

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

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

Ügyiratszám: IX/10/2020.

Tárgy: Javaslat a 3840/2 helyrajzi számú természetben Budaörs, Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt lévő ingatlan zártkörű pályázaton történő értékesítésére

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!

Előzmények

A 3840/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és épület*” megnevezésű, 82 m² területű ingatlan (továbbiakba: **Ingatlan**) 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában áll, mely az önkormányzat tulajdonát képező 3844 helyrajzi számú árok és a 3840/1 helyrajzi számú 1/1 arányban magántulajdonban álló ingatlanok között helyezkedik el.

Az **Ingatlan** jelenleg a szomszédos 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai ingatlanukkal egybe kerítve, teljes egészében használják.

Ingatlan bemutatása:

A 3840/2 helyrajzi számú ingatlan a Budaörs, 3844 helyrajzi számú árok mellett található. Az árok részben kikövezett, a földterületet használók elkerítették. Az árok felé kaput nem nyitottak. A tárgyi területnek nincs közvetlen közterületi kapcsolata, kizárólag a 3840/1 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

A 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai az ingatlanukkal egybe kerítve, teljes egészében használják az önkormányzati ingatlant.

Az Ingatlan övezeti besorolása Lke-1/IK ikres, síkvidéki kertvárosias lakóövezetbe tartozik, ahol a kialakítandó minimális telekméret 500 m². Az ingatlan önállóan még akkor sem lenne beépíthető, ha lenne közterületi kapcsolata.

A tárgyi 3840/2 helyrajzi számú ingatlan a fentiekre tekintettel korlátozottan piacképes.

A 3840/2 helyrajzi számú ingatlan helyzetének rendezése érdekében megkerestük a 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosait.

Megkeresésünkre az ingatlan egyik tulajdonosa Kis István 50.000.-Ft. vételi ajánlatot tett az általa használt terület megvásárlására. (5.sz. melléklet)

Javaslat a 3840/2 helyrajzi számú természetben Budaörs, Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt lévő ingatlan zártkörű pályázaton történő értékesítésére- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.02.07. PBA/KK

A társtulajdonos Hajzer Árpád szintén a vétel mellett döntött, azonban vételárat nem jelölt meg. (6.sz. melléklet)

Az ingatlan az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított forgalmi értéke 20.000,-Ft/m², azaz mindösszesen 1.640.000.-Ft, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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 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 pályázat útján történő értékesítése nem törvényi előírás. Mivel azonban az ingatlan jelenlegi használói között megegyezés nem jött létre, javasoljuk részükre zártkörű pályázat kiírását.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az adó alól a beépített ingatlan értékesítés.

Javaslat:

A kérelemmel érintett ingatlan értékesítése településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a telek önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, ezért értékesítését javaslom. Az ingatlant mérete és fekvése alapján kizárólag a szomszédos telek tulajdonosai tudják hasznosítani, a saját ingatlanukhoz csatolni, ezért javaslom zárt pályázat kiírását, melyen a Budaörs 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai vehessenek részt. A pályázati felhívás az előterjesztés 7. sz. melléklete.

Mellékletek:

1. számú: tulajdoni lap
2. számú: ortofotó
3. számú: szabályozási tervlapkivágat
4. számú: értébecslés kivonat
5. számú: Kís István ajánlata
6. számú: Emlékeztető (Hajzer Árpád nyilatkozata)
7. számú: Pályázati felhívás

Határozati javaslat a Bizottság részére:

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

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 3840/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és épület*” megnevezésű, 82 m² területű ingatlan értékesítésére írjon ki zártkörű pályázatot, a szomszédos 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére.
- 2.) Az Önkormányzat az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerinti zárt pályázatot írja ki azzal, hogy az ingatlan ára: 1.640.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszáznegyvenezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező 3840/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és épület*” megnevezésű, 82 m² területű ingatlanra zártkörű pályázatot ír ki. A pályázaton a szomszédos 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai indulhatnak. Az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerinti zártkörű pályázatot kiírja azzal, hogy az ingatlan ára: 1.640.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszáznegyvenezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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

Határozat közlésére:

Pályázat elbírálásának határideje:

Felelős:

Végrehajtást végzi:

azonnal

beadási határidőt követő 60 nap

Polgármester

Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2020. február


Wittinghoff Tamás
polgármester

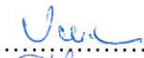



Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: dr. Illyés Erika
Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály



Látta:

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma
Főépítész Irodavezető: Csík Edina
Út-és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:
Jegyző: Dr. Bocsi István







TAKARNET v5.2	Felhasználó:	HEL3876 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7709/2020

2020.01.27

BUDAÖRS

Szektor :

Belterület 3840/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 52--2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alg
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill

.. Kivett palvar és épület

0 82 0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

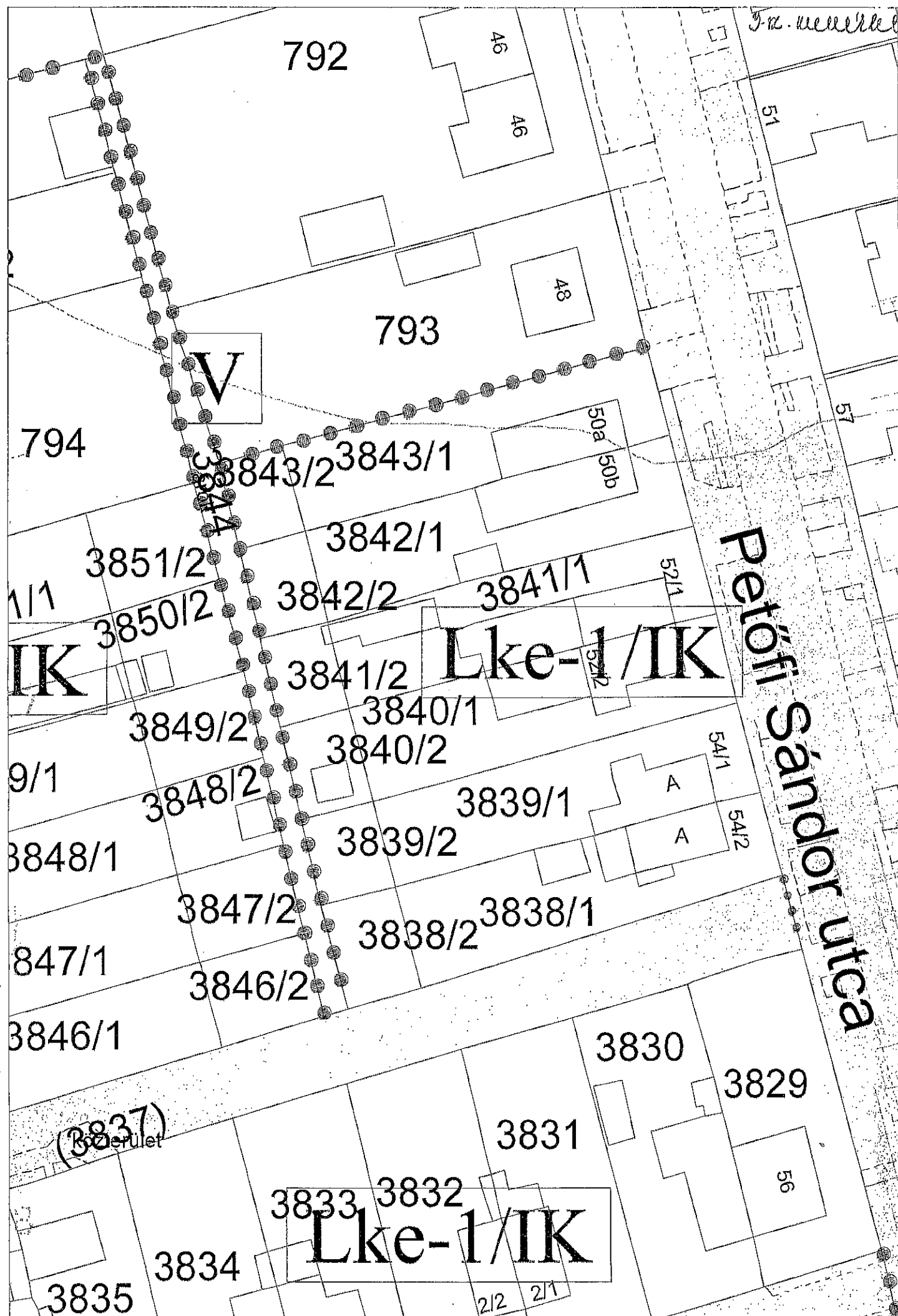
Ex a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadás
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. Hahn
Mellert

2. Hawaii
Mellert





БОРМН 2221/2020

E: IX/10/2020 AK



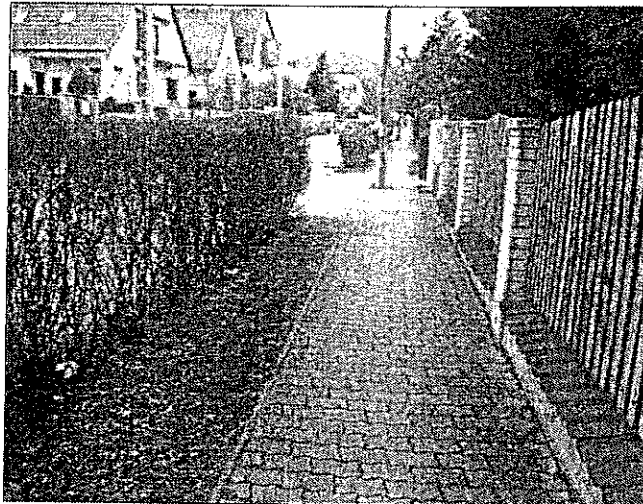
Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/ 908-1995
1031 Budapest, Városlát köz 5. e-mail: avantimmo@gmail.com

H. K. Mémöki

POLGARMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Küldve:		
Szám: IX/10-3/2020		
Előszám	Indoklás	Állásfoglalás
		A. K.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

Budaörs, Munkácsy Mihály u. és Petőfi Sándor u. közötti
3840/2, 3841/2, 3842/2, 3843/2, 3848/2, 3849/2, 3851/2 hrsz
alatti kivett, beépítetlen terület



Budapest, 2019. november



20200109-1328-00221-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen területek fajlagos forgalmi értékét és bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Ófalu

	Hrsz	Terület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Érték Ft	Bérl. Ft/év	Bérl. Ft/hó
1	3840/2	82	20 000	1 640 000	136 667	11 389
2	3841/2	77	20 000	1 540 000	128 333	10 694
3	3842/2	76	20 000	1 520 000	126 667	10 556
4	3843/2	71	20 000	1 420 000	118 333	9 861
5	3848/2	119	20 000	2 380 000	198 333	16 528
6	3849/2	123	20 000	2 460 000	205 000	17 083
7	3851/2	136	20 000	2 720 000	226 667	18 889
	Összesen	684		13 680 000	1 140 000	95 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Budaörs, Munkácsy Mihály u. és Petőfi Sándor u.
3840/2, 3841/2, 3842/2, 3843/2, 3848/2, 3849/2, 3851/2 hrsz

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett kivett, beépítetlen területek fajlagos értékének és bérleti díjának forgalmi értékbecslés aktualizálását.

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 rólunkra.
- 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

A tárgyi kivett, beépítetlen területek közül a 3840/2, 3841/2, 3842/2, 3843/2 hrsz a belterületi Petőfi Sándor u-ból, a 3848/2, 3849/2, 3851/2 hrsz a Munkácsy Mihály u-ból nyíló, lakóházak telkéről közelíthető meg. A Munkácsy Mihály u. szilárd aszfalt burkolatú úttesttel Viacolor járdával, a Petőfi Sándor u. aszfalt burkolatú úttesttel és járdával kialakított. A környék családi lakóházakkal beépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán és a lakóházak telkein belül 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 földrészletek leírása

A tárgyi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok természetben a Budaörs, 3844 hrsz-ú árok mellett található. Az árok részben kikövezett, a földterületet használók elkerítették. Az árok felé kaput nem nyitottak.

A tárgyi területeknek nincs közvetlen közterületi kapcsolatuk, kizárólag az ingatlanokkal szomszédos, magántulajdonú, 3840/1, 3841/1, 3842/1, 3843/1, 3848/1, 3849/1, 3851/1 ingatlanokon keresztül közelíthetők meg.

A szomszéd ingatlanok tulajdonosai az ingatlanjukkal egybe kerítve, teljes egészében használják az önkormányzati ingatlanokat.

A HÉSZ szerint az ingatlanok az Lke-1/IK Ikres, síkvidéki kertvárosias lakóövezetbe tartoznak, ahol a kialakítható minimális telekméret 500 m². Az ingatlanok önállóan még akkor sem lennének beépíthetők, ha lenne közterületi kapcsolatuk.

A tárgyi beépítetlen területek korlátozottan placképesek, kötött vevős értékesítésnél az egyedüli vevők a szomszéd ingatlanok tulajdonosai lehetnek.

	Hrsz	Terület m ²	Megnevezés
1	3840/2	82	Kivett udvar és épület
2	3841/2	77	Kivett beépítetlen terület és rendezetlen funkciójú épület
3	3842/2	76	Kivett beépítetlen terület
4	3843/2	71	Kivett beépítetlen terület
5	3848/2	119	Kivett udvar és épület
6	3849/2	123	Kivett beépítetlen terület
7	3851/2	136	Kivett beépítetlen terület
	Összesen	684	

Az ingatlanok mindegyike 1/1 önkormányzati tulajdon. Az épületekről feltételeztük, hogy magántulajdonban vannak.

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. Az aktualizáláshoz újabb helyszíni szemlét nem tartottunk, kizárólag piaci információk alapján készült. Az aktualizálás az eredeti értékbecsléshez képest változatlan körülmények esetén érvényes. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban 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

Az ingatlanok magántulajdonba kerülésekor a nagyobb földterület az egész ingatlan értékét növeli
Rendezett tulajdonviszonyok alakulnak ki

Értékcsökkenő tényezők

Korlátozottan forgalomképes területek
Kötött vevős értékesítés
Nincs közterületi kapcsolatuk
Önállóan nem beépíthető területek

A tárgyi földterületek önállóan, korlátozottan forgalomképesek, csak a szomszéd ingatlanok tulajdonosai számára értékesíthetők.

5.2. Telek fajlagos forgalmi érték összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Munkácsy - Petőfi u.	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Szabadság út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		189 900 000	180 500 000	189 000 000	96 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1	1 515	1 513	1 509	808
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	122 177	125 347	119 299	125 249	118 812
8	Ingatlan jellege	Kivett beépítetlen terület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektions tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		170 910 000	162 450 000	170 100 000	86 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	109 959	112 812	107 389	112 724	106 931
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektions tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektions tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	89 067	91 378	86 969	91 306	86 614
31	Eladhatósági tényezők					
32	Plaképesesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektions tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektions tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektions tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	20 040	20 560	19 568	20 544	19 488
45	Számított forgalmi érték, Ft/m ²	20 000				

Az érték megállapításánál csak a földterület értékét határoztuk meg, feltételeztük, hogy a rajta álló épületek magántulajdonban vannak.

Az egyes területek forgalmi értéke

	Hrsz	Terület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Érték Ft
1	3840/2	82	20 000	1 640 000
2	3841/2	77	20 000	1 540 000
3	3842/2	76	20 000	1 520 000
4	3843/2	71	20 000	1 420 000
5	3848/2	119	20 000	2 380 000
6	3849/2	123	20 000	2 460 000
7	3851/2	136	20 000	2 720 000
	Összesen	684		13 680 000

A megállapított érték áfát nem tartalmaz.

Fajlagos bérleti díj számítása

Az adatbázisokban nincsenek hasonló földterület bérleti díjak, ezért a befektetők által elfogadott 8,5 %-os hozamnak megfelelő, kamatmentes, 12 éves megtérüléssel számoltunk.

	Hrsz	Terület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Érték Ft	Bérl. Ft/év	Bérl. Ft/hó
1	3840/2	82	20 000	1 640 000	136 667	11 389
2	3841/2	77	20 000	1 540 000	128 333	10 694
3	3842/2	76	20 000	1 520 000	126 667	10 556
4	3843/2	71	20 000	1 420 000	118 333	9 861
5	3848/2	119	20 000	2 380 000	198 333	16 528
6	3849/2	123	20 000	2 460 000	205 000	17 083
7	3851/2	136	20 000	2 720 000	226 667	18 889
	Összesen	684		13 680 000	1 140 000	95 000

TISZTELT KÉPVISELŐ TESTÜLET!
BÖPMH 1020/2020

5. sz. melléklet
E: IX/208/2019 AK

ALULÍROTT KIS ISTVÁN, MINT A 3840/1 HRSZ INGATLAN
TULAJDONOSA A KÖZÖS TULAJDONBAN LEVO 3840/2 HRSZ
INGATLAN HASZNÁLATOMBAN LEVO RÉSZEN 50.000.- FT,
AZAZ ÖTVEZEER FORINT VÉTELI ÁFA'NLATOT KIVÁNOK
TENNI.

AZ INGATLANT KÖZEC SDÉVE HASZNÁLOM, GONDOTOM,
KARBANTARTOM. SZOCIÁLIS HELYZETEMBŐL ADÓDÓAN
(... ..) ENNEK MAGASABB VÉTELI
ÁFA'NLATOT NEM KIVÁNOK TENNI. AZ RÉSZEMBŐL
VÁLLALKHATATLAN ÍGÉRT LENNE.

BUDAÖRS 2020.01.03.

Kis István
KIS ISTVÁN

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2020 JAN 06.	
Szám:	IX/ 10 - 1 / 2020	
Előszám:	Melléklet:	Összevett:



20200106-0854-001020-0-00

1605

G. re. emlékeztető

Jegyző / M. N. /
K. J. /
K. J. /

C. 4

Emlékeztető
Wittinghoff Tamás polgármester 2020 január 6-án
megtartott ügyfélfogadásáról

Helyszín: Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134. 302 szoba

Hajzer Árpád:

Petőfi u. 52/2-ben vett egy fél házrész az unokájának. Van ott egy árok. Az Önkormányzat árulja a mögötte lévő telkeket. Neki pont ott van egy kis sufniya, amit rendbe hozott garázként funkcionál. Kapott egy ultimátumot az önkormányzattól vagy lebontja az épületet vagy megveszi. Ő az utóbbi mellett dönt. Ott van a szomszédja kis épülete is csak a telek osztatlan közös. Ha megvenné csak a szomszédjával lenne jó.

Szeretne érdeklődni, hogy az árból 20 eft/négyzetméter egyedi képviselő testületi döntés alapján kaphat-e kedvezményt ha a szomszédja részét is megveszi?

Wittinghoff Tamás: Azt javasolja vegye meg a szomszédja részét is és a tulajdoni hányada ezzel megnő. Nekünk ár tekintetében a rendeletünk szerint kell eljárni, de a következő vezetői értekezleten megbeszéljük, hogy tudnak-e valami javaslattal élni az ügyfél felé.

Az ügyfél elérhetősége:
Hajzer Árpád:

Az emlékeztetőt összeállította: Dr. Nyerges Ildikó

Budaörs, 2020 január. 7.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2020 JAN 18.		
Szám: IX/10-2/2020		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: A. 2

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2020 JAN 07.		
Érkezett:		
Szám: 19.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



20200107-1206-001605-0-00

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.....ÖKT számú határozata alapján

zártkörű pályázatot hirdet

A 3840/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs Petőfi Sándor utca 52-2. szám alatt található „kivett: udvar és épület” megnevezésű, 82 m² területű, belterületi ingatlan értékesítésére

1. Az ingatlan bemutatása:

A 3840/2 helyrajzi számú 82 m² területű ingatlan Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező 3844 helyrajzi számú árok és a 3840/1 helyrajzi számú 1/1 arányban magántulajdonban álló ingatlanok között helyezkedik el.

Az árok részben kikövezett, a földterületet használók elkerítették. Az árok felé kaput nem nyitottak. A tárgyi területnek nincs közvetlen közterületi kapcsolata, kizárólag a 3840/1 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

A 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai az ingatlanukkal egybe kerítve, teljes egészében használják az önkormányzati ingatlant.

Az Ingatlan övezeti besorolása Lke-1/IK ikres, síkvidéki kertvárosias lakóövezetbe tartozik, ahol a kialakítandó minimális telekméret 500 m². Az ingatlan önállóan még akkor sem lenne beépíthető, ha lenne közterületi kapcsolata.

2. Az ingatlan ára:

1.640.000.-Ft, azaz Egymillió-hatszáznegyvenezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

3. Pályázati feltételek:

A pályázaton részt vehetnek:

- a Budaörs, 3840/2 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos, 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai

amennyiben

- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján, Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a pályázat benyújtási határidejéig 100.000,- Ft, azaz Százezer 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.

A 3840/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai közös pályázatot is benyújthatnak.

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 letéti számlájára a 100.000,- Ft, azaz Százezer forint összegű óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 3840/2 helyrajzi szám**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

A befizetett óvadék 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 az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

7. A pályázat benyújtásának határideje: 2020. március 27. (péntek) 12.00 óra

8. A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatot

- írásban, aláírva
- 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 3840/2 helyrajzi szám alatti ingatlan**”.

9. A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét, egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- igazolás az óvadék befizetéséről,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
 - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerték, elfogadja és vállalja,
 - o elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget
 - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
 - o nyertes pályázat esetén a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követően egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni
- **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 megismerték, 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 benyújtja 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 a megajánlott vételárát.

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 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, 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 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.

Fentiekben 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:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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 23/447-861).

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

Budaörs, 2020. február „.....”

Budaörs Város Önkormányzata