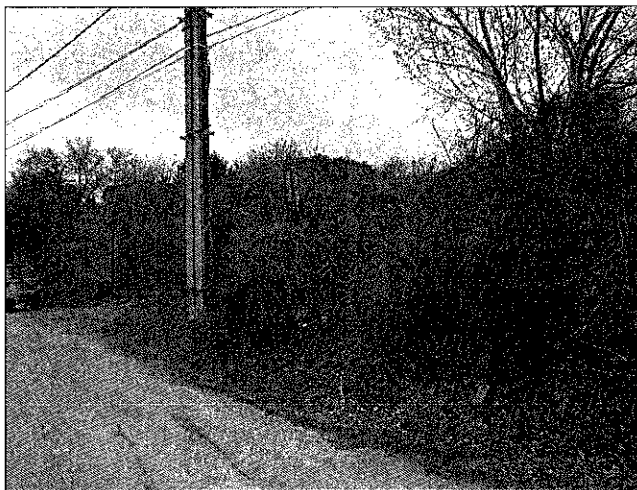


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

a Budaörs, Tűzkőhegyi u. 2. 9757 hrsz. alatti  
kivett gazdasági épület, udvarról



Budapest, 2020. január

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Érték övezet	Frankhegy
Építési övezet	Lke-4/SZ
A telek mérete m <sup>2</sup>	5 200
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	37 890
Forgalmi érték Ft	197 030 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



.....  
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 értékbecslésének aktualizálását. Az ingatlan az utca szabályozása után a 9757/1 helyrajzi számot kapja, területe 5.200 m<sup>2</sup> lesz. Az ingatlan övezeti besorolása Lk-4/SZ.

## 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 szakértelmért 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 ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs K-i részén, Budapesttel határos belterületen található. Déli oldalról a Tűzkőhegyi u., K-i oldalról a Budapest XI. kerülettel határos Felsőhatár u. határolja. A határoló utcák szilárd burkolatúak, kb. 10 % emelkedésűek, járda nincs kiépítve. A Tűzkőhegyi u. D-i oldala szabadonálló családi házakkal beépített, kisvárosias lakókörnyezet. Az utcában elektromos áram vezetékes víz és csatorna alaphálózat kiépített, gázvezeték nincs.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10-15 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és 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. A telek leírása

A telek szabálytalan alakú, nagy oldalarányú, hossz tengelye K-Ny-i irányú. A terület D-i és ÉK-i oldalát a szabályozási terven látható utca szabályozás érinti.

A terület felszíne a Tűzkőhegyi utca szintjénél 2-3 m-rel magasabban van, É felé kb. 5 %-ot emelkedik, K felé 15 %-os lejtésű, helyenként meredek tereplépcsőkkel. A Tűzkőhegyi u. felől részben acél oszlopokon levő drótfonattal bekerített, személy- és kétszárnyú, 4,0 m széles, nehéz bejáratú kapuja van, jó, zárható állapotban. A telek csak részben bekerített, a Tűzkőhegyi u-i kaputól Ny-i irányban jó állapotú drótfonat, az É-i oldalon gyenge, rozsdás drótfonatú kerítés található.

A telekre az elektromos vezetéket és a vízvezetéket bekötötték, a telek D-i részén, a Tűzkőhegyi u-i kerítés közelében szikkasztót alakítottak ki.

A földterület felszínét természetes növények, elvadult fák, bokrok borítják. Felszínéről panoráma nyílik K-DK irányba.

#### Információk

A rendelkezésünkre álló Területismertető talajmechanikai szakvélemény szerint (T.A.U.P.E. Kft. Juhász Miklós, okl. talaj- és szerk. mech. szakmérnök, geot-i és tartó szerk. vezető tervező, 2005. november), a területen egykor kőbánya volt. Évtizedekkel ezelőtt, építési törmelékkel és kommunális hulladékkal szakszerűtlenül feltöltötték, a feltöltésben üregek lehetnek. A felső rétegben 3-5 m vastag köves, agyagos feltöltés található. A szakvélemény szerint pontosabb, akár környezetszennyezési adatokat, nagyobb számú, mélyfúrás alapján részletes talajmechanikai és környezetvédelmi szakvélemény készítésével lehet nyerni.

Mivel a talajmechanikai szakvéleményben is további részletes vizsgálat szerepel, a forgalmi érték megállapításánál feltételeztük, hogy a talaj teherbírása megfelelő, beépítésre jelen állapotában alkalmas, veszélymentesítés, talajcsere, különleges alapozás nem szükséges, környezeti szennyezésről nincs tudomásunk. Omlás- és csúszásveszélyről, felszín alatti vízekről nincs információnk. A megállapított forgalmi érték csak ezen feltételezésekkel érvényes. Ha utólag új körülmények válnának ismertté, akkor új forgalmi érték megállapító szakvélemény készítése szükséges.

2019. augusztusban a Vízkutató és Fúró Zrt. Budaörs Bö-1 kútfúrásra vonatkozó állapotfelmérést készített. Az 1200 m talpmélységű kút a jelenlegi terepszint alatt 10 m-rel van lezárva, amire figyelmeztetni kell a terület hasznosítóját. A szakvéleményeket a terület hasznosítójával ismertetni kell.

A kút EOV koordinátái:

X: 236 356,03

Y: 644 538,45

Z: 207,83 mBf



### 4.3. A terület adatai

Megnevezés	Kivett gazdasági épület, udvar
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	5.200 m <sup>2</sup> (szabályozás utáni terület)
Övezeti besorolás	Lk-4/SZ
Tulajdoni lap III. rész	VezetékJog 37 m <sup>2</sup> területre, és 126 m <sup>2</sup> 0,4 kV vezetékhálózatra. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Önálló szöveges bejegyzés	Az épületfeltüntetés átvezetése a 1727/2016. sz. záradékolt változási vázrajz alapján történt

## 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. A gazdasági épület műszaki értékét újraelőállítási értékből avulással határoztuk meg. A műszaki értéket már az összehasonlító táblázat 35. sorában szerepeltettük. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, 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 illetékhivatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek 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	Panorámás telek 39. sor Telek megosztás lehetősége 35. sor Csatornázás 35. sor
Értékcsökkenő tényezők	Gazdasági épület 35. sor Részben bekerítetlen terület 29. sor Nagy tereplépcsők, jelentős szintkülönbség 37. sor Nincs gázvezeték 35. sor Építési törmelékkel, kommunális hulladékkal szakszerűtlenül feltöltött terület 35. sor

**Az összehasonlító táblázat 35. sorának részletezése**

	Korrektció megnevezése	%
1	Telek megosztás lehetősége	2
2	Csatornázás	1
3	Gazdasági épület	1
4	Nincs gázvezeték	-2
5	Építési törmelékkel feltöltött terület	-3
6	Nagy terület, fajlagosan alacsonyabb értéke	-1
7	Érték módosítás összesen %	-2
8	Korrektciós tényező $(100\%-2\%)/100$	<b>0,98</b>

**A felépítmény műszaki értékelése, újraelőállítási értékből, avulással számítva**

1	Fizikai állapot %	55
2	Funkcionális állapot %	70
3	Környezeti állapot %	70
4	Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	131 000
5	Felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	45,70
6	Terasz alapterülete 23,74 m <sup>2</sup> x 0,3	7,122
7	Felépítmény + terasz egyenértékű alapterület m <sup>2</sup>	52,82
8	Építmény számított értéke Ft	<b>1 864 854</b>

A felépítmény értéke az ingatlan értékében már szerepel, a 35. sor részletezésének 3. sorában + 1 % értékmódosítással.

**Megjegyzés:**

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata 24/2014 (IX. 29.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan Lke-4/SZ közepesen intenzív szabadonálló hegyvidéki, kertvárosias lakóterület, a telek legkisebb kialakítható területe 700 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 16 m, beépítési mértéke 20 %, bruttó szintterületi mutatója 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 10 %, legkisebb zöldfelület mértéke 50 %, homlokzat magasság 6,5 m.

A területen álló gazdasági épület (favázás kialakítású, földszintes, nyeregvetős, 45,70 m<sup>2</sup> + 23,74 m<sup>2</sup> terasz alapterülettel) értéke a megállapított forgalmi értékben szerepel.

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok, Lke-4/SZ övezet

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Tüzkőhegyi u. 2. 9757/1	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Fenn u.	Budaörs, Mozdony u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		51 200 000	36 100 000	48 700 000	41 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	5 200	1 160	829	1 074	998
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	43 528	44 138	43 546	45 345	41 082
8	Ingatlan jellege	Kivett gazdasági épület, udvar	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkomm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgáltatás, használat)	37+126 m <sup>2</sup> vez. jog	ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		48 640 000	34 295 000	46 265 000	38 950 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 351	41 931	41 369	43 077	39 028
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
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		jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,98	0,95	0,95	0,95
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
28	Kerítés		jobb	jobb	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	38 034	39 469	37 748	39 307	35 612
31	<b>Eladási tényezők</b>					
32	Placképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,99	0,98	0,98	0,98
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma	Van	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
39	Korrektíós tényező		1,10	1,10	1,10	1,10
40	Építési előírások, kötelezettségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	37 890	39 616	37 506	39 055	35 383
45	Számított forgalmi érték, Ft	197 028 033				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	197 030 000				

Budaörs, Tüzkőhegyi u. 2. 9757 hrsz.



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
...../2020.(II.26.) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet

a Tűzkőhegyi utcában található, Budaörs, 9757 hrsz-ú, „kivett gazdasági épület, udvar”  
megnevezésű, 5.794 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan értékesítésére

### 1. Az ingatlan bemutatása:

A 9757 hrsz-ú ingatlan Budaörs K-i részén, Budapesttel határos belterületen található. Déli oldalról a Tűzkőhegyi utca, K-i oldalról a Budapest XI. kerülettel határos Felsőhatár utca határolja. A határoló utcák szilárd burkolatúak, kb. 10 % emelkedésűek, járda nincs kiépítve. A Tűzkőhegyi u. D-i oldala szabadon álló családi házakkal beépített, kisvárosias lakókörnyezet. Az utcában elektromos áram, csatorna és vezetékes víz alaphálózat kiépített, gázvezeték nincs.

A telek szabálytalan alakú, nagy oldalarányú, hossz tengelye K-Ny-i irányú. A terület D-i és ÉK-i oldalát a szabályozási terven látható utca szabályozás érinti.

A terület felszíne a Tűzkőhegyi utca szintjénél 2-3 m-rel magasabban van, É felé kb. 5 %-ot emelkedik, K felé 15 %-os lejtésű, helyenként meredek tereplépcsőkkel. A Tűzkőhegyi utca felől részben acél oszlopokon levő drótfonattal bekerített, személy- és kétszárnyú, 4,0 m széles, nehéz bejárati kapuja van, jó, zárható állapotban. A telek részben bekerített, a földterület felszínét természetes növények, elvadult fák, bokrok borítják. Felszínéről panoráma nyílik K-DK irányba.

Az Ingatlan területén egykor kőbánya volt, amelyet évtizedekkel ezelőtt építési törmelékkel és kommunális hulladékkal töltöttek fel, a feltöltésben üregek lehetnek. A felső rétegben 3-5 m vastag köves, agyagos feltöltés található. Pontosabb adatokat nagyobb számú, mélyfúrás alapján részletes talajmechanikai és környezetvédelmi szakvélemény készítésével lehet nyerni, erre irányuló szakvélemények azonban nem készültek, erre tekintettel az Önkormányzat ezen körülményekkel összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget.

Az Ingatlan területén a jelenlegi terepszint alatt 10 m-rel egy felhagyott Bö-1 kutatófúrás lezárása található, amelynek csak az ezt elérő esetleges földmunkák során van jelentősége.

Az Ingatlan jelenlegi övezeti besorolása *Lke-4/SZ*, a legkisebb kialakítható telekterület 700 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 16 m, beépítési mértéke 20%, bruttó szintterületi mutatója 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mértéke 50%, homlokzat magasság 6,5 m. A helyi építési szabályzatban a lakóövezetben elhelyezhető épületszámok tekintetében változás várható.

Az Ingatlan a szabályozási tervben előírt útsabályozási kötelezettség végrehajtásával érintett. A szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás után az Ingatlan területe 5200 m<sup>2</sup> lesz, az adásvétel tárgyát a telekalakítást követően kialakuló ingatlan képezi.

Az Ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban tekinthető meg.

## **2. Az ingatlan ára:**

**197.030.000,- Ft, azaz Százkilencvenhétmillió-harmincezer forint, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.**

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 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összegű óvadékot 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. Az óvadék mértéke és befizetésének módja:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú bankszámlájára az 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összegű óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 9757 hrsz.**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

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

A nyertes pályázó számára az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

## **7. A pályázat benyújtásának határideje: 2020. április 27., 16:00 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 9757 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 pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát
- 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 bíralt 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,
- igazolás az óvadék befizetéséről
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást,
- **pályázó nyilatkozata arról, hogy:**
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - o nyertes pályázat esetén a vételárat egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni
  - 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,
  - o a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult.
  - o az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1.) pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében
  - o elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul

### 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 az óvadékot 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 kifizetésével 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, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján, a beadási határidőt 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 megkötethető 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, Vagyongazdálkodási Irodáján 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, 2020. február 3.

Budaörs Város Önkormányzata