

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros XVI. Kerületi  
Önkormányzat tulajdonát képező 118444, 118448 hrsz-  
ú, MO nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló  
ingatlanokra vonatkozó kisajátítási-kártalanítási összeg  
megtárgyalására

**Tisztelt Képviselő-testület !**

Az MO nyomvonal kisajátítása kapcsán az Autópálya Zrt. által megbízott dr. Korn Ügyvédi Iroda az Önkormányzat tulajdonát képező 118448, 118447, 118446, 118444, 118457, 118386/9 hrsz-ú ingatlanokra korábban közölt kisajátítást helyettesítő adás-vételi szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatát 2006. november 30-án kelt levelében úgy módosította, hogy az ingatlanon lévő bérlők által létrehozott felépítmény értékével csökkenteni kívánta a földterület vételárát, az alábbiak szerint (1.sz. melléklet)

Hrsz	m2	Megajánlott vételár	Felépítmény értéke	Felépítménnyel csökkentett bevétel
118448	1126	8.440.000,-	1.500.000,-	6.940.000,-
118447	3203	20.940.000,-	3.500.000,-	17.440.000,-
118446	2964	17.720.000,-	1.500.000,-	16.220.000,-
118444	1127	7.170.000,-	1.200.000,-	5.970.000,-
118457	344	2.590.000,-	800.000,-	1.790.000,-
118386/9	809	4.690.000,-	700.000,-	3.990.000,-
Összesen:		61.550.000,-	9.200.000,-	52.350.000,-

A Képviselő-testület 2007. április 18-i ülésén az MO nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló ingatlanokra vonatkozó kártalanítási ajánlatot újból tárgyalta.

A Képviselő-testület 209/2007. (IV.18.) sz. határozatában a korábbiakban elfogadott vételáron módosítani nem kívánt és ezen ingatlanok kártalanítási összegét változatlanul 61.550.000,- Ft.-ban fogadta el, a felépítmények értéke nélkül. (2.sz. melléklet)

Ilyen előzmények után a dr. Korn Ügyvédi Iroda a jelzett ingatlanokra kisajátítási eljárást kezdeményezett.

Fenti ingatlanok közül a Képviselő-testület 587/2007. (IX.26.) sz. határozatában a 118446 és 118447 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az értékbéslés figyelembe vételével a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal által meghatározott, összesen 30.970.000,- Ft kisajátítási-kártalanítási összeget elfogadta. Ez az Önkormányzatnak a korábban megajánlott összeghez képest 7.690.000,- Ft-tal kevesebb bevételt eredményezett. (3. sz. melléklet)

A képviselő-testületi döntés a kisajátítási-kártalanítási összeg elfogadását mindkét ingatlan esetében arra alapozva hozta meg, hogy azoknál 5022,- Ft/m<sup>2</sup> ár mellett történt a kisajátítás, ami a korábban megajánlott és a Képviselő-testület által elfogadott ingatlanok átlagárainak megfelel. Megállapítható, hogy az átlagár figyelembe vételével a korábbi vételi ajánlat vélhetően a felépítmény értékét is magában foglalta, csupán a dr. Korn Ügyvédi Iroda ajánlata volt megtévesztő, mivel erre az ajánlatában külön nem tért ki.

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 118444 és 118448 hrsz-ú ingatlanok tekintetében határozattal kijelölte a szakértőt. A megküldött kisajátítási szakértői vélemény alapján

- a 118444 hrsz-ú ingatlan földterületi értékét 5.660.000,- Ft-ban
- a 118448 hrsz-ú ingatlan földterületi értékét 5.716.000,- Ft-ban

határozata meg az értékbecslő. Ezzel a két ingatlan esetében az eredetileg megajánlott vételárnál 4.234.000,- Ft-tal kevesebb bevételre számíthatunk. A 118444 hrsz-ú ingatlan átlagára 5.022,- Ft/m<sup>2</sup>, a 118448 hrsz-ú ingatlan átlagára 5.076,- Ft/m<sup>2</sup>. (4-5-a-b.sz. melléklet)

Változatlanul két alternatíva lehetséges az Önkormányzat részéről:

- Mivel az átlagár megfelel a korábban is elfogadott földterület értéknek, (mint a 287/2006. (VI.13.) Kt.sz. határozatban, ahol 25 db ingatlan esetében 4.122,- Ft. átlagárral számoltunk), az Önkormányzat a kisajátítási-kártalanítási összeget elfogadja, vagy (6. a-b sz. melléklet)
- A kisajátítási határozat ellen a kisajátítási-kártalanítási összeg felülvizsgálata céljából bírósághoz lehet fordulni, amely a terület igénybevételét nem érinti, tehát a kisajátítási határozattal a terület birtokba adása megtörténik.

Kérem T. Képviselő-testület szíves döntését.

### **Határozati javaslat „A” alternatíva**

A Képviselő-testület az MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban a Budapest Főváros XVI Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118444, 118448 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Közigazgatási Hivatal által kijelölt értékbecslő által meghatározott, összesen 11.376.000,- Ft kisajátítási-kártalanítási összeget elfogadja.

Határidő: a Közigazgatási Hivatal értesítésére: 2007. november 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

### Határozati javaslat „B” alternatíva

A Képviselő-testület az MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118444, 118448 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Közigazgatási Hivatal által kijelölt értékbecslő által meghatározott, összesen 11.376.000,- Ft kisajátítási-kártalanítási összeget nem fogadja el.

A Képviselő-testület a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal határozatának meghozatalát követően – a kártalanítási összeg jogszabálysértő megállapítására hivatkozással – bírósági felülvizsgálatát kezdeményezi.

Határidő: a bírósági felülvizsgálat kezdeményezésére a Közigazgatási Határozatot követően

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. október 25.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Anosin László  
Jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. dr. Korn Ügyvédi Iroda felépítmények értékére vonatkozó levele a 118444 és 118448 hrsz-ú ingatlanokra
2. 209/2007. (IV.18.) Kt.sz. határozat
3. 587/2007. (IX.26.) Kt. sz. határozat
4. Közig Hivatal 04-584/42/2007. sz. határozata
5. a-b. kisajátítási szakértői vélemény kivonat
6. a-b Előterjesztés + 287/2006. (VI.13.) sz. Kt. határozat

**Tárgyalja a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság**

**Dr. Korn József Ügyvédi Iroda**  
1068 Budapest, Benczúr utca 11. II. Lph. I. em. 1.  
Telefon: (06-1) 342-57-99  
Fax: (06-1) 351-01-00  
E mail: drkorn@axelero.hu  
**Dr. Korn József ügyvéd**

92 a

Budapest XVI. ker.	
XVI. ker. Polgár M0-észak-keleti szektor	
118444	
Értéktartó:	2006. MÁJ. 17
10/1131/24/06	db mell.
Eladó:	Törvén
Hirdetési szám:	

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**  
**Budapest**  
Havashalom u.43.

1163

251431 Budapest XVI. ker. M0-észak-keleti szektor 92

**Tisztelt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat!**

A Magyar Köztársaság Kormányának programjában szereplő kiemelkedő jelentőségű cél megvalósításával, nevezetesen az országos főközlekedési utak megépítésével kapcsolatban – az Nemzeti Autópálya zrt. megbízásából - az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A beruházás megvalósulása kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, és mivel a főközlekedési út tervezett nyomvonala több ingatlant is érint, e területek tulajdonjogát, a kisajátítási tervvel összhangban – az Nemzeti Autópálya zrt. vagyonkezelői joga mellett – a Magyar Állam kívánja megszerezni.

Tájékoztatom Önt arról, hogy a tervezett nyomvonal érinti a **Budapest XVI. ker. 118444 hrsz-ú** ingatlant is, amelynek az ingatlan-nyilvántartás szerint Ön **1 / 1 arányban** a tulajdonosa.

Az Ön tulajdonát képező terület vonatkozásában ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény készült. A szakértő felbecsülte a tulajdoni illetőségének megfelelően az ingatlan forgalmi értékét, tekintettel a helyben szokásos ingatlanforgalmi adatokra, a zöldkárta, értékcsökkenésre, ingatlant terhelő terhekre stb.

A szakértői vélemény alapján az Ön tulajdonát képező **1127 m<sup>2</sup>** területű ingatlanrészért **7.170.000,- forint** azaz hétmillió-egyszázhetvenezer forint ellenértéket ajánlok fel, teljes kártalanításként, amely összeget megbízom kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén, annak aláírásától számított 60 banki napon belül banki átutalással fizeti meg. Felhívom szíves figyelmét, hogy a kártalanítási összeg magában foglalja a haszonélvezeti, illetve egyéb jog megszűnésének az értékét is, ebből következően a tulajdonos, illetve a haszonélvezeti vagy egyéb jog jogosultjának egybehangzó írásos nyilatkozata szükséges ahhoz, hogy kártalanítási összeg kifizetésre kerüljön. Ennek megfelelően a mellékelt adatlap kitöltése során nemcsak Önnek, hanem a haszonélvezőnek, továbbá az egyéb jog jogosultjának is nyilatkoznia kell; illetve alá kell írni az adatlapot.

Tájékoztatom, arról hogy a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra tekintettel a fenti ingatlan értékesítésből származó jövedelem adómentes, továbbá a vételárból történő ingatlanvásárlás, -megszűnt jog helyébe azonos jog vásárlása – illetékmentes.

A vételi ajánlatot jelen levél kézhez vételétől számított 30 napig tartom fenn.

Amennyiben a vételi ajánlatot elfogadja és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést megkötöi úgy kérem, hogy a mellékelt adatlapot a megfelelő részek kitöltésével és aláírásával (haszonélvező, illetve egyéb jogosult esetén az ő aláírásukkal ellátva) szíveskedjen/ek visszaküldeni ajánlott küldeményként az alábbi címre:

**Dr. Korn József Ügyvédi Iroda 1068 Budapest, Benczúr utca 11. II. Lph. I. em. 1.**

Kérem, szíveskedjék azt is jelezni, hogy az előkészített szerződést, később egyeztetendő időpontban Budapesten, vagy az ingatlan közelében kialakított irodában kívánja megkötni.

Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti ajánlatra 30 napon belül Ön vagy a haszonélvező, illetve az egyéb jogosult nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, úgy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése végett a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kisajátítási eljárását kezdeményezem.

Ha a fenti ajánlattal kapcsolatban bármilyen kérdése merülne fel, vagy egyeztetést szeretne kezdeményezni úgy kérem, hogy 06-1-342-57-99 telefonszámon jelezze.

Budapest, 2006. május 13.

**Tisztelettel,**  
**Dr. Korn József Ügyvédi Iroda**  
1068 Budapest, Benczúr utca 11.  
Telefon: 342-5799  
Fax: 351-0077  
**Dr. Korn József**  
ügyvéd

*Dr. Korn József*

*10/1131/24/06*

**Dr. Korn József Ügyvédi Iroda**  
1068 Budapest, Benczúr utca 11. II. Lph. I. em. 1.  
Telefon: (06-1) 342-57-99  
Fax: (06-1) 351-01-00  
E mail: drkorn@axelero.hu  
**Dr. Korn József ügyvéd**

86

Budapest XVI. ker.

M0-észak-keleti szektor	
XVI. ker. Polgármesteri Hivatal 18448	
Érkezeti:	2006. MAJ. 19 /
10/1149/0106	db mell.
Előadó: Törőcsik	Előszám:

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**  
**Budapest**  
Havashalom u.43.

1163

251424 Budapest XVI. ker. M0-észak-keleti szektor 86

**Tisztelt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat!**

A Magyar Köztársaság Kormányának programjában szereplő kiemelkedő jelentőségű cél megvalósításával, nevezetesen az országos főközlekedési utak megépítésével kapcsolatban – az Nemzeti Autópálya zrt. megbízásából - az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A beruházás megvalósulása kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, és mivel a főközlekedési út tervezett nyomvonala több ingatlant is érint, e területek tulajdonjogát, a kisajátítási tervvel összhangban – az Nemzeti Autópálya zrt. vagyonkezelői joga mellett – a Magyar Állam kívánja megszerezni.

Tájékoztatom Önt arról, hogy a tervezett nyomvonal érinti a Budapest XVI. ker. 118448 hrsz-ú ingatlant is, amelynek az ingatlan-nyilvántartás szerint Ön 1 / 1 arányban a tulajdonosa.

Az Ön tulajdonát képező terület vonatkozásában ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény készült. A szakértő felbecsülte a tulajdoni illetőségének megfelelően az ingatlan forgalmi értékét, tekintettel a helyben szokásos ingatlanforgalmi adatokra, a zöldkárta, értékcsökkenésre, ingatlant terhelő terhekre stb.

A szakértői vélemény alapján az Ön tulajdonát képező 1126 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészért 8.440.000,- forint azaz nyolcmillió-négyszáznegyvenezer forint ellenértéket ajánlok fel, teljes kártalanításként, amely összeget megbízom kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén, annak aláírásától számított 60 banki napon belül banki átutalással fizeti meg. Felhívom szíves figyelmét, hogy a kártalanítási összeg magában foglalja a hasznélvezeti, illetve egyéb jog megszűnésének az értékét is, ebből következően a tulajdonos, illetve a hasznélvezeti vagy egyéb jog jogosultjának egybehangzó írásos nyilatkozata szükséges ahhoz, hogy kártalanítási összeg kifizetésre kerüljön. Ennek megfelelően a mellékelt adatlap kitöltése során nemcsak Önnek, hanem a hasznélvezőnek, továbbá az egyéb jog jogosultjának is nyilatkoznia kell, illetve alá kell írni az adatlapot.

Tájékoztatom, arról hogy a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra tekintettel a fenti ingatlan értékesítésből származó jövedelem adómentes, továbbá a vételárból történő ingatlanvásárlás, -megszűnt jog helyébe azonos jog vásárlása – illetékmentes.

A vételi ajánlatot jelen levél kézhez vételétől számított 30 napig tartom fenn.

Amennyiben a vételi ajánlatot elfogadja és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést megkötí úgy kérem, hogy a mellékelt adatlapot a megfelelő részek kitöltésével és aláírásával (hasznélvező, illetve egyéb jogosult esetén az ő aláírásával ellátva) szíveskedjen/ek visszaküldeni ajánlott küldeményként az alábbi címre:

**Dr. Korn József Ügyvédi Iroda 1068 Budapest, Benczúr utca 11. II. Lph. I. em. 1.**

Kérem, szíveskedjék azt is jelezni, hogy az előkészített szerződést, később egyeztetendő időpontban Budapesten, vagy az ingatlan közelében kialakított irodában kívánja megkötöni.

Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti ajánlatra 30 napon belül Ön vagy a hasznélvező, illetve az egyéb jogosult nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, úgy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése végett a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kisajátítási eljárását kezdeményezem.

Ha a fenti ajánlattal kapcsolatban bármilyen kérdése merülne fel, vagy egyeztetést szeretne kezdeményezni úgy kérem, hogy 06-1-342-57-99 telefonszámon jelezze.

Budapest, 2006. május 15.

Tisztelettel:  
Dr. Korn József Ügyvédi Iroda  
1068 Budapest, Benczúr utca 11.  
Dr. Korn József  
ügyvéd fax: 351-9077

10/11480/0106

2.9

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## KIVONAT

a 2007. április 18-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 6. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

### NAPIREND:

12. Javaslat a Budapest Főváros, XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118386/9, 118457, 118444, 118446, 118447, 118448 hrsz-ú, MO nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló ingatlanokra vonatkozó kártalanítási ajánlat újbóli megtárgyalására

Előadó: Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT:

209/2007. (IV. 18.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban az Önkormányzat tulajdonát képező 118386/9, 118457, 118444, 118446, 118447, 118448 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a 287/2006. (VI. 13.) és a 305/2006. (VI. 27.) sz. határozatában foglaltakat változatlanul fenntartja, amely azt jelenti, hogy az Önkormányzat a kártalanítás összegét változatlanul 61.550.000,- Ft-ban fogadja el a felépítmény értéke nélkül. A felépítmény vonatkozásában a kártalanításról szóló megállapodást az Ügyvédi Iroda közvetlenül a felépítmény tulajdonosával kösse meg. Az Önkormányzattal történő szerződéskötésre csak ezt követően kerülhet sor. Felkéri a polgármestert, hogy a határozatról a dr. Korn József Ügyvédi Irodát értesítse.

Határidő: a Nemzeti Autópálya Zrt. nevében eljáró  
dr. Korn Ügyvédi Iroda választását követően  
Felelős: Kovács Péter polgármester

(18 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

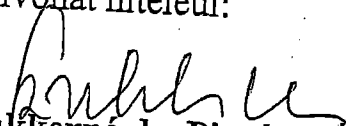
-----

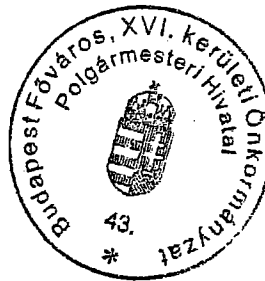
kmf.

Ancsin László sk.  
jegyző

Kovács Péter sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

  
Csukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet Vezetője  
Budapest, 2007. április 23.



34.

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## KIVONAT

a 2007. szeptember 26-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 7. Javaslat a Budapest Főváros, XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118446, 118447 hrsz-ú, M0 nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló ingatlanokra vonatkozó kisajátítási-kártalanítási összeg megtárgyalására  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:  
587/2007. (IX. 26.) Kt.

A Képviselő-testület az M0 nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban az Önkormányzat tulajdonát képező 118446 és 118447 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal által meghatározott, összesen 30.970.000,- Ft kisajátítási-kártalanítási összeget elfogadja.

Határidő: a kártalanítási összeg átutalására: 2007. október 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(24 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

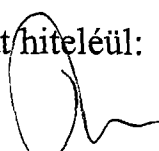
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
jegyző

**Kovács Péter sk.**  
polgármester

A kivonat hiteléül:

  
**dr. Ratimovszky Tibor**  
aljegyző

Budapest, 2007. szeptember 27.





XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2007 SZEPT 14.

10/214/18 / 2007

Előadó: Tóth M.

Előszám: 10/214/18

1101/11-14/107 katasra érkezett

Tóth Éva

2007 SZEPT 14.

h. sz.

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**  
**KISAJÁTÍTÁSI ÉS ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI OSZTÁLY**  
 1056 Budapest, Váci utca 62-64.

☒: 1364. Budapest, Pf.:234. ☎: 235-1700, fax: 235-1733

Ügyiratszám: 04-584/42/2007.

Ügyintéző: dr. Orosz Ivett/ dr. Tóth Mónika

Telefon: 235-1734

Tárgy: az M0 autópálya Budapest XVI. kerületi szakaszának megépítésével érintett ingatlanok kisajátítási ügye

A Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Infrastruktúra Kezelő Zrt. képviseletében a Dr. Korn József Ügyvédi Iroda által előterjesztett kisajátítási kérelem alapján megindult államigazgatási eljárásban a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Vezetőjének nevében és megbízásából eljárva meghoztam az alábbi

## H A T Á R O Z A T O T .

A Budapest XVI. ker.

1. **118593/1.** hrsz. alatt felvett 18.4809 nm nagyságú ingatlan teljes egészének a **Simon József Zavenné** 680/43396-od, a **Burján Pálné** 678/43396-od, a **Laukó Mihály** 2446/43396-od, a **Krekács Pál** 476/43396-od, a **Gáspár József** 392/43396-od tulajdoni hányadára eső részének,
2. **118448.** hrsz. alatt felvett, a **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat** tulajdonát 1/1 arányban képező ingatlan teljes egészének,
3. **118444.** hrsz. alatt felvett, a **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat** tulajdonát 1/1 arányban képező ingatlan teljes egészének,
4. **118442/2.** hrsz. alatt felvett, **Sütő László József** tulajdonát 1/1 arányban képező ingatlan teljes egészének,
5. **118146.** hrsz. alatt felvett 2041 nm nagyságú ingatlan teljes egészének a **Tiszai László** 2/4-ed tulajdoni hányadára eső részének,
6. **118179.** hrsz. alatt felvett 1302 nm nagyságú ingatlan teljes egészének a **Komlódi Józsefné** 5/13-ad, a **Varga Mihály** 5/13-ad, a **Németh János** 1/13-ad, az **Ignác Jánosné** 1/13-ad tulajdoni hányadra eső részének

kisajátítási ügyében a kártalanítás összegének megállapításához a szakvélemény elkészítésére

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hiv.

**Kovács István László**

(névjegyzéki szám: 23.

Tel.: 06-20-546-4078)

szakértőt rendelem ki.

Érkezett: 2007. Szept. 14.

22925

sorszám

A szakértő feladata: helyszíni szemle megtartásával, valamint összehasonlító forgalmi adatok felkutatásával az eljárásbeli ingatlan napi forgalmi értékének, továbbá a kisajátítással összefüggő költségeknek és esetlegesen a visszamaradó terület értékcsökkenésének a

meghatározása, kártalanításra vonatkozó javaslattétel, az alábbi – a szakvéleményben részletezendő – szempontok alapján:

1. Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel és művelési ágban, egymástól függetlenül, *egyenként* kell értékelni (BH 1983.115., BH 1983. 356.).
2. Külterületi ingatlanokat a belterületi, beépíthető ingatlanoktól eltérő szempontok alapján kell értékelni. Figyelembe kell venni az ingatlanok kedvező földrajzi és geológiai adottságait, településen belüli fekvését, hasznosíthatóságát, illetve az ezekből eredő esetlegesen magasabb keresleti árakat és ingatlanfejlesztési lehetőségeket is, különösen a kisajátítási cél megvalósulásával bekövetkező azon kedvező hatásokat, amelyek az adott településen az ingatlanok forgalmi értékét megnövelik (Legfelsőbb Bíróság Kf. II. 39.638/2001/6., Kfv. II. 39.604/2001/15 és Kfv. II. 39.646/2003/10. számú ítéletei).
3. Összehasonlító adatként csak a széles körben és huzamosabb ideig fennálló értékeket lehet figyelembe venni, az eseti, konjunkturális árakat nem. Tehát nem vehetők figyelembe azok az árak, amelyeket a kisajátítással érintett területen fekvő ingatlanoknak piaci viszonyok között megvalósuló beruházások (pl. áruházépítés) céljára történő megszerzésére fordítanak. Ezen esetekben ugyanis a vételár a beruházással járó üzleti előnyök mielőbbi és feltétlen biztosítása motiválja (Legfelsőbb Bíróság Kfv. II. 39.646/2003/10. számú ítélete).
4. Mivel a kisajátítással érintett ingatlan részben szántó, ezért figyelemmel kell lennie a szakértőnek a Legfelsőbb Bíróság Kfv. II. 39.141/2004. számú ügyben hozott ítéletére. Ebben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy kisajátítási eljárásban a mezőgazdasági külterületi szántó értéke a településszerkezeti terv besorolási övezete alapján az övezetre irányadó építési szabályok és az ingatlan értékjellemzői alapján állapítható meg.
5. Az illetékhivatali adatbázisból származó adatok és a kínálati adatok, illetve a belőlük kiszámított részátlagok esetében különböző tényezőkre (illetékhivatali adatok esetén például az összehasonlítás alapjául szolgáló szerződés kötésének éve óta eltelt időre, kínálati adatok tekintetében a szerződéskötést megelőző alkufolyamatra) tekintettel a szakértői gyakorlatban kialakult szakmai szempontok alapján korrekció alkalmazása lehet indokolt, melynek mértékét a szakvéleményekben számszerűen fel kell tüntetni.
6. A tárgyi ingatlanokkal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlító adatok alapjául szolgáló ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, művelési ágát, minőségi osztályát és egyéb adottságait – amennyire lehetséges – részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményekben. Ugyancsak ismertetni szükséges azon számítási módszert, amelynek segítségével a szakértő az összehasonlító adatok alapján megállapítja a tárgyi ingatlanok fajlagos alapértékét.
7. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát, alkalmazásának indokát és mértékét indokolni szükséges. Az értékmódosító tényezők alkalmazásánál figyelembe kell venni, hogy a tárgyi ingatlanok külterületi szántó, kert, gyeper stb. művelési ágban vannak nyilvántartva. A mezőgazdasági művelés hiánya és a kultúrállapot, mint korrekciós tényező alkalmazásánál számításba kell venni azt is, hogy a tárgyi ingatlanok tulajdonosai már hosszabb ideje tisztában lehetnek a jövőbeli kisajátítás tényével. Ezek a körülmények nem értékelhetők a tulajdonosok terhére. A

tulajdonosok javára, értéknövelő tényezőként értékelendő azonban az, ha a kisajátítási fenyegetettség ellenére a kisajátítással érintett ingatlanok művelés alatt állnak.

Ugyancsak értéknövelő tényezőként szükséges figyelembe venni a tárgyi, mezőgazdasági ingatlanok magasabb minőségi osztályát.

8. A kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. 5. §-a alapján szükséges megvizsgálni, hogy a kisajátítással érintett ingatlanból visszamaradó ingatlanrészek eredeti céljukra használhatók maradnak-e, illetve rajtuk jog vagy foglalkozás gyakorlása nem hiúsul-e meg. A szakértőnek a visszamaradó ingatlanrészek kisajátítására irányuló javaslat tételkor ki kell térnie arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó ingatlanrész művelhetősége, kisüzemi vagy kézi erővel történő művelésre való alkalmassága, illetve megközelíthetősége hátrányosan változik-e a kisajátítást megelőző állapothoz képest.
9. Amennyiben a visszamaradó rész művelhetőségének, illetve megközelíthetőségének *hátrányos megváltozása* nem olyan mértékű, ami indokolná annak kisajátítását, helye lehet a visszamaradó rész értékcsökkenése megállapításának. Az értékcsökkenés kérdésében többek között vizsgálni szükséges, hogy a megépülő *autópálya közelsége*, az ennek következtében várhatóan fellépő *talaj- és egyéb szennyezés* korlátozza-e az ingatlan hasznosíthatóságát. Az értékcsökkenést *számszerűsítve*, a Legfelsőbb Bíróság KK 5 sz. állásfoglalásában foglaltak figyelembe vételével kell meghatározni.

**A szakvélemény elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlék időpontja:**

Sorszám	Tkm	Helyrajzi szám	Időpont
1.	29	118593/1.	2007. szeptember 10. 9.00
2.	86	118448.	2007. szeptember 10. 9.00
3.	92	118444.	2007. szeptember 10. 9.00
4.	94	118442/2.	2007. szeptember 10. 9.00
5.	208	118146.	2007. szeptember 10. 9.00
6.	267	118179.	2007. szeptember 10. 9.00

**A szakvélemény elkészítésének határideje: 2007. szeptember 17.**

A szakértő a szakvéleményt 2-vel több példánnyal nyújtja be, mint ahány tulajdonos és egyéb jogosult az egyes ingatlanok ügyében érintett.

**Az ügyben tartandó tárgyalások időpontja:**

Sorszám	Tkm	Helyrajzi szám	Időpont
1.	29	118593/1.	2007. szeptember 27. 9.00
2.	86	118448.	2007. szeptember 27. 9.00
3.	92	118444.	2007. szeptember 27. 9.00
4.	94	118442/2.	2007. szeptember 27. 9.00
5.	208	118146.	2007. szeptember 27. 10.00
6.	267	118179.	2007. szeptember 27. 10.00

**A tárgyalások helye: Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal, Eötvös terem (fszt. 7.)**

Kérem a kisajátítást kérőt, hogy a tárgyaláson részt venni, illetve a nyilatkozattételre jogosult képviselő jelenlétét biztosítani szíveskedjen.

**A szakértőt valamint az ingatlanok tulajdonosait és az ismeretlen tulajdonosok gondnokait a tárgyalásra megidézem.**

A szakértői munkadíj megállapításáról külön határozatban rendelkezem.

A határozat a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek, valamint bírói úton jogorvoslatnak helye nincs.

## I N D O K O L Á S

A Magyar Állam nevében eljáró Dr. Korn József Ügyvédi Iroda a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 4. § (1) bekezdés f) pontjára hivatkozva a rendelkező részben megjelölt ingatlanok, illetve azok egyes részeinek kisajátítása iránt kérelmet terjesztett elő az M0 autópálya megépítése céljából. A tárgyi ingatlanok tekintetében a kérelemhez a kisajátítási eljárás lefolytatásához szükséges mellékletek hiányosan érkeztek be a Hivatalhoz. Emiatt hiánypótlási felhívás került kibocsátásra, amelynek keretében a kisajátítást kérő valamennyi, a jogszabályi előírások által megkövetelt okiratot becsatolt.

**A kérelmet és annak mellékleteit megvizsgáltam, és az alábbiakat állapítottam meg:**

A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 7. § (3) bekezdése kimondja, hogy *a nyomvonal területének megszerzése céljából kezdeményezett kisajátítási eljárás közérdeket szolgál. Azt, hogy a cél közérdekű, a kisajátítási eljárás során az erre egyébként hatáskörrel rendelkező szerv nem vizsgálja.*

Fentiek alapján a kisajátítási eljárás lefolytatásának jogalapját megállapítottam, és a Tv. 7. §, valamint a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 18. § (1) bekezdése, valamint 35. § (1) és (2) bekezdése értelmében – az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv. (továbbiakban: Áe.) 42. § (1) bekezdése alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Felhívom a megidézett feleket, hogy az eljárásban személyesen, vagy képviselőre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat. A kisajátítási terv és az ügy egyéb iratai a 104/1. szobában tekinthetők meg. Az idézett személy a tárgyalásra hozza magával mindazon ügyiratokat, amelyekre hivatkozni fog, vagy azokat a tárgyalás előtt személyesen is benyújthatja a Hivatalhoz.

Az az ügyfél vagy képviselője, aki rosszhiszeműen, az ügy szempontjából jelentős valótlan tényt állít, ötezer forintig terjedő bírsággal sújtható (Áe. 27. § (4) bek.).

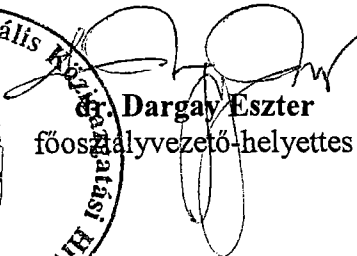
Amennyiben a megidézett személy az idézésnek nem tesz eleget, és távolmaradását megfelelően nem igazolja, ezer forintig terjedő pénzbírsággal sújtható (Áe. 24. § (2) bek.). Ha a jogi személy képviselője az idézésre nem jelent meg és a képviselő nevét a jogi személy vezetője felhívásra nem közli, a vezető ezer forintig terjedő bírsággal sújtható (Áe. 24. § (7) bek.). Amennyiben az ügyfél nyilatkozatot sem tesz, úgy tudomásul veszi, hogy a közigazgatási szerv a rendelkezésre álló iratok alapján dönt (Áe. 27. § (1) bek.).

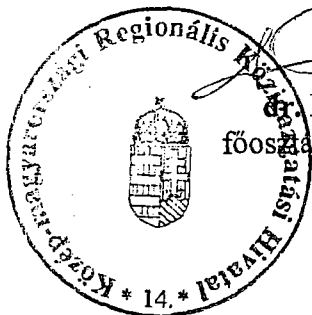
A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1), illetékessége a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésén és az Áe. 6. § (1) bekezdés b) pontján alapul. A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltam a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1-2. §§-aiban foglaltakra, melyek a közigazgatási hivatal jogállását a Kormány területi államigazgatási szerveként határozzák meg, ahol a közigazgatási hivatal közvetlenül a közigazgatási hivatal vezetőjének vezetése alatt álló szervezeti egységekből áll.

Tekintettel arra, hogy a R. 28. § (1) bekezdése szerint „a *kisajátítási eljárás a kérelemnek és a kisajátítási tervnek az eljárás lefolytatására illetékes közigazgatási hivatalhoz történő benyújtásával indul meg.*”, jelen határozatot a 2005. október 28-án megindult kisajátítási eljárásban hoztam, tehát az eljárásra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (a továbbiakban: Ket.) 171. § (1) bekezdése szerint még az Áe. szabályai alkalmazandók.

A fellebbezés lehetőségét az Áe. 62. § (1) bekezdése, a bírói úton történő jogorvoslat lehetőségét az Áe. 72. § (1) bekezdése alapján zártam ki.

Budapest, 2007. augusztus 31.

  
**Dargay Eszter**  
főosztályvezető-helyettes



A határozatot kapják:  
(Külön ív szerint.)

5/a

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2007. SZÉPT. 20.
10/1415/01/2007	
Előadó: Törőhár	10/1131/06

## KISAJÁTÍTÁSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest, XVI. kerület 118444 hrsz. alatt felvett, a  
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
tulajdonát 1/1 arányban képező ingatlan teljes egészének  
kisajátítása ügyében — a kártalanítás mértékének  
megállapításához

## 1. Ingatlannyilvántartási adatok

fekvés:	Budapest, XVI. ker. zártkert		
helyrajzi szám:	118444		
széljegy:	—		
cím:	—		
művelési ág:	kert és egyéb épület	összesen:	
minőségi o.	6		
terület (m <sup>2</sup> ):	0 1127		
k.t.jöv. (Ak.f.)	3,82		
tulajdonos:	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1163 Bp., Havashalom u. 43.		1/1
terhek:	— —		
bérlő:	nincs, felmondott		

## 2. Az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályozás

szabályozási övezet	az övezetben elhelyezhető épületek	beép. módja	kialakítható legkisebb telek		legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagasság	legkisebb zöldfelület
			sz. (m)	ter. (m <sup>2</sup> )		m	%
E-VE-XVI	—	—	—	—	—	—	—
KL-KT	—	—	—	—	—	—	—

XVI. Kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII. 14.) Rendelete szerint az övezetek területe kizárólag a különböző területfelhasználási módok közötti véderdő telepítésére, illetve fővárosi jelentőségű közlekedési közterület céljára szolgál.

## 3. Az ingatlan adottságai, használata

fekvése:	A Szalonka u. és az Oportó u. közötti területen
megközelíthetősége:	földúton, az Oportó utca felől
felszíne	enyhe lejtésű
alakja, mérete, gépi művelhetőséghez	—
közművesítettség:	—
beépítettség:	romos melléképület
a használat módja:	—
kultúrállapot:	—

## 4. A kisajátítás hatása az érintett ingatlanra

kisajátítandó terület:	118444	k 6	0 1127 m <sup>2</sup>
visszamaradó terület:			0 0000 m <sup>2</sup>
		a teljes terület	0% -a

A 15,02 - 14,86 m szélességű és 74,94 - 77,74 m hosszúságú terület északnyugat-délkelet irányban húzódik a Szalonka utca és az Oportó utca közötti területen. Megközelíthető az Oportó utca felől, felszíne enyhén lejt északnyugati irányban. A telek kerítetlen, csak a 118442/2 hrsz ingatlan felől határolja kerítés. A földterület gazos, bozótos, elhanyagolt, csupán egy hajdani, favázas melléképület maradványai állnak rajta.

A szakvéleményben foglaltak az ingatlan 2007.07.04-i állapotát tükrözik, ugyanis a N.I.F. Zrt. kérésére a helyszíni szemlét az említett időpontban tartottam. A XVI. kerületi önkormányzat munkatársa, dr. Törökné Károlyi Éva 2007. június 20-i, hozzám írt levelében közölte, hogy "az ingatlan bérlője felmondott, az épületet elbontotta, csupán néhány fahulladék található a telken."

A kártalanítás összege tehát a földterület értékére vonatkozik, műszaki-, illetve "zöldkár" a 118444 hrsz. ingatlanon nem merül fel. A javasolt kártalanítási összeg tehát kizárólag az ingatlantulajdonost illeti.

## 5. Értékmegállapítás

## 5.1 A földterület értéke

fajlagos alapérték (lásd: elemzés 9. old.)	kert 6	5 400 Ft/m <sup>2</sup>
--	--------	-------------------------

*Értékmódosító tényezők:*

fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-3%
megközelíthetőség, útviszonyok	-4%
domborzati és lejtéviszonyok,	0%
a földterület geometriai alakja, mérete,	0%
kultúrállapot — a mezőgazdasági művelés állapota,	0%
kerítettség,	0%
művelést gátló tereptárgyak,	0%
infrastruktúra, közműellátottság	0%
környezeti állapot	0%
bányaszolgalmi jog,	0%
egyéb	0%
A felsorolt tényezők értékmódosító hatása összességében	-7%

*A fajlagos alapérték módosítása, a fajlagos érték számítása*

A földterület	fajlagos alapértéke	5 400 Ft/m <sup>2</sup>
	értékmódosító tényező	-7%
	fajlagos értéke	5 022 Ft/m <sup>2</sup>
	kisajátítandó terület nagysága:	1 127 m <sup>2</sup>
	forgalmi értéke:	5 659 794 Ft

## 6. Kártalanítási javaslat

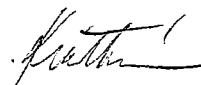
A földterület forgalmi értéke — birtokbavehetően, per-, teher- és igény mentesen — kerekítve:

5 660 000 Ft

azaz ötmillió hatszázhatvanezer forint

mellékletek: tulajdoni lap másolat,  
változási vázrajz  
területkimutatás  
fényképek

Kelt Budapesten, 2007.szeptember 15-én



Kovács István László  
ingatlanforgalmi szakértő



I. számú Körzeti Földhivatal  
XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/295152/2007

2007.09.04

XVI. KER.

Szektor : 53

118444 helyrajzi szám

Térképszelvény : 2552

I. R É S Z

ingatlan adatai:

terület adatok

terület megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

egyéb épület

6

1127

3.82

II. R É S Z

doni hányad: 1/1

nyilvános határozat, érkezési idő: 38043/1993/1992.09.16

szám: 1991.XXXIII tv. 58.&. (4) bek.

tulajdonos

BUDAPEST XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

# KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ 92

a 118444 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Budapest XVI. kerület

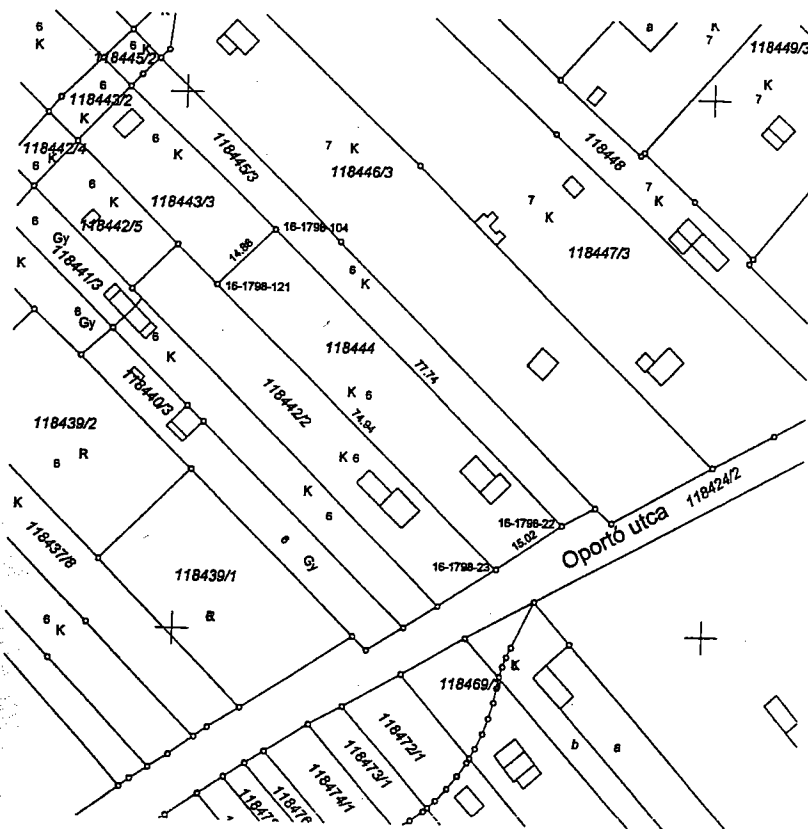
EOV vetületi rendszer

vényszám: 65-243-214

bszám: 1798

tarány: 1:1000

92



Átadás akaratunknak megfelelően történt.  
(adonosok aláírása)

I. Változás előtt					II. Változás						III.		IV. Változás után					
Alrészlet		Terület			El- hozzászó terület száma és jele	elesik		hozzájön		I. + II.		Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
jel	művelési ág	ha	m²	Ak		ha	m²	ha	m²	ha	m²		jel	művelési ág	ha	m²		
4	Kert 6 és 1 egyéb épület	-	1127	3.82						-	1127	118444	Kert 6 és 1 egyéb épület	-	1127	3.82	Kivett autótűt (M 0)	
en:		-	1127	3.82	Összesen:					-	1127	Összesen:			-	1127	3.82	

## NYELÉSEK:

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetését ben megelőzi		Munkaszám: 4-4/2002		Dátum: 2007. április	
E vázrajz érvényteleníti		Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.		Károlyi Attila minőséget tanúsító földmérő Ing.rend.min.sz.: 1621/2000	
a..... sz. alatt záradékoltt vázrajzot.				P.H.	
FÖLDSZÁMOLÁSI ZÁRADÉK A földszámlás és a területszámítás helyes. Ez a földszámlás számított egy évig érvényes, későbbi és előtt a vázrajzot újra záradékolttatni kell. 2007. MAJ 11. 2007. .... hó ..... nap		A készítő (cég) neve: RODEN Mérnöki Iroda Kft. Címe: 1089 Bp. Villám u.13. Telefonszáma: 06-1-814-97-01		Lapok száma összesen: 1	
záradékoló		A készítő (cég) neve: RODEN Mérnöki Iroda Kft. Címe: 1089 Bp. Villám u.13. Telefonszáma: 06-1-814-97-01		Lapszám: 1	
Ing.rend.min.sz.:					

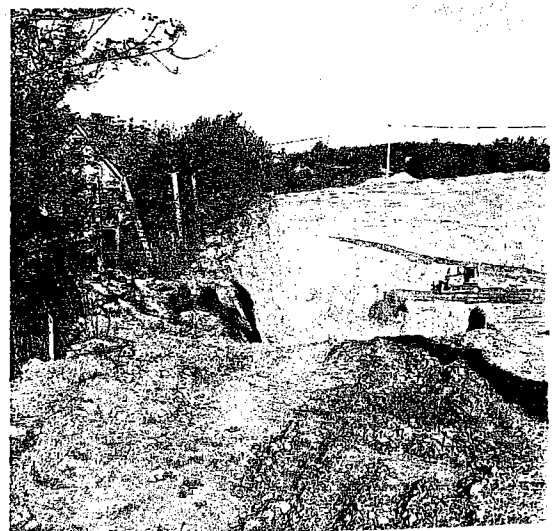
Változás előtti állapot										Változás utáni állapot							Megjegyzés
Tulajdonos (kezelő, használó) neve, szül. éve, anyja neve, lakcíme Egyéb jogosult neve, adatai, tulajdoni hányada és jogcíme 2.			Tul. lap sz.	Hely- rajzi száma	Árészlet		Terület	Kat. tiszta jöv. AK	Változás utáni			MO autókúthoz		10. sz. rovat kat. t. j. AK	11. sz. rovat kat. t. j. AK		
					Betű- jel	min. o., műv. ág			Betű- jel	min. o., műv. ág	ha	m2	ha			m2	
			3.	4.		5.	6.	7.	8.	9.		10.	11.	12.	13.		
BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT tul. h.: 1/1 1163 Bp., XVI. ker. Havashalom u. 43.				118444		k 6 egy/ép.	0 1127	3,82	118444		k 6 egyéb ép.	0 1127		3,82			
															14.		



A 118444 hrsz. ingatlan az Oportó utca felől (2



Épületrom az ingatlanon (



Az ingatlan állapota 2

5/6

*Kovács*

## KISAJÁTÍTÁSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest, XVI. kerület 118448 hrsz. alatt felvett,  
a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
tulajdonát 1/1 arányban képező ingatlan teljes  
egészének kisajátítása ügyében — a kártalanítás  
mértékének megállapításához

## 1. Ingatlannyilvántartási adatok

fekvés:	Budapest, XVI. ker. zártkert	
helyrajzi szám:	118448	
széljegy:	—	
cím:	—	
művelési ág:	kert és egyéb épület	összesen:
minőségi o.	7	
terület (m <sup>2</sup> ):	0 1126	
k.t.jöv. (Ak.f.)	2,05	
tulajdonos:	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1163 Bp., Havashalom u. 43.	
terhek:	—	1/1
	—	
	—	

bérlő:	Bélik Márton, 1164. Bp. Furmint u 16.
--------	---------------------------------------

## 2. Az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályozás

szabályozási övezet	az övezetben elhelyezhető épületek	beép. módja	kialakítható legkisebb telek		legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagasság	legkisebb zöldfelület
			sz. (m)	ter. ( $m^2$ )		m	%
E-VE-XVI	—	—	—	—	—	—	—
KL-KT	—	—	—	—	—	—	—

XVI. Kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII. 14.) Rendelete szerint az övezetek területe kizárólag a különböző területfelhasználási módok közötti véderdő telepítésére, illetve fővárosi jelentőségű közlekedési közterület céljára szolgál.

## 3. Az ingatlan adottságai, használata

fekvése:	A Szalonka u. és az Oportó u. közötti területen
megközelíthetősége:	földúton
felszíne	enyhe lejtésű
alakja, mérete, gépi művelhetőséghez	—
közművesítettség:	elektromos energia
beépítettség:	hétvégi ház, melléképületek
a használat módja:	kert
kultúrállapot:	ápolat, gondozott növényzet

## 4. A kisajátítás hatása az érintett ingatlanra

kisajátítandó terület:	118448	k 7	0 1126 $m^2$
viisszamaradó terület:			0 0000 $m^2$
		a teljes terület	0% -a

A 8,26 - 9,52 m szélességű és 136,79 - 139,26 m hosszúságú terület északnyugat-délkelet irányban húzódik a Szalonka utca és az Oportó utca közötti területen. Megközelíthető mindkét utca felől, bejáratot az Oportó utca felől nyitottak. Felszíