

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. április 11-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. április 13-ai,
valamint a Képviselő-testület 2016. április 20-ai
üléseire**

Ügyiratszám: IX/168/2016.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Szabadság út 30. szám alatti, 2052 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó eladási ajánlatról.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (2) bekezdés c) pontja és Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (2) bekezdése alapján

zárt ülésen

történhet, a zárt ülésről az Mötv. 50. § alapján minősített többségi szavazással kell dönteni. A Képviselő-testület az előterjesztést zárt ülésen tárgyalja, de a döntésről szóló határozat nyilvános.

A zárt ülés indoka: az előterjesztés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat nyilvános tárgyalása sértheti a magánszemély ügyfelek, valamint Budaörs Város Önkormányzata üzleti és gazdasági érdekeit.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!**

Előzmények

A Budaörs, 2052 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2016. február 8. napján kelt beadványukban felajánlották eladásra a Budaörs, Szabadság út 30. szám alatti, 2052 helyrajzi számú, „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület” megnevezésű, 270 m² területű ingatlanukat. Az ingatlan eladási árát 22.000.000,- Ft-ban határozták meg.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2016. március 30-án ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, amely szerint az ingatlan piaci értéke 21.600.000,- Ft. Az ingatlan Budaörs központjában, kisvárosias lakókörnyezetben, közvetlenül a Latinovits Színház mellett található, intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény (Vi-Bv1) övezeti besorolású. A 2052 helyrajzi számú ingatlan összesen 270 m² hasznos alapterületű. A főút felől kapuval zárt magánúton érhető el az ingatlan, amely utcafronti fekvésű. A hozzá tartozó kert az épület mögött található. A lakóház 1967-től épült hagyományos technológiával, beton alapra, vegyes falazattal, tetőszerkezete fa, cserépfedéssel. A lakás összesen 70 m² hasznos alapterületű, földszintes, alatta 30 m²-es, részben boltíves pincével. Helyiségei: előszoba, 2 szoba, fürdő-wc, konyha-étkező, kamra és nappali. A lakás belső állapota jó, a fűtést vegyes tüzelésű kazán

biztosítja. Közművek: víz, villany, gáz, csatorna. Az épület háta mögött szépen gondozott kert található.

A tárgyi ingatlan a Szabályozási terv alapján kisajátítással érintett. Az Önkormányzat távlati fejlesztési céljainak megvalósításához, a szomszédos intézmény és a hozzá tartozó területek bővítéséhez a tárgyi ingatlan megszerzése szükséges.

Tekintettel arra, hogy a megvásárlásra felajánlott ingatlan a város kiemelten fontos központi részén található, önkormányzati tulajdonba kerüléséhez közérdek fűződik, ezért javasoljuk a Budaörs, 2052 helyrajzi számú ingatlan megvásárlását az értékbecslés szerint 21.600.000,- Ft összegű vételáron.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: az ingatlantulajdonosok beadványa
2. sz. melléklet: légifotó
3. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
4. sz. melléklet: tulajdoni lap
5. sz. melléklet: értékbecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. vásárolja meg a Budaörs, 2052 helyrajzi számú ingatlant 21.600.000,- Ft összegű vételáron;
2. az 1. pontban meghatározott 21.600.000 Ft vételár fedezete Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: költségvetés) 3. sz. melléklet I. 5.5 Általános tartalék sorról, a költségvetés 6/A. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás sorára történő átcsoportosítással kerüljön biztosításra;
3. hatalmazza fel a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására;
4. kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a költségvetési rendelet soron következő módosítása során gondoskodjon.

*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. megvásárolja a Budaörs, 2052 helyrajzi számú ingatlant 21.600.000,- Ft összegű vételáron.
2. az 1. pontban meghatározott 21.600.000 Ft vételár fedezetét Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: költségvetés) 3. sz. melléklet I. 5.5 Általános tartalék sorról, a költségvetés 6/A. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás sorára történő átcsoportosítással biztosítja;

3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására;
4. felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a költségvetési rendelet soron következő módosítása során gondoskodjon.

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

Határidő a határozat közlésére: döntést követő 30 nap

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. március 31.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Osztály vezetője: dr. Benis Péter

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bócsi István

Borosné dr. Nagy Emese

Feladó: Segit a hivatal
Küldve: 2016. február 19. 11:34
Címzett: Borosné dr. Nagy Emese
Tárgy: FW: ingatlan étékesítése

Tájékoztató csoport

tel: +3623880440
email: segitahivatal@budaors.hu

Feladó: Hugauf László [hugauf.laszlo@upcmail.hu]
Küldve: 2016. február 8. 22:54
Címzett: Segit a hivatal
Tárgy: ingatlan étékesítése

Tisztelt Önkormányzat!

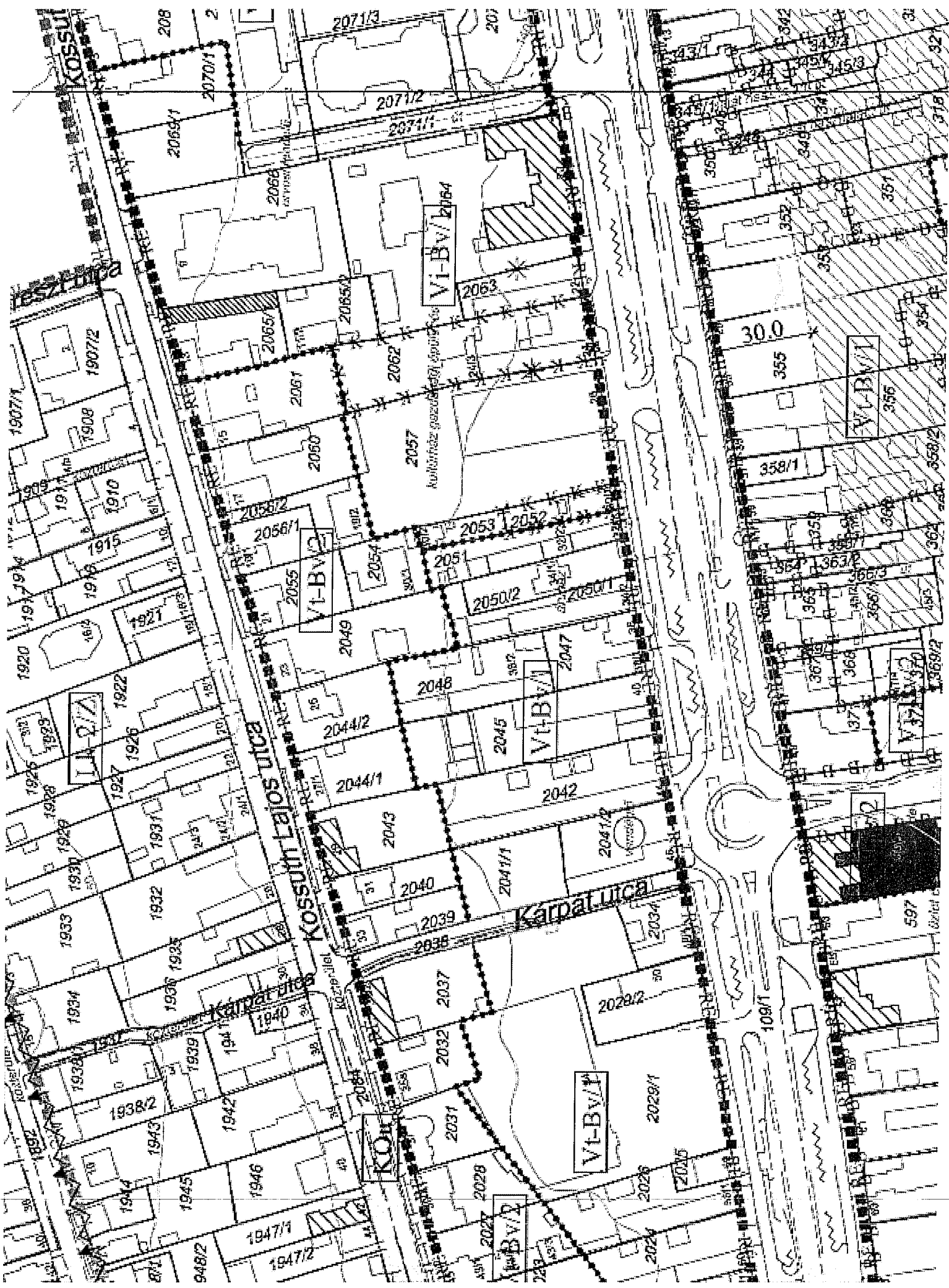
A Budaörsi Latinovits Színház szomszédságában a szüleimmel együtt tulajdonosa vagyok egy ingatlannak. Mielőtt a házat nyilvánosan meghirdetjük eladásra, szeretném megtudni, hogy az Önkormányzat szándékozik-e a színház környékén további ingatlant vásárolni.

Amennyiben igen, kérem, szíveskedjenek tájékoztatni, hogy kihez fordulhatok a további kérdések tisztázása érdekében.

Üdvözlettel,

Hugauf László
+36-30-536-9033

Földhivatali adatok 2052 helyrajzi számú telekről – 2015.:	
Helyrajzi szám: 2052	
Fekvés: Belterület	
Nyilvántartott terület (m ²)	269 918



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Mégrendelés szám:30005/13615/2016

2016.02.10.

