

**Budaörs Város Önkormányzata  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. február  
13-ai, és a Képviselő-testület 2023. február 22-ei üléseire**

**Ügyiratszám: IX/31/2023.**

**Tárgy:        **Javaslat a 8880 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítésére és a 8879/1  
hrsz-ú ingatlan szabályozásának végrehajtására****

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!**

**Előzmény:**

A 8880 helyrajzi számú, természetben a Muskotály utcában található az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett gazdasági épület 2db és árok*” megnevezésű 305 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában áll. Az árok Alsószállás városrészben van.

A 8879/1 és 8883/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Muskotály utcában található ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult Budaörs Város Önkormányzatához, hogy a 8880 helyrajzi számú árok területéből 83 m<sup>2</sup> nagyságú részt megvásárolhasson, ezáltal a két ingatlana egyesítésre kerülhetne, mivel az árok szelte ketté azokat. A vásárlással egyidejűleg pedig a 8879/1 helyrajzi számú ingatlanból a szabályozási vonallal érintett területet Önkormányzati tulajdonba adná az utcaszabályozás végrehajtása érdekében.

A fenti ingatlanok Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Szabályozási Terv) hatálya alá tartoznak, mely alapján a megvásárolni szándékozott terület közterület céljára nincs kijelölve, így annak értékesítését a Szabályozási Terv nem zárja ki. A 8880 helyrajzi számon nyilvántartott árok árokfunkciót nem tölt be, vízelvezetési szerepe nincs. Budaörs Város Önkormányzata és Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület között létrejött Településfejlesztési Együttműködési Szerződés az árkot fizikailag nem létező, a szabályozási terv szerint megszüntetendő árokként jelöli. A Szabályozási Tervben MK1 övezetbe tartozó terület.

A 8879/1 és 8883/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az utcaszabályozás végrehajtása és az árok egy részének megvásárlása érdekében a földhivatalnál a szükséges telekalakítási eljárást lefolytatta, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 805537-4/2022 számú határozatával a telekalakításhoz az engedélyt megadta.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a megvásárolni szándékozott terület rész forgalmi értéke 7830,-Ft/m<sup>2</sup>, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

### **Javaslat:**

Tekintettel arra, hogy a megvásárolni szándékozott ingatlan rész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, fizikailag nem létező árok, mely vízelvezetési funkciót nem lát el, javaslom annak értékesítését a 8879/1 és 8883/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa részére a szakértői vélemény szerinti 7830,-Ft/m<sup>2</sup>, mindösszesen 649.890,-Ft vételáron, oly módon, hogy a vételár a szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. Javaslom továbbá, hogy a telekalakítással kialakuló 8880/4 helyrajzi számú „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlant Budaörs Város Önkormányzata térítésmentesen vegye tulajdonba az utcaszabályozás végrehajtása érdekében.

### **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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5 § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott – a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggő kötelező versenyeztetésre vonatkozó - értékhatárt a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

**Fentiek értelmében, valamint figyelembe véve azt, hogy az értékesítésre telekalakítással egyidejűleg kerül sor, az ingatlan rész pályázat útján történő értékesítése nem törvényi előírás.**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a vételár általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

### **Melléklet:**

1. sz. melléklet: záradékolt változási vázrajz
2. sz. melléklet: telekalakítást engedélyező végleges határozat
3. sz. melléklet: ortofotó
4. sz. melléklet: szabterv kivágat
5. sz. melléklet: tulajdoni lap
6. sz. melléklet: kérelem

**Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási  
Bizottság részére:**

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

az 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező, 8880 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett gazdasági épület 2 db és árok*” megnevezésű ingatlan a mellékelt változási vázrajz szerinti 83 m<sup>2</sup> nagyságú részét a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás végrehajtásával értékesítse a szomszédos, 8883/1 és 8879/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Muskotály utcában található ingatlan tulajdonosa részére 7830,- Ft/m<sup>2</sup>, mindösszesen 649.890,-Ft vételáron, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. Vevő a vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül legyen köteles megfizetni. A telekalakítással kialakuló 8880/4 helyrajzi számú „*kivett helyi közút*” megnevezésű ingatlant Budaörs Város Önkormányzata térítésmentesen vegye tulajdonba az utcaszabályozás végrehajtása érdekében.

*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 Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező, 8880 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett gazdasági épület 2 db és árok*” megnevezésű ingatlan a mellékelt változási vázrajz szerinti 83 m<sup>2</sup> nagyságú részét a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás végrehajtásával értékesíti a szomszédos, 8883/1 és 8879/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Muskotály utcában található ingatlan tulajdonosa részére 7830,-Ft/m<sup>2</sup>, mindösszesen 649.890,-Ft vételáron melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. Vevő a vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni. A telekalakítással kialakuló 8880/4 helyrajzi számú „*kivett helyi közút*” megnevezésű ingatlant Budaörs Város Önkormányzata térítésmentesen tulajdonba veszi az utcaszabályozás végrehajtása érdekében.

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

**Határidő:**

a határozat közlésére azonnal

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**


Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023. február ...

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

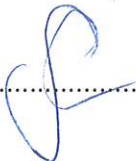
Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: dr. Illyés Erika



.....

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt



.....

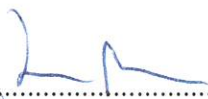
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály



.....


Látta:

Út-és Mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton



.....

Főépítész Irodavezető: Csík Edina



.....

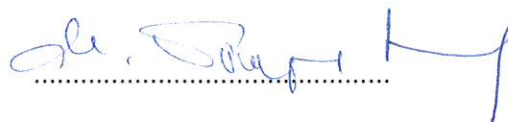
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba



.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



.....

Jegyző: Dr. Bocsi István



.....

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8879/1, 8880, 8883/1 helyrajzi számú földrészeket  
újraosztásáról

M= 1:750

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Megjegyzés			
Hrsz	Alrészlet		Tertület		Hrsz	Alrészlet		Tertület					
	jel	művége	ha. m <sup>2</sup>	AK		jel	művége	ha. m <sup>2</sup>	AK				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8879/1	kvett. zártkerti művelés alól kvett terület gazdasági épület	-	0.0688	-	8880/1	kvett. gazdasági épület 2 db. drók	-	0.0111	-	0.0111	-		
8880	kvett. gazdasági épület 2 db. drók	-	0.0305	-	8880/2	kvett. zártkerti művelés alól kvett terület gazdasági épület	-	0.1203	-				III 2. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím: ELMIÉI HÁLLÓZATI HÁLÓZATI KFT. Cím: 132 BEHÉPÍTÉST ÍRJA KI 73-5-4. az ingatlanról 1 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan a 3-11-1 2908. számú vállalkozási végzés és a 1409-11-11-10. számú határozat alapján. III 3. jogcím

A változás adatainak megjelöléséről

.....

