

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. február 13-i
és a Képviselő-testület 2023. február 22-i
ülésére**

Üi.szám: IX/11/2023.

Tárgy: Döntés a 095/76 és 095/80 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, Budaörs Város közigazgatási területén található ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéről

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!

I. Előzmények

A 095/19 helyrajzi számú, „*kivett út*” megnevezésű ingatlan Budaörs Város közigazgatási területén és Törökbálint Város Önkormányzata tulajdonában állt. Az ingatlan egy része az országos közút, egy része pedig helyi közútként funkcionált.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – a továbbiakban: Vagyontörvény – 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a helyi közutak és műtárgyaik a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak.

„5. §

(3) *A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak*
a) a helyi közutak és műtárgyaik,”

A helyi önkormányzat jelen esetben azt a helyi önkormányzatot jelenti, amelynek a közigazgatási területén az adott helyi közút található.

A Vagyontörvénynek az idézett rendelkezésére tekintettel Önkormányzatunk korábban több alkalommal megkereste Törökbálint Önkormányzatát, annak érdekében, hogy a 095/19 helyrajzi számú ingatlanok a helyi közútként funkcionáló részét térítésmentesen adja Budaörs Város Önkormányzata tulajdonába.

Megkereséseink alapján Törökbálint Önkormányzata nem zárkózott el attól, hogy a 095/19 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát térítésmentesen átruházza Budaörs Város Önkormányzatára.

Törökbálint Önkormányzata a 095/19 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában telekalakítási eljárást folytatott le, mely eredményeképpen a 1. sz. melléklet szerinti, Lukoviczki Levente (Fölmérem Bt.) által készített 2021/F-52 munkaszámú vázrajz alapján kialakultak a 095/76-095/80 helyrajzi számú ingatlanok, melyek közül a 095/77, 09/78 és 095/79 helyrajzi számú ingatlanok természetben az országos közút részét képezik, a további kialakult 095/76 és 095/80

Döntés a 095/76 és 095/80 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, Budaörs Város közigazgatási területén található ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.02.01. PBA/TF

helyrajzi számú ingatlanok nem részei a telekalakítással kialakult „országos közútnak” sem jogi, sem műszaki, sem pedig közútkezelői szempontból, azok ténylegesen helyi közútként funkcionálnak.

A Vagyontörvény 4. § (1) bekezdésének f) pontja szerint az országos közutak az állam kizárólagos tulajdonába tartoznak.

„4. §

(1) Az állam kizárólagos tulajdonába tartozik

*f) * az országos közutak és azok műtárgyai, ide nem értve a közút tartozékát képező, az ingatlan-nyilvántartásban várakozóhelyként, pihenőhelyként feltüntetett önálló ingatlant, valamint a közúti közlekedésről szóló törvény szerinti útsatlakozást,”*

Ezen jogszabályi rendelkezésnek megfelelően Törökbálint Önkormányzata a telekalakítással kialakításra került, az országos közút részét képező 095/77; 095/78 és 095/79 helyrajzi számú ingatlanokat a Magyar Állam tulajdonába kívánja adni.

Önkormányzatunk a korábbi megkereséseiben foglaltakat megerősítve ismételten megkereste Törökbálint Város Önkormányzatát, hogy a telekalakítással létrejött, helyi közútként funkcionáló 095/76 és 095/80 helyrajzi számú, ingatlanokat adja térítésmentesen Budaörs Város Önkormányzata tulajdonába.

A térítésmentes tulajdonjog átruházás Törökbálint Önkormányzata-Képviselő-testülete által-történő megtárgyalásának előfeltétele, hogy Budaörs Város Önkormányzata képviselő testületi határozati formájában kinyilvánítsa akaratát a telekalakítással létrejött 095/76 és 095/80 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjoga megszerzése vonatkozásában.

Az ingatlanszakértő az ingatlanok értékét az alábbiak szerint határozta meg:

- 095/76: 12.440.000,- Ft
- 095/80: 12.910.000,- Ft,

II. Jogszabályok

A Vagyontörvény 4. § (1) bekezdésének f) pontja szerint az országos közutak az állam kizárólagos tulajdonába, az 5. §. (3) a) pontja alapján a helyi közutak pedig a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonába tartoznak.

„4. §

(1) Az állam kizárólagos tulajdonába tartozik

*f) * az országos közutak és azok műtárgyai, ide nem értve a közút tartozékát képező, az ingatlan-nyilvántartásban várakozóhelyként, pihenőhelyként feltüntetett önálló ingatlant, valamint a közúti közlekedésről szóló törvény szerinti útsatlakozást,”*

„5. §

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik,”

A Vagyontörvény – 13. § (3) bekezdésének első mondata kimondja, hogy *a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.*

Az ingyenes tulajdonjog átruházásra az Möt. 108. § (2) bekezdésének a) pontja biztosít lehetőséget az alábbiak szerint:

„108. § (2) *A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:*

Döntés a 095/76 és 095/80 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, Budaörs Város közigazgatási területén található ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.02.01. PBA/TF

a) az állam, vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.”

Az Mötv. 108. § (2) bekezdése az ingyenes tulajdonjog átruházásának feltételeként jelöli meg, hogy arra az állam, vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásnak elősegítése érdekében kerülhet sor.

A közfeladatot, amelynek az ellátásának elősegítése érdekében Önkormányzatunk az ingatlanok tulajdonjogát térítésmentesen meg kívánja szerezni az Mötv. 13. § (1) bekezdésének 2. pontja és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9. § (2) bekezdései tartalmazzák az alábbiak szerint:

„Mötv. 13. § (1)

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);”

1988. évi I. tv. 9. § (2) A helyi önkormányzat képviselő-testülete vagy közgyűlése gondoskodik a közúti közlekedéssel összefüggő helyi önkormányzati feladatok ellátásáról, így különösen

- a) a gyalogos-átkelőhelyek megvilágításáról a település belterületén,
- b) a gyalogos-átkelőhelyhez vezető szilárd burkolatú járda, gyalogút, kerékpárút és gyalogos felállóhely, a kiemelt szegélyen vagy padkán kívüli gyalogos korlátok, egyéb gyalogos biztonsági berendezések létesítéséről és fenntartásáról, valamint
- c) a gyalogosok részére szolgáló vasúti gyalogos-átkelőhely és a kizárólag kerékpárosok közlekedését szolgáló vasúti átjárók létesítéséről és fenntartásáról.

Az ingyenes vagyonátruházás további feltételeit a Vagyontörvény 13. § (4) és (5) bekezdése rögzíti az alábbiak szerint:

„(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

- a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni;
- b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5)* Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.”

III. Javaslat

Fentiek alapján javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 2. pontja és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9. § (2) bekezdéseiben meghatározott közfeladata ellátásnak elősegítése érdekében kezdeményezze, hogy Törökbálint Város Önkormányzata az Mötv. 108. § (2) bekezdés a) pontja alapján térítésmentesen adja Budaörs Város Önkormányzata tulajdonába a Törökbálint Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, 095/76 helyrajzi számú és a 095/80 helyrajzi számú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanokat. Javaslom továbbá, hogy Budaörs Város Önkormányzata vállalja a térítésmentes tulajdonjog átruházásból fakadó kötelezettségeket és a tulajdonjog átruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség viselését.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: vázrajz
2. sz. melléklet: tulajdoni lapok
3. sz. melléklet: értébecslés

Határozati javaslat a Bizottság részére:

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

1. Budaörs Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 2. pontja és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9. § (2) bekezdéseiben meghatározott közfeladata ellátásnak elősegítése érdekében kezdeményezze, hogy Törökbálint Város Önkormányzata az Mötv. 108. § (2) bekezdés a) pontja alapján térítésmentesen adja Budaörs Város Önkormányzata tulajdonába a Törökbálint Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, 095/76 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közterület*” megnevezésű, 2.200 m² területű, valamint a 095/80 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közterület*” megnevezésű, 2.282 m² területű ingatlanokat.
2. Budaörs Város Önkormányzata vállalja a térítésmentes tulajdonjog átruházásokból fakadó kötelezettségeket és a tulajdonjog átruházásokkal kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség viselését.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 2. pontja és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9. § (2) bekezdéseiben meghatározott közfeladata ellátásnak elősegítése érdekében kezdeményezi, hogy Törökbálint Város Önkormányzata az Mötv. 108. § (2) bekezdés a) pontja alapján térítésmentesen adja Budaörs Város Önkormányzata tulajdonába a Törökbálint Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, 095/76 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közterület*” megnevezésű, 2.200 m² területű, valamint a 095/80 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közterület*” megnevezésű, 2.282 m² területű ingatlanokat.
2. Budaörs Város Önkormányzata vállalja a térítésmentes tulajdonjog átruházásokból fakadó kötelezettségeket és a tulajdonjog átruházásokkal kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség viselését.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő a határozat közzlésére: azonnal

Felelős: Polgármester

Döntés a 095/76 és 095/80 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, Budaörs Város közigazgatási területén található ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéről- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.02.01. PBA/TF

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítész Irodavezető: Csík Edina

Út- és Mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bócsi István

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 90005/114818/2022

2022.11.25

BUDAÖRS

Szektor : 61

Külterület 095/76 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai;
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2

k.Fill

kat.jöv

ha m2

k.Fill

. Kivett közterület

0

2200

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48410/2022.08.30

eredeti határozat: 34561/2000.02.17

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Mihály utca 79

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48410/2022.08.30

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörsi külterület 095/19. helyrajzi számú ingatlan
megosztottan és kialakítottan a Budaörsi külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80.
helyrajzi számú ingatlanokat a 606137/2021. E-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/114840/2022

2022. 11. 25

BUDAÖRS

Szektor : 61

Külterület 095/80 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alrészlet adat kat.jöv ha m2 k.Fill
1. Kivett közterület	0	2282	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48410/2022.08.30
eredeti határozat: 34561/2000.02.17
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Mihály utca 79

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48410/2022.08.30

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörsi külterület 095/19. helyrajzi számú inatlant megosztottan és kialakítottam a Budaörsi külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80. helyrajzi számú ingatlanokat a 606137/2021. E-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budaörs, külterület „címkézés alatt”
095/76 és 095/80 hrsz alatti kivett közterületről



Budapest, 2023. január 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű külterületi ingatlanok forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

095/76 hrsz

Városrész, értékövezet	Budaörs, Kamaraerdő ipartelep
A terület mérete m ²	2 200
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656
Forgalmi érték Ft	12 440 000

095/80 hrsz

Városrész, értékövezet	Budaörs, Kamaraerdő ipartelep
A terület mérete m ²	2 282
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656
Forgalmi érték Ft	12 910 000
Összesített forgalmi érték Ft	25 350 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László
Bártfai László
okl. ú. mérnök
Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok 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 ingatlanokat 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 ingatlan környezete

Az ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs M1-M7 autópályától délre eső, Kamaraerdő-ipartelep nevű városrészében találhatók. Az úttest aszfalt burkolatú, kétszer egy sávos, járda egy rövid szakaszon van. Az úttest mellett halad a Budapest Balaton kerékpáros útvonal Budapest-Etyeki szakasza. Az úttest nagy forgalmú, az M1-M7 autópálya feletti felüljáróra vezet.

A környezetben üres területek és szórványosan elhelyezett ipari-szolgáltató épületek találhatóak. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a mellékutakban lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhe-

tő. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A területek leírása

A tárgyi közterületek a 095/19 hrsz telek megosztásával keletkeztek a mellékelt változási vázrajz szerint.

095/76 hrsz kivett közterület

A tárgyi külterületi kivett közterület az úttest nyugati oldalán található. Szabálytalan alakú, hosszúkas, nagy oldalarányú terület, hossz tengelye megközelítőleg É-D-i irányú. Bozótos, növényzettel benőtt felszínű, bekerítetlen. A területen az E-közmű térkép szerint közmű bekötések nincsenek. Az E-közmű térképen a telkek megosztása még nem szerepel. A telken felépítmény nincs.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület védetségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Tulajdonos	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	2200 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs külterület 095/19 hrsz ingatlant megosztottam és kialakítottam a Budaörs külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80 hrsz ingatlanokat a 606137/2021. R-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

095/80 hrsz kivett közterület

A tárgyi külterületi kivett közterület az úttest keleti oldalán található. Szabálytalan alakú, hosszúkas, nagy oldalarányú terület, hossz tengelye megközelítőleg É-D-i irányú. Felszínén murva burkolatú, kátyús, rossz minőségű földút van, a terület bekerítetlen. A területen az E-közmű térkép szerint közmű bekötések nincsenek. Az E-közmű térképen a telkek megosztása még nem szerepel. A telken felépítmény nincs.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület védetségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Tulajdonos	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	2282 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs külterület 095/19 hrsz ingatlant megosztottam és kialakítottam a Budaörs külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80 hrsz ingatlanokat a 606137/2021. R-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

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 alkalmazzuk. 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 Illetékhivatali, 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 Vagyoneértékelők 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

Nincsenek

Értékcsökkenő tényezők

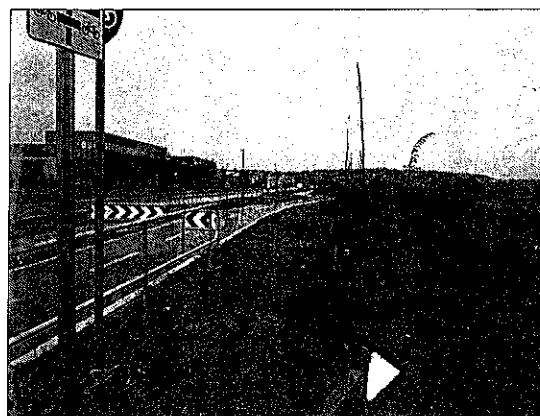
Kivett közterület
Külterület
Nincsenek közmű bekötések
Szabálytalan alak, nagy oldalarány

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 095/76 hrsz kivett közterület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 095/76 hrsz	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Déli gazdasági terület	Budaörs, Kereskedelmi terület	Budaörs, Ipari park
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		1 908 840 000	269 410 000	1 300 000 000	220 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	2 200	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m ²	38 687	49 524	35 921	36 111	33 193
8	Ingatlan jellege	Közterület	Glp-6	Gksz-5	K-2	Glp-6
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 813 398 000	255 939 500	1 235 000 000	209 000 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	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	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár Ft/m ²	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Közterület	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztételek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656	7 241	5 252	5 280	4 853
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 443 762				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 440 000				

5.3. Ingatlan összehasonlító adatok 095/80 hrsz kivett közterület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 095/80 hrsz	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Pál gazdasági terület	Budaörs, Kereskedelmi terület	Budaörs, Jpart park
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		1 908 840 000	269 410 000	1 300 000 000	220 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	2 282	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m ²	38 687	49 524	35 921	36 111	33 193
8	Ingatlan jellege	Közterület	Gép-6	Gksz-5	K-2	Gép-6
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 813 398 000	255 939 500	1 235 000 000	209 000 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	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	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár Ft/m ²	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	Eladhatósági tényezők					
32	Plackéesség	Közterület	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, költöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656	7 241	5 252	5 280	4 853
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 907 575				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 910 000				



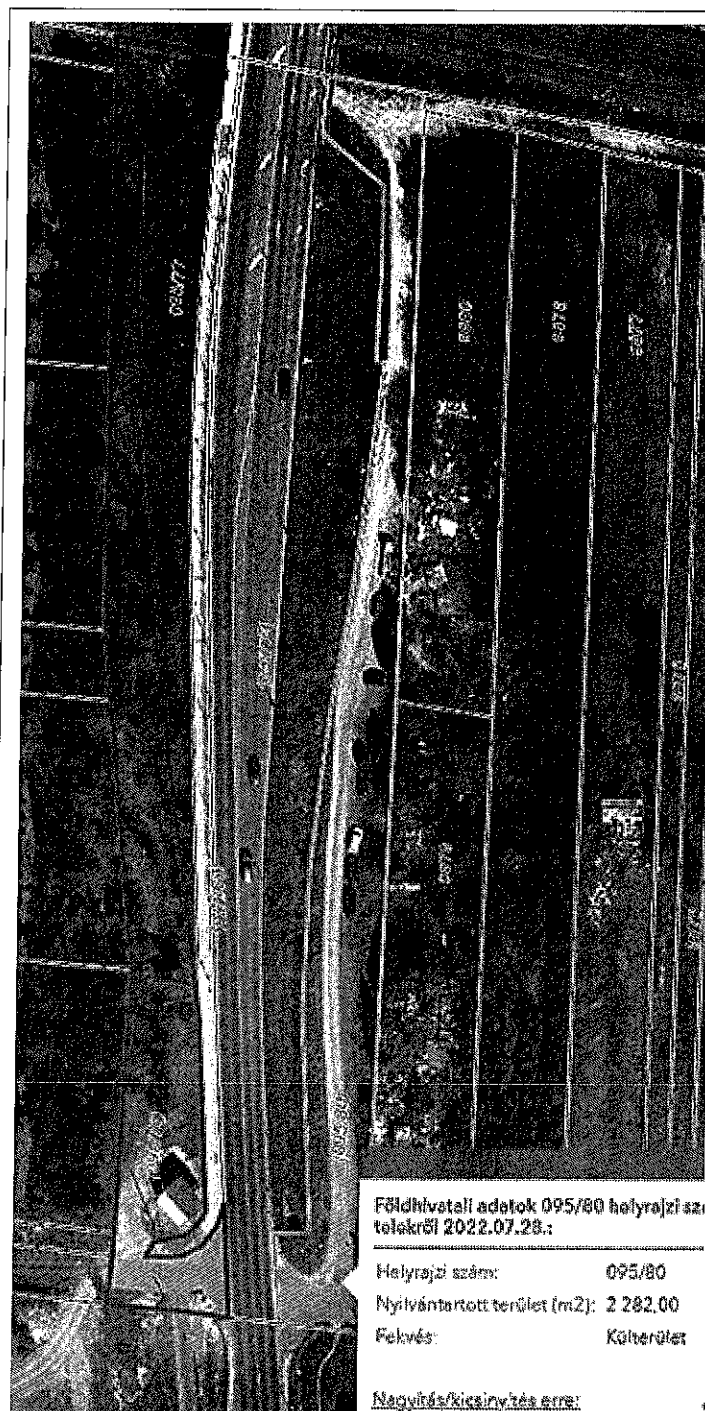
Utcakép, Budapest-Balaton kerékpáros útvonal

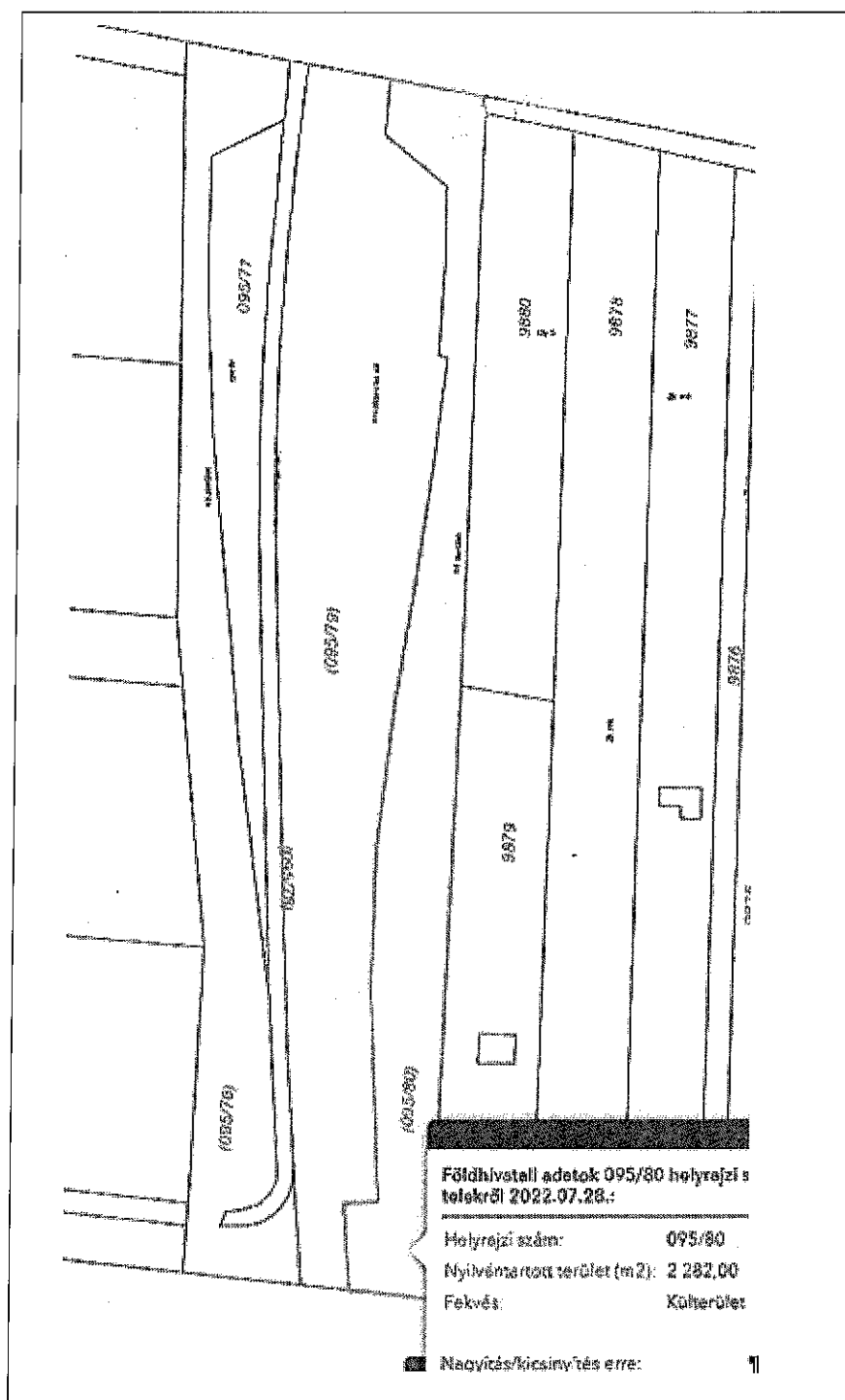


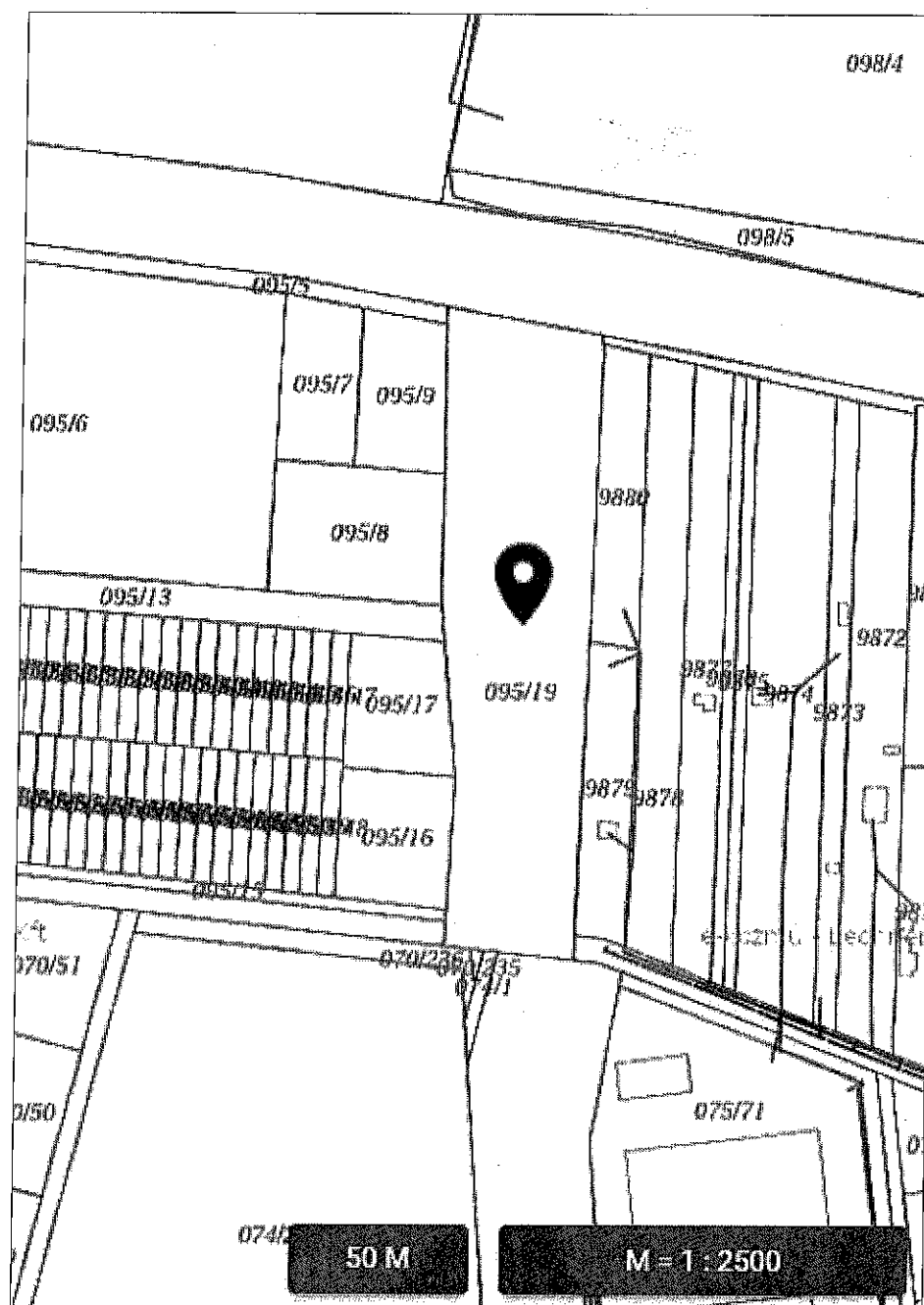
095/76 hrsz közterület



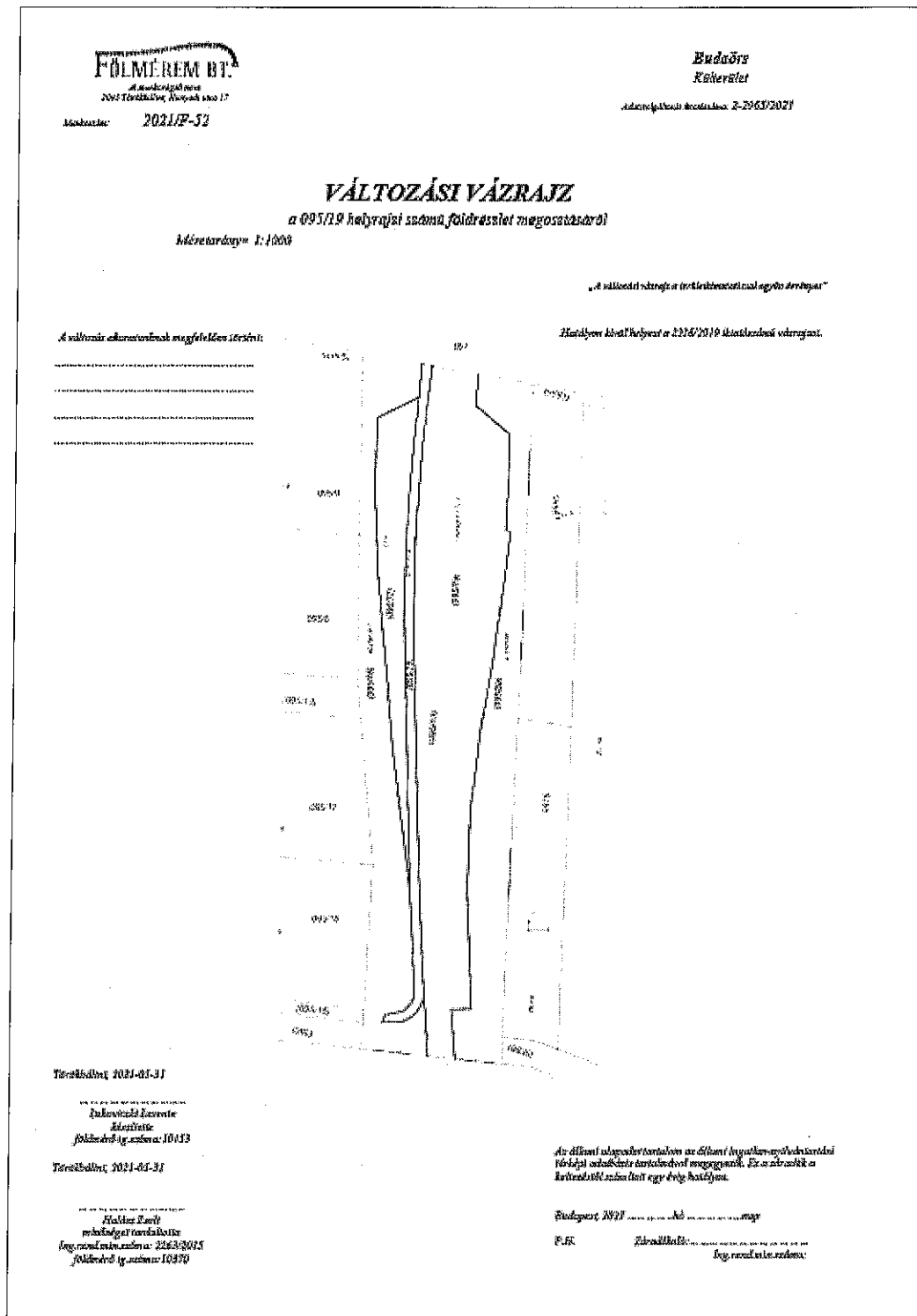
095/80 hrsz közterület

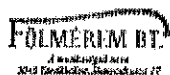






E-közmű térkép 095/19 hrsz





Munkaterv: 2021/F-53

Budaörs
Községi

Adatszolgáltatás azonosítója: Z-2963/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 095/19 helyrajzi számú földterület megosztásáról

Méretarány: 1:1000

„A területbeosztás a változatot utasítással a megosztásról”

A változat adatainak megjelölése:

A változat adatainak megjelölése:

A változat adatainak megjelölése:

Változat adatai						Változat adatai					
Helyrajzi szám	Alkalmazás	Tartalom	Alkalmazás	Tartalom	Alkalmazás	Helyrajzi szám	Alkalmazás	Tartalom	Alkalmazás	Tartalom	Jegyzet
pl	m ² , kg	kg	kg	kg	kg	pl	m ² , kg	kg	kg	kg	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
095/19	Általános	—	1,0452	—	095/76	Általános	—	0,3300	—	—	
—	—	—	—	—	095/77	Általános	—	0,0994	—	—	
—	—	—	—	—	095/78	Általános	—	0,0414	—	—	
—	—	—	—	—	095/79	Általános	—	0,4362	—	—	
—	—	—	—	—	095/80	Általános	—	0,7580	—	—	
Összesen:	—	—	1,0452	—	Összesen:	—	—	1,0452	—	—	

Füvesítés, 2021-05-31

Lakóterületi terület
Lakóterület
Munkaterv: 2021/F-53

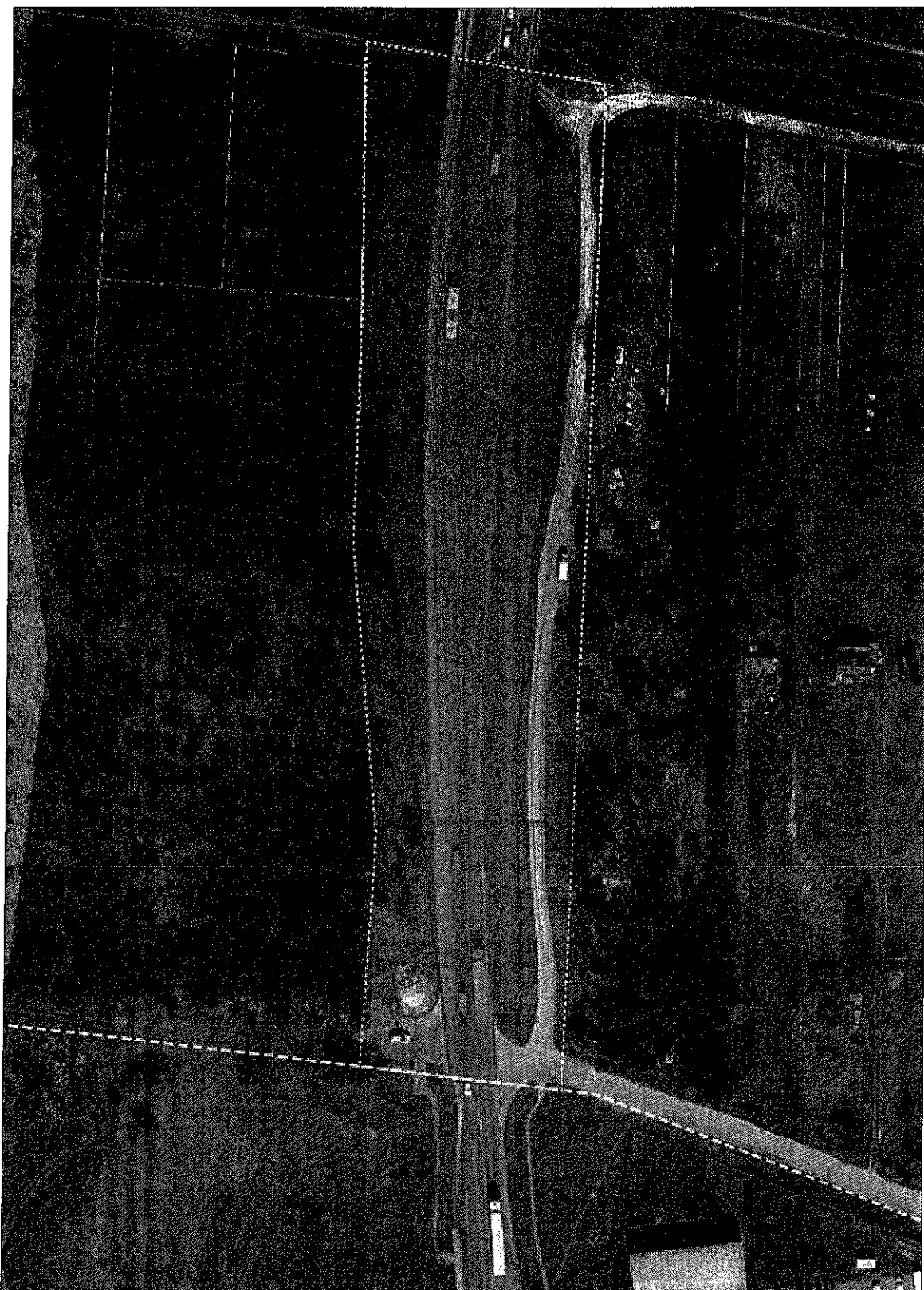
Füvesítés, 2021-05-31

Munkaterv: 2021/F-53
Munkaterv: 2021/F-53
Munkaterv: 2021/F-53

A területbeosztás a változatot utasítással a megosztásról

Munkaterv: 2021/F-53

Munkaterv: 2021/F-53
Munkaterv: 2021/F-53
Munkaterv: 2021/F-53



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FESTMEZŐI KONFIDENZIALITÁS
Budapest 1117, Eszterházy Pál utca 3.

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
Mégrendelés szám: 30535/14318/2022
2022.11.25

szektor : 61
Külső címet : 095/76 helyrajzi szám

"Eltérítések alatt"		TÉRLEST	
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.h.járó	alacsonyabb érték
számla és az/ek közötti megnevezés/	m.n.m	h.n.m	h.n.m
Kivett kiterjedés	0	2200	0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

1. tulajdoni hányad: 1/1
Közvetlen határolat: 40410/2022.08.10
eredeti határolat: 34501/2009.02.17
jogosi adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
jogosi tulajdoni hányad: 0/1
név: TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2045 TÖRÖKJÓZSEF JÁNOS ÖNKORMÁNYZAT

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FESTMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Eszék utca 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyes adatok

Méregtelenítési szám: 905/5/14840/2022

2022.11.25

Szektor: 61

Helyrajzi
Kültséglelt: 095/80 helyrajzi szám

"Eszék utca alatti"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alatti utca

művelési ág/köztér megnevezése

min.é

terület

ha m2

terület

ha m2

alatti utca

ha m2

alatti utca

ha m2

alatti utca

ha m2

alatti utca

ha m2

2. Elvett körterület

0

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

hegyesi határozat, érvényes idő: 40/10/2022.08.30

eredeti határozat: 30/10/2020.02.17

jogeln: alatti utca tulajdoni hányad: 1/1

jogeln: tulajdoni hányad: 0/1

jogeln: tulajdoni

név: BUDAÖRSI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2041 TÖRÖKALJA Kiskároly Mihály utca 79

0,00

4. hegyesi határozat, érvényes idő: 40/10/2022.08.30

Általános szabályok hegyesi határozatának a Budaörsi Községi Önkormányzat 095/80. helyrajzi számú ingatlan

megnevezésén az alábbiak szerint: a Budaörsi Községi Önkormányzat 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80.

helyrajzi számú ingatlanok a 60/10/2021. 8-33/2021. számú társadékosulati végzés alapján.

Az a tulajdoni Lap közigazgatási hatáskör alá tartozó előjuttatás kivételével kiadható. Búcsú nem

bevezethető.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