BUDAÖRS

Szektor : 6

Belterület 2052 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Szabadság út 30-1: "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatak

kat.t.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

0

270

0

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35326/2000.02.23

jogcím: tartás tulajdoni hányad: 0/1 49916/1991.05.17

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 35326/2000.02.23

jogállás: tulajdonos

név: Hugauf László Árpád

szül.: 1969

a.név: Kádár Mária

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 30/1

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35326/2000.02.23

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: id. Hugauf Árpád

szül.: 1935

a.név: Jávorszék Anna

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 30/1

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35326/2000.02.23

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38392/1997.08.05

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 35326/2000.02.23

jogállás: tulajdonos

név: Hugauf Árpád

sz.név: Kádár Mária

szül.: 1939

a.név: Varti Emília

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 30/1

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13615/2016

2016.02.10

Szektor : 61

BUDAÖRS

Belterület 2052 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 62253/2004.12.29

Önálló zálogjog 34 844.04 CHF, azaz harmincnégyezer-nyolcszáznegyvennégy egész négy század CHF és járulékaik erejéig.

a mindenkori forint árfolyámnak megfelelően;

utalás: II /4-6.

jogosult:

név: AKA BANK EUROPE SZ. MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE törzesszáma: 2257090

cím : 1138 BUDAPEST KILI KÖR. Váci út 135-139. D-C.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 51380/2006.09.11

Jelzálogjog 19 510 CHF, azaz tizenkilencézer-öt százötven CHF és járulékaik erejéig.

utalás: III /4-6.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 51380/2006.09.11

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezési jogáról

62253/2004 sz. jelzálog törlésére vonatkozóan.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Budaörs Város Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310. Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2040. Budaörs, Szabadság út 30-1. szám alatti, 2052 helyrajzi számú, „Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

BUDAÖRS
Szabadság út 30-1.
Hrsz.: 2052
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve a két módszer eredményének átlagát figyelembe véve

21.260.000,- Ft

Azaz
Huszonegymillió-kettőszázhatvanezer
Forint
nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2016. március 30.


IFJ. HOHL LÁSZLO
vagyoneértékelő

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzése alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1. Ingatlanok kiválasztása, 2. Fajlagos alapérték meghatározás, 3. Értékmódosító tényezők elemzése, 4. Végző érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Budaörs, központ	Családi ház	319	84	26,4	314 286	közepes
Budaörs, központ	Családi ház	250	100	27	270 000	felújítandó
Budaörs, központ	Családi ház	200	135	36,9	273 333	felújítandó
Budaörs, óváros	Családi ház	552	105	31	295 238	közepes
Budaörs, óváros	Családi ház	650	90	23,5	261 111	felújítandó
Átlagos fajlagos alapár					282 794	

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 5 %

A felépítmény jobb műszaki állapota miatt: +15%

Telekméret miatt: -5%

$\Sigma = + 5 \%; 286.794,- \text{ Ft/m}^2 * 1,5 = 296.934,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték: 296.934,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Lakóház: $70 \text{ m}^2 \times 296.934,- \text{ Ft/m}^2 = 20.785.380,- \text{ Ft}$

Pince: $30 \text{ m}^2 = 1.800.000,- \text{ Ft}$

Piaci alapú forgalmi érték: 22.585.380,- Ft

Ötlás elvű értékelés

költség alapú érték meghatározása: A nettó pótlási költség elvű értékelés a gyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, levonva az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti csökkenés értékét.

Költség alapú érték (Ké) = Telekérték (Té) + Építményérték (É)

telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \sum mt)$,
ahol TÉ= telek értéke; Tfa= fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők.

környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

útdaörsön a Szabadság út közelében elhelyezkedő, üres, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok fajlagos ára 35.000,- Ft/m².

fajlagos alapár: 35.000,- Ft

telek értéke (TÉ) : $270 \text{ m}^2 \times 35\,000 \text{ Ft/m}^2 = 9.450.000,- \text{ Ft}$

Telek forgalmi értéke: 9.450.000,- Ft

az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakóépület	Pince
ép. újraelőállítási költsége	195.000,- Ft/m ²	75.000,- Ft/m ²
alapterület	70 m ²	30 m ²
összes költség	13.650.000,- Ft	2.250.000,- Ft
származási avultság	20%	10%
funkcionális avultság	10%	10%
technikai avultság	10%	10%
csökkentett forgalmi érték	8.845.200,- Ft	1.640.250,- Ft
összesen	10.485.450,- Ft	

Telek + felépítmények:

9.450.000,- Ft + 10.485.450,- Ft = 19.935.450,- Ft

Költség alapú érték: 19.935.450,- Ft

Külső fotók:



