

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. április 16-ai  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság üléseire 2018. április 18-ai, valamint  
és a Képviselő-testület 2018. április 25-ei  
ülésére**

Üi.szám: IX/61/2018.

**Tárgy: Döntés a magántulajdonban lévő, Budaörs, Törökugrató, 4302/4 helyrajzi számú, és az önkormányzati tulajdonú, Budaörs, Puttony utca, 8860/1 helyrajzi számú ingatlanok cseréjéről**

*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.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Bizottságok!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Váczi Péter, a Törökugrató tanösvény részét képező, tervezett helyi védett területen található, Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2017. június 7. napján kelt beadványában eladási szándéknyilatkozatot tett fenti ingatlanára, amelyet korábban az Önkormányzat már szeretett volna megvásárolni, amennyiben megfelelő csereingatlant tudunk biztosítani számára. Az Önkormányzat által felajánlott, Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú, Puttony utcában található csereingatlant az ügyfél elfogadta.

Tárgyi ingatlanokra vonatkozóan ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 7.980.000,- Ft, a Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke pedig 8.100.000,- Ft.

A Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan a város központjától Ny-ra, Törökugrató városrészben, a Borostyán u. és Rezeda u. közötti területen található. Az ingatlanok környezetében lakóházak, telkek, tanösvény található. A telek közúti kapcsolattal, közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Tk-Gy2 (védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén). A szabályozás alapján a vizsgált területen lakóingatlan fejlesztése nem lehetséges, az ingatlan piacképessége korlátozottá vált.

A Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Alsószállás városrészben található, a Puttony utca és a Muskotály utca között. Enyhén lejtős felszínű, hosszúka alakú telek. Az ingatlan környezetében lakóházak, hétvégi házak, telkek található. Övezeti besorolása Mk-2 (Alsószállás, kertes mezőgazdasági), beépíthetősége 3%. A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m. Mivel az ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan. A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás megoldott. Az ingatlan értékesítése

közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

**Tekintettel arra, hogy a megvásárlásra felajánlott ingatlan a Törökugratón található tanösvény és tervezett helyi védett terület részét képezi, önkormányzati tulajdonba kerüléséhez közérdek fűződik, ezért javasoljuk a Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú ingatlan értékegyeztetéssel történő cseréjét oly módon, hogy a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megfizeti a 120.000,- Ft értékkülönböt az Önkormányzat részére.**

A bruttó elszámolás elvének való megfelelés miatt az Önkormányzat bevételei, illetve kiadásai között fel kell tüntetni a csere tárgyát képező ingatlanok teljes bruttó értékeit. Erre tekintettel szükséges a költségvetés módosítása.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: kérelem
2. sz. melléklet: szabályozási tervlapok kivágata
3. sz. melléklet: légifotók
4. sz. melléklet: tulajdoni lapok
5. sz. melléklet: értékbecslések kivonata

#### **Határozati javaslat a Bizottságok részére:**

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

1. cserélje el a Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú, természetben a Puttony utcában található, az ingatlan-nyilvántartásban 1.033 m<sup>2</sup> területű, „szőlő” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanra azzal, hogy a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megfizeti a 120.000,- Ft értékkülönböt az Önkormányzat részére, és vállalja, hogy a szabályozási vonal által érintett területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja.
2. a Budaörs Város Önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló 1/2018. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet Önkormányzat bevételei/Felhalmozási költségvetés bevételei/II. 2.1. Immateriális javak, tárgyi eszközök értékesítése soron tervezett előirányzatát 7.980e Ft-tal emelje meg, ezzel egyidejűleg a rendelet 6/A. melléklet/Önkormányzat kiadásai/Felhalmozási költségvetés kiadásai/1.1. Ingatlanvásárlás (üzleti célú) soron tervezett előirányzatát 7.980e Ft-tal emelje meg.
3. kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzatok módosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.
4. hatalmazza fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

*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. elcseréli a Budaörs, 8860/1 helyrajzi számú, természetben a Puttony utcában található, az ingatlan-nyilvántartásban 1.033 m<sup>2</sup> területű, „szőlő” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanra azzal, hogy a Budaörs, 4302/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megfizeti a 120.000,- Ft értékkülönböt az Önkormányzat részére, és vállalja, hogy a szabályozási vonal által érintett területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja.
2. a Budaörs Város Önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló 1/2018. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet Önkormányzat bevételei/Felhalmozási költségvetés bevételei/II. 2.1. Immateriális javak, tárgyi eszközök értékesítése soron tervezett előirányzatát 7.980e Ft-tal megemeli, ezzel egyidejűleg a rendelet 6/A. melléklet/Önkormányzat kiadásai/Felhalmozási költségvetés kiadásai/1.1. Ingatlanvásárlás (üzleti célú) soron tervezett előirányzatát 7.980e Ft-tal megemeli.
3. felkéri a polgármestert, hogy az előirányzatok módosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.
4. felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

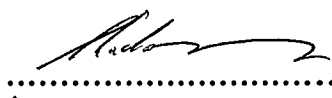
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Határidő a határozat közlésére:** döntést követő 30 nap

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály - Városházai Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2018. március 27.

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

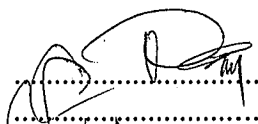
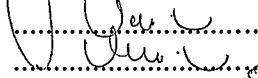
Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városházai Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Városházai Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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

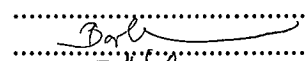
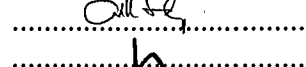
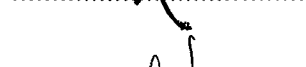
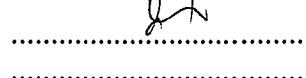
Látta:

Út- és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

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

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István



POSTAZÁRA ERKEZETI

2017 JÚN 27.

E: IX/133/2017.  
Borotna D. E.

E: IX/126/17.  
Hordozó, 2017 JÚN 13.

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály Vezető részére

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügyiratszám: IX/133-6/2017

POSTAZÁRA ERKEZETI

2017 JÚN 22.

Tárgy: Budaörs 4302/4 hrsz. alatti kizárólagos tulajdonomat képező belterületi ingatlan ügye.

Tisztelt Lőrincz Mihály Úr!

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

IX/133-9 12. 17.

Iktatva: 2017 JÚN 22.

Szám: IX/1-10/2017

Előszám: 10/14

Az Önök által megküldött 2016. január 25. napján kelt ingatlanértékelési szakértői véleményben megállapított összeget nem tartom elfogadhatónak. Ezt követően elkészült egy független hatósági értékbecslői szakvélemény, amelyet Önök nem fogadtak el.

A kérdésben az Önök képviselő-testülete 47/2017. (IV.26.) ÖKT határozatával döntött akként, hogy a tárgyi ingatlan kikerül a helyi védelemről szóló rendelet tervezetéből.

Fentiek alapján úgy érzem elakadt az ingatlannal kapcsolatos rendezés kérdése, ezért közös bejárást kezdeményeztem Önnel, ami 2017. 05.31.-én meg is történt.

A bejárás során történt előzetes egyeztetés alapján felajánlom a kizárólagos tulajdonomat képező Budaörs 4302/4. hrsz. alatti ingatlanomat, hogy az önkormányzat értékegyeztetéssel, csereingatlant biztosítson számomra.

Kérem szíves tájékoztatását, hogy amennyiben ajánlatom elfogadásra kerül, mely területen és mikor tekinthetem meg azokat az ingatlanokat, amelyek közül az általam kiválasztott a csere alapján a tulajdonomba kerülhet.

Teszem ezt az ajánlatot az ügy mielőbbi sikeres megoldása érdekében, egyben kérem **Ügyosztályvezető Úr** szíves segítségét és közreműködését, az ügy rendezésének érdekében.

Budapest, 2017. június 07.

Tisztelettel

Váczi Péter

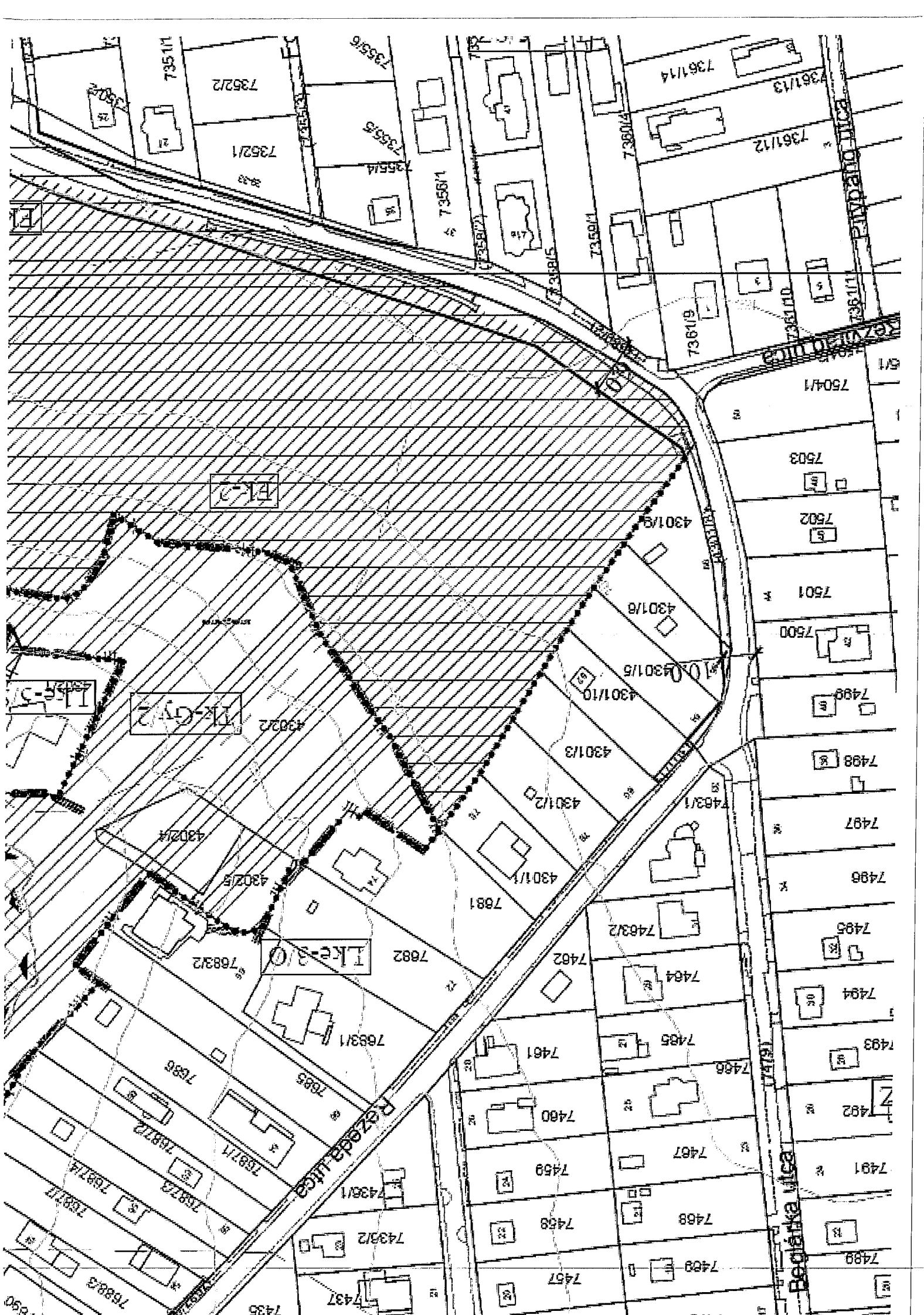
Váczi Péter

1182 Budapest, Óhuta utca 14.



20170613-0927-030358-1-00





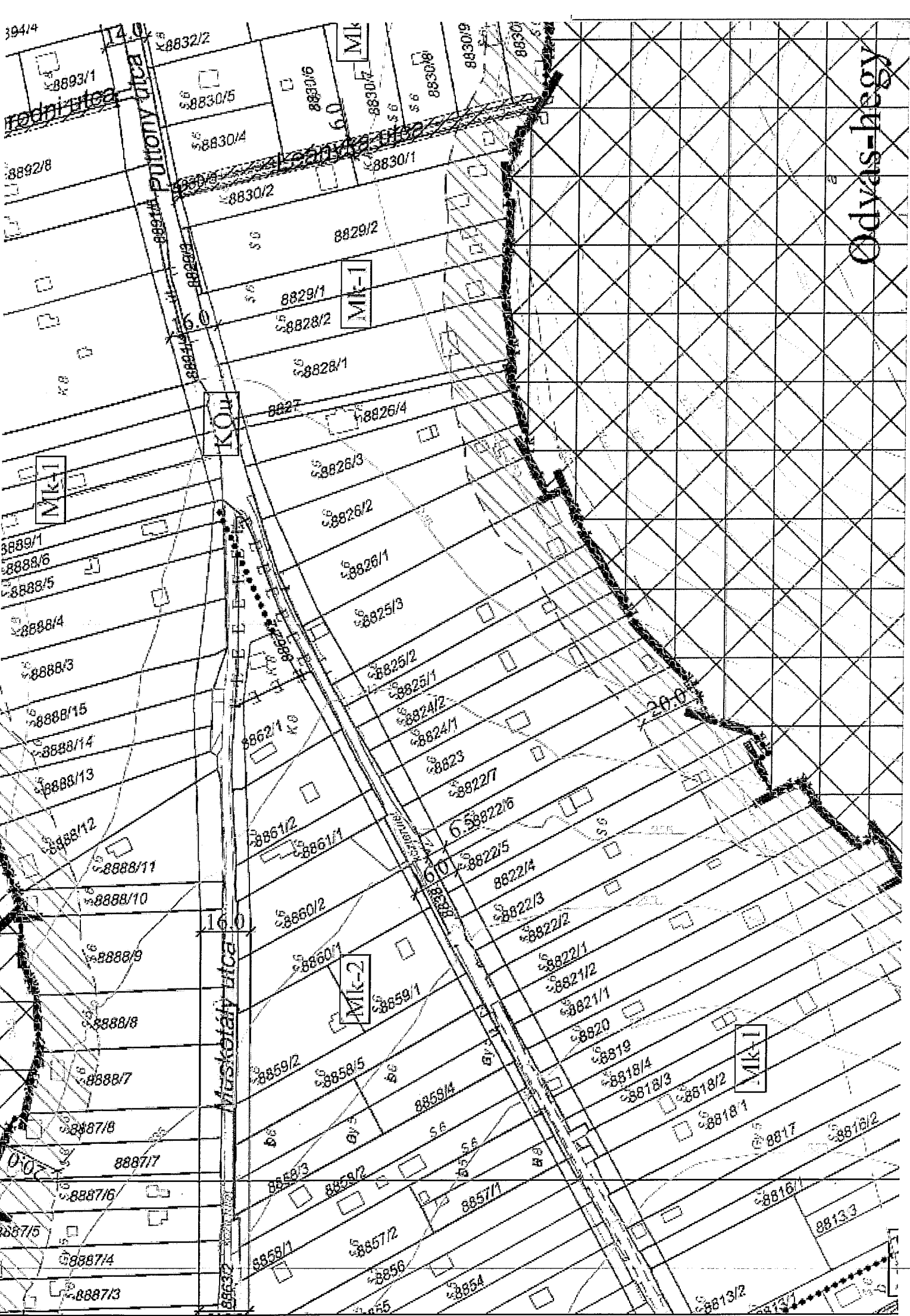




394/4

redni ulica

8892/8



Odvas-hegy



**Földhivatali adatok 4302/4 helyrajzi számú telekről 2018.:**

Helpajizdya: 430214

**Fekvés:** Bellerület

Nyilvánított terület (m<sup>2</sup>): 638.195





x

Földhivatali adatok 8860/1 helyrajzi számú  
telekről 2017.:

Helyrajzi szám :	8860/1
Fekvés:	Zárt kert
Nyilvánított terület (m <sup>2</sup> ):	0



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/25384/2018  
2018.03.28

BUDAÖRS  
Beltérület 4302/4 helyrajzi szám

Szektor : 61

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mégvelelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fili	alcsatlakozó adat	kat.jöv. k.fili
Kivett beépítetlen terület	0	638	0.00		

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása A DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52655/1992.09.29  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Vácsi Péter  
szül. : 1957  
a.név : Halász Gizella  
cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság utca 123 1. emelet 5

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50113/2000.34839/2000  
Önálló szöveges bejegyzés adásvételi szerződéshez kapcsolatos eljárás megszüntetése.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/25383/2018

2018.03.28

BUDAÖRS

Szektor : 59

Zártkert

8860/1 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jév.

k.Fill.

alrajzi adatok

kat.jév.

ha m2 k.Fill.

szűkítő -

6

1033

4,3

## 1. bejegyző határozati: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmahelyezésével.

## II. RÉSZ

## 5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 08293/1993.01.00

jogi cím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39837/2014.05.30

Vezetékhely

0 m2 nagyságú területre a VM-55/2012 engedélyszámú, (20704) Budaörs 0,4kV-on 1. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékhely a 285/2012. évi 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú

vázzal és szerelvényekkel

jogviszony

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804903

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 132/74.

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



## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2040 Budaörs, belterület 4302/4 helyrajzi számú  
ingatlanról

*dr. Majorné dr. Pelyhe Enikő, mint dr. Czifra Rudolf budapesti közjegyző - tartós helyettese dr. Nagy János Krisztián budapesti közjegyzőhelyettes - mellett működő közjegyzőhelyettes dr. Váczai Katinka (1046 Budapest, Ugró Gyula sor 13. szám alatti lakos) kérelmezőnek közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárásában 2016.08.22-én készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény felülvizsgálatára vonatkozóan*

Ügyszám: IX/61-4/2018.  
Megbízó: Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Készítette: **Berecz Tamás**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.  
igazságügyi ingatlan-értékecselő szakértő  
okl. építőipari igazságügyi szakmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő

Szentendre, 2018. március 14.

## 9. SZAKÉRTŐI VÁLASZ, ÖSSZEFOGLALÁS

A kirendelések tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a

Budaörs, belterület 4302/4 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi (2018. évi) becsült forgalmi értéke:

7 980 000 Ft,  
azaz Hétmillió-kilencszáznyolcvanezer Forint

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) IX/61-4/2018. számú Megrendelése alapján a Budaörs, belterület 4302/4 helyrajzi számú ingatlan aktuális forgalmi (piaci) értékének becslésére készült.

Szentendre, 2018. március 14.



**BERECZ TAMÁS e.v.**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2  
Igazságügyi szakértő,  
vagyonértékelő

*Berez Tamás*  
Berez Tamás  
okl. igazságügyi építőipari szakmérnök  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő  
ingatlanvagyon-értékelő



**Kilátás a területről:**



IX/133-15/2017.



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**2040 Budaörs, Puttony utca  
8860/1 hrsz. alatti szőlő  
megnevezésű ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Szülő	Sz
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:	2017.10.24.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	gazdasági döntés előkészítése céljára
első értékelés	éves felülvizsgálat
	egyéb: felülvizsgálat
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	szőlő
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 8860/1 hrsz (természetben Puttony u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	8860/1 hrsz
Telek területe	1033 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 8.100.000,- Ft

## Forgalmi érték kerekén:

8.100.000,- Ft

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	X	Problemátikus /180-360/	Nehéz /360- nap/
-----------------------	-------------------------	---	----------------------------	---------------------

## Mellékletek \*

Bíró Mónika

Az értékelő aláírása

Értékelő cég aláírása és pecsétje



1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Vázrajz	-
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Egyéb	-

Az értékelés 13 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Az értékebecslés érvényessége 90 nap.

FOTÓK



telek és környezet



telek



telek és környezet



telek



utcakép



telek