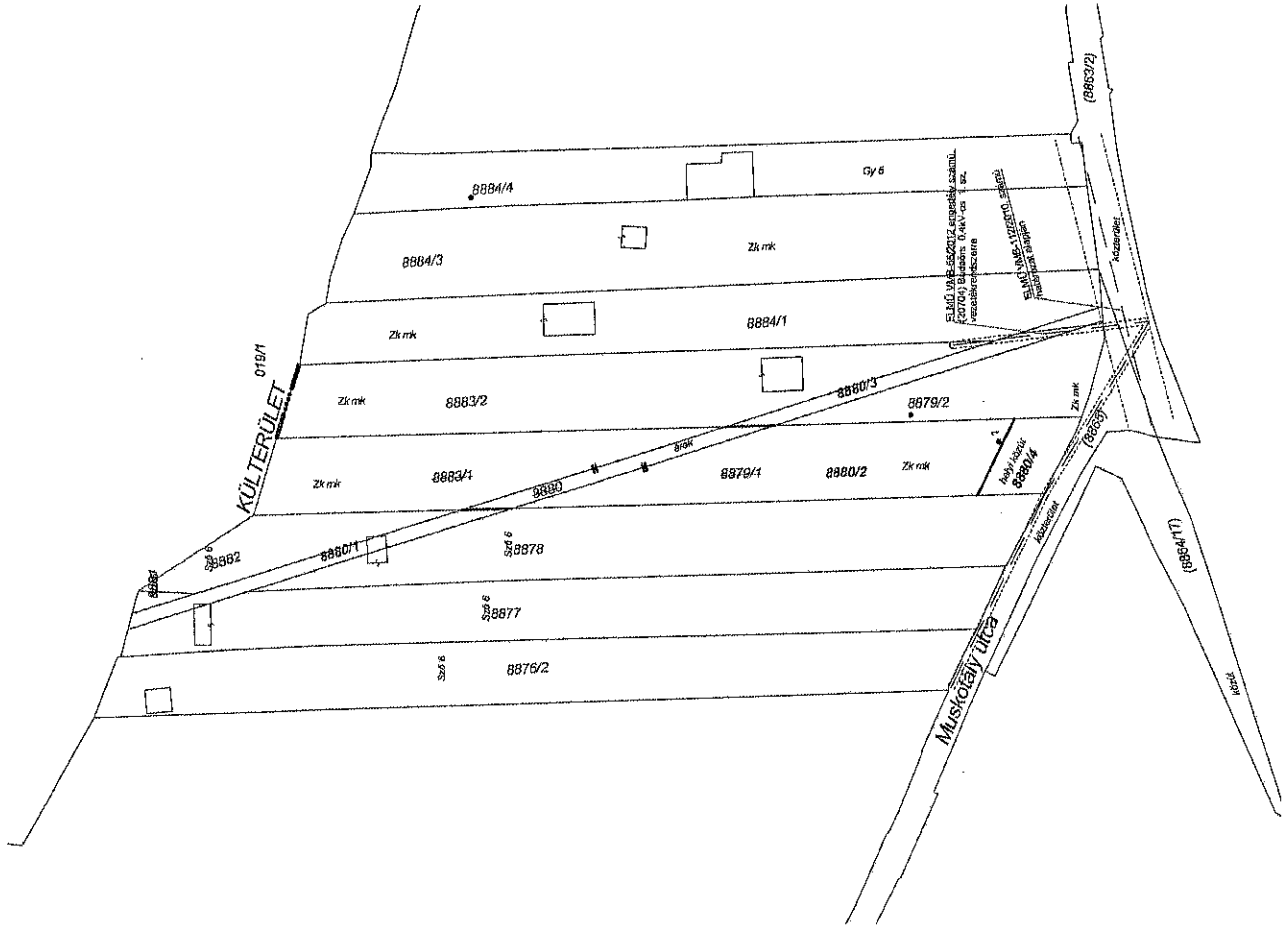
Budaörs 2022. 09. 06.

Készítő és minősítő tanúsítványt adó  
Kutas Gábor  
földmérő lg. száma: 7978  
Ing. rend. min. sz.: 2421/2020

Címkoordináták 8880/2			
Psz	Y	X	
1	641860	236250	

A helyrajzi számozás és a területzárítás helyes.  
Ez a záradék a kérelemről számított egy évig hatályos

Budaörs, 2022. 2022. NOV. 09.  
Zárókövetkező G. Katalin  
fmsz.: 18398/2022







PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMTÁROZAT VÉGLEGES.

Budapest, 20. 12. év ... 12. hó 22. nap

Állás

Ügyiratszám: 805537-4/2022  
Ügyintéző: Bálintné Péter Dóra  
Telefon: (1) 279-2090

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési  
eljárás Budaörs 8879/1, 8880, 8883/1  
hrszt.  
Hiv. szám: -  
Melléklet: -

HATÁROZAT

Mondovics Péter

által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Budaörs település 8879, 8880 és 8883/1 helyrajzi számú földrészlet(ek)re Kutas Gábor (Földmérő ig. száma: 7978; Ing.rand.mín.szám: 2421/2020) által, 47/2022 munkaszámon készített, és az Ingatlanügyi hatóság által 606996/2022, (E-66/2022) számon 2022. 11. 09. napján záradékoltt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (telekcsoport újraosztás) engedélyezem.

Az eljárásban szakértőként közreműködő Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész a 2022. december 07. napján kelt, PE/TELEK-AF/02884-2/2022. ügyiratszámú állásfoglalásában a telekalakításhoz hozzájárult az alábbiak szerint:

"A telekalakítás településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából kikötés nélkül engedélyezhető."

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos. A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Jelen határozat a kézbesítéssel végleges.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törölésre kerül.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.

A telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés a közléssel véglegessé válik. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-nél előterjesztett, de a Budapest Könyvéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-ában meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikusan

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1,  
1117 Budapesti Karinthy Frigyes út 3,  
1519 Budapest, Pf.: 309.  
Telefon: (1) 279-2090 Fax: (1) 279-2095  
E-mail: foldhivatal.budakesz@pest.gov.hu  
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>  
KRID: 329708721; Hivatali kapu rövidnév: PMKHBUDFH



nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>"

## INDOKOLÁS

**Mondovics Péter** ( ) 2022. december 07. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2022. december 07. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás díja megfizetésre került.

Az eljárásban az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § alapján közreműködő **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, PE/TELEK-AF/02884-2/2022.** számú – a határozat rendelkező részében idézett – hozzájáruló állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

*„Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdése szerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, térfelülete, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.*

*A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint a telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.*

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (1) bekezdése szerint az a rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.*

*A hatályos településrendezési eszköz a Budaörs város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Mk-1” jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.*

A HÉSZ 2. sz. melléklete szerint az övezet paramétereit:

Beépítés módja:	szabadon álló
a) legkisebb telekméret:	1500 m <sup>2</sup> ,
b) legkisebb telek szélessége:	18 m,
c) legnagyobb megengedett beépítettség:	3 %,
d) legnagyobb megengedett szintterületi mutató:	0,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ,
e) legkisebb zöldfelület mértéke:	85 %,
f) legnagyobb épületmagasság:	5 m,
g) épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:	200 m <sup>2</sup> ,
h) előkert:	5 m,
i) hátsókert:	6 m,
j) oldalkert:	3 m.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendelet, és a HÉSZ előírásainak megfelel.”

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

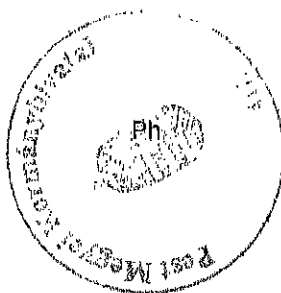
Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.



A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 113. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törésre. A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség. Hatásköröm és illetékességem a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2022. december 19.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



*Bálintné Péter Dóra*  
Bálintné Péter Dóra  
szakügyintéző

A határozatot kapják:

1. Mondovics Péter
2. ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
3. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4. Irattár

1132 BUDAPEST XIII.KÉR. Váci út 72-74.  
2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
helyben

A határozatot tájékoztatásul kapják:

5. PMKh Állami Főépítészeti Iroda

elektronikusan

A határozatot véglegessé válása után kapja:

1. Mondovics Péter

114



# Budaörs Térinformatika

Méretarány: 1:1,000

## Jelmagyarázat

- |  |   |  |  |  |   |
|--|---|--|--|--|---|
|  | Közigazgatási határ   |  | Omlásveszélyes (alápinózott) terület határa                                |  | Építési hely közúti úrszelvény fölött igénybevehető része |
|  | Szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület                         |  | Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület határa (Köhegy) |  | Kösterület előljára kijelölt terület                      |
|  | Megszüntető jel   |  | Helyi védelemmel érintett ingatlan   |  | Kösterület előljára kijelölt terület                      |
|  | szabályozási szélesség kottavonal   |  | Fejleszthető épület  |  | Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely    |
|  | szabályozási szélesség vonal  |  | Építési hely, építési határvonal   |  | Telek felszín felett nem beépíthető része                 |
|  | Építési övezetek határa pólus   |  | Építmény elhelyezésére igénybe vehető telekrész (a Kb-Re területen)        |  | Telek nem beépíthető része                                |
|  | Építési övezetek határa   |  | Műemlék épület   |  | Tömbbeolási korlátozás területe                           |
|  | Építési vonal   |  | Műemlékek telkei   |  | Budai tájvédelmi körzet védősávja                         |
|  | Építési vonal és hely viszonyított helye                                  |  | Málygarázs terepszint alatti építési helye                                 |  | Magassági korlátozással érintett terület                  |
|  | Tervezett szabályozási vonal  |  | Kötőpályás közlekedési bővíítési terület (vasúterület)                     |  | Kötőpályás közlekedési terület (vasúterület)              |
|  | Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlelhatár) |  | Iparvasút terület  |  | Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület     |
|  | Közhasználat előljára megnyitandó terület tangolya                        |  | Közhasználat előljára megnyitandó, nem bekeríthető terület                 |  | Elővásárlási joggal érintett terület határa               |
|  | Látványvédelemmel érintett terület határa                                 |  | Lakótelepi közterületi funkció   |  | Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa        |










































"Budaörsi Térinformatika" a Budaörsi Községi Önkormányzat tulajdona. A térkép készítése során a Budaörsi Községi Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok alapján készült. A térkép készítése során a Budaörsi Községi Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok alapján készült. A térkép készítése során a Budaörsi Községi Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok alapján készült.



# Budaörs Térinformatika

**Méretarány: 1:1,000**

## Jelmagyarázat

- |  |  |   |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|
|  | Közigazgatási határ  |  | Omlásveszélyes (alápláncsót) terület határa                                 |  | Építési hely közötti úrszelvény fölötti igénybevehető része |
|  | Szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület                        |  | Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület határa (Közhely) |  | Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely      |
|  | Megszüntető jel  |  | Helyi védelemmel érintett ingatlan  |  | Teltek felszín felett nem beépíthető része                  |
|  | szabályozási szélesség kottavonal  |  | Fejleszthető épület   |  | Teltek nem beépíthető része                                 |
|  | szabályozási szélesség vonal   |  | Építési hely, építési határvonal  |  | Törmbelátó korlátozás területe                              |
|  | Építési övezetek határa piók   |  | Építmény elhelyezésére igénybe vehető telekreész (a Kb-Re területen)        |  | Budai Távvelémi közvetvődősávja                             |
|  | Építési övezetek határa  |  | Műemlék épület  |  | Magassági korlátozással érintett terület                    |
|  | Építési vonal  |  | Műemlékek telkel  |  | Köztétpályás közlekedési terület (vasúterület)              |
|  | Építési vonal és hely viszonyított helye                                 |  | Málygarész terepszint alatti építési helye                                  |  | Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület       |
|  | Tervezett szabályozási vonal   |  | Köztétpályás közlekedési bővítési terület (vasúterület)                     |  | Elővásárlási joggal érintett terület határa                 |
|  | Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alírszethatár) |  | Iparvasúterület   |  | Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa          |
|  | Közhasználat céljára megnyitandó terület tengelye                        |  | Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület                   |  | Kisajátítással érintett terület határa                      |
|  | Láványvédelemmel érintett terület határa                                 |  | Lakótelepi közterületi funkció  |  | Bővebbélti kötelezettséggel érintett terület                |





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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/38886/2022

2022.04.20

BUDAÖRS

Szektor : 50

Zártkert 8880 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. előzetes adatok

k.Fi11.

kat.jöv.

ha m2 k.Fi11

Kivett gazdasági épület 2 db. és árok

0

305

0000

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.09

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58010/2003.10.29

Elutasítás

telekalakítás.

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59234/2010.11.02

eredeti határozat: 59291/2010.10.19

Vezetékjog

az ingatlanból 1 m2 területre vonatkozóan a 3-1111/2009. számú változási vázrajz és a

VMB-112/2010. számú határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804993

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39829/2014.05.30

Vezetékjog

11 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékJog a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú

vázrajz szerint

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804993

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

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38886/2022

2022.04.20

BUDAÖRS

Szektor : 50

Zártkert

8880 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

E-mailből iktatott irat

**\*IX/000234-000002/2022\***

Iktatószám: IX/234-2/2022

IX/000234-000002/2022

Tárgy: Budaörs, Hrsz:8880 árok

Feladó: mondovicsp

Érkezett: 2022.04.20. 11:11:37

Címzett: vagyon@budaors.hu

Másolatot kap:

Ügyintéző: Illyés Erika dr.

Készült: 2022.04.20 12:37:14

E-mail csatolmányok:

Tisztelt Cím!

A tárgyban megnevezett zártkerti hrsz: 8880 árok miatt keresem Önöket. Körülbelül 20 éve enyém a 8883/1 és 8879/1 hrszámú ingatlan, amiket az Önkormányzat tulajdonában lévő 8880 árok elválaszt. Ennek az ároknak valójában semmi szerepe, sem a terepviszonyok nem jelzik, hogy ott van egy árok, sem víz nem folyik ott, de még a közelében sem. Minden csapadékvíz az utcán folyik a Muskotály utcán. Szeretném rendezni, összevonni fizikailag egy birtokba venni a tulajdonomban lévő 8883/1 és 8879/1 ingatlanokat, de az önkormányzati 8880 árok miatt ezt nem tudom megtenni. Ezzel a szomszédaim is így vannak, de velük még nem beszéltem.

A célom eléréséhez és az Önkormányzat érdekeit is figyelembe véve, számomra két lehetőség is adott, mind a kettőt felajánlom.

- Az első, hogy pénzért megvenném az árok rám eső részét.

- A második szerintem ennél talán jobb megoldás lenne, ha telek alakítással a telkeim által lehatárolt árokszakaszt kiszabályoznánk az utca felőli oldalra, ahol a terület szabályozási tervében szélesebb utca van, így a Muskotály utca szélessége közelebb kerülne a szabályozásban kívánatos mérethez.

A probléma nem csak engem érint, hanem a telekszomszédaimat is, akiknek területüket az árok kettéválaszt, s talán a második megoldás, hogy kiszabályozzuk az árkot az útba, az lenne a célszerű, a szabályozási terv céljainak eléréséhez.

Várom megtisztelő válaszukat, együttműködésüket és segítségüket előre is köszönöm!

Üdvözlettel:

Mondovics Péter



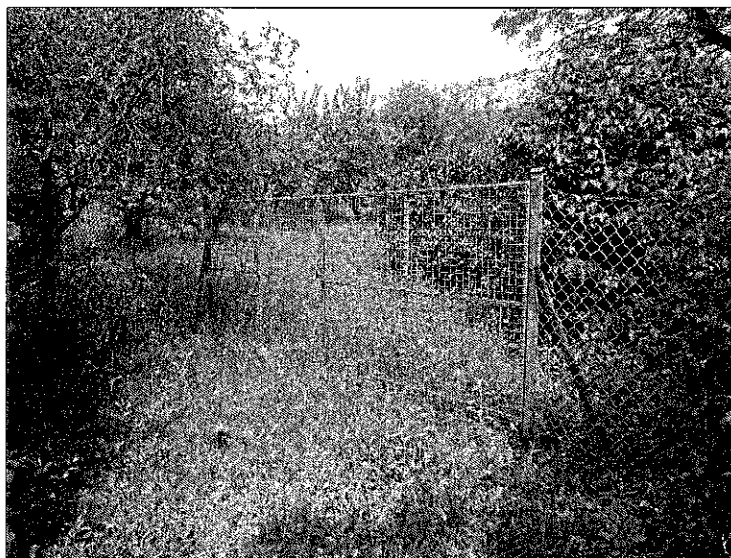


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

a Budaörs, Muskotály u. 8880 hrsz alatti  
kivett gazdasági épület 2 db és árok fajlagos forgalmi értékéről



Budapest, 2023. január 18.

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett gazdasági épület 2 db és árok megnevezésű ingatlan fajlagos forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Alsószállás
Övezeti besorolás	Mk-1
A terület mérete m <sup>2</sup>	1
Fajlagos forgalmi érték számított Ft/m <sup>2</sup>	7 830
Fajlagos forgalmi érték kerekítve Ft/m <sup>2</sup>	7 830

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. május 10-i értékbecsléssel együtt, változatlan feltételek mellett érvényes.

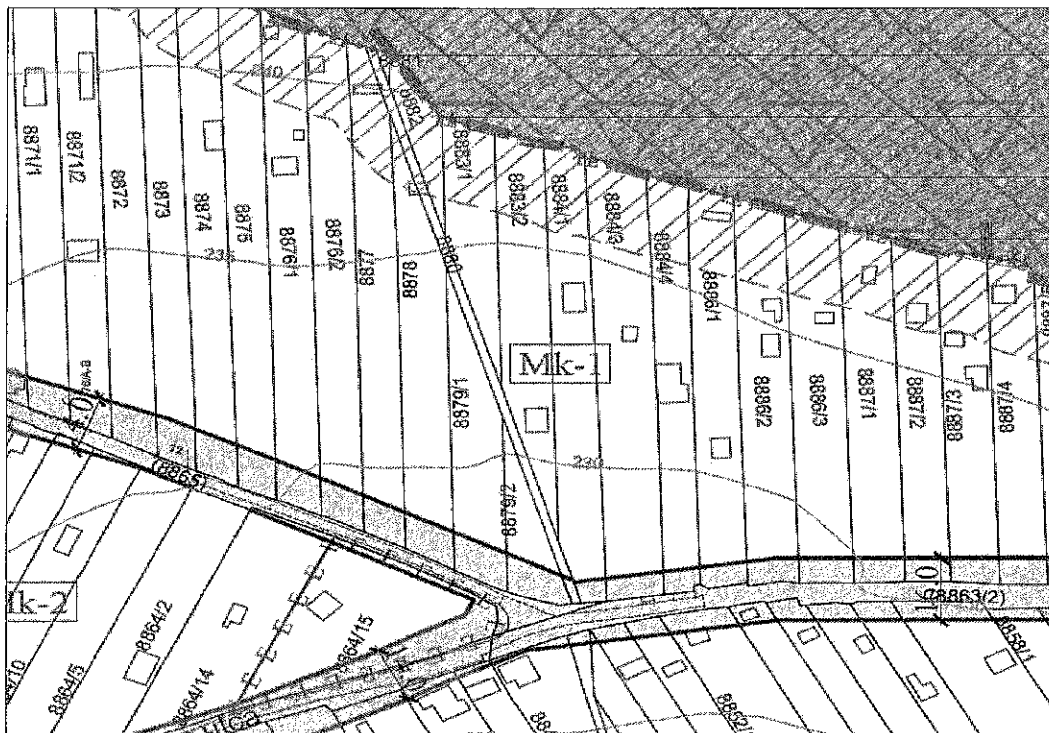
## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 8880 hrsz	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Odvashegy
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		35 000 000	25 800 000	16 000 000	37 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1	2 000	1 010	938	2 000
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	19 651	17 500	25 545	17 058	18 500
8	Ingatlan jellege	Mk-1	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		31 500 000	23 220 000	14 400 000	33 300 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	17 685	15 750	22 990	15 352	16 650
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Elektromos áram	ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		nincs	nincs	nincs	nincs
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	15 917	14 175	20 691	13 817	14 985
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,60	0,55	0,60	0,70
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	7 830	6 889	9 218	6 715	8 496
47	Fajlagos forgalmi értéke kerekítve Ft/m <sup>2</sup>	7 830				





8880 hrsz ortofotó



8880 hrsz Szabályozási terv



Page 1 of 1

<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL</p> <p>Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</p> <p>Megrendelés száma: 30803847170/2022</p> <p>2022.05.06</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Oldal: 2/2</p>
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>BUDAÖRS</p> <p>Földterület: 8880 helyrajzi szám</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</p> <p>Megrendelés száma: 30803847170/2022</p> <p>2022.05.06</p> <p>Szakter: 50</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p>Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.</p>		
<p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>		

Bizonyító erővel nem rendelkezik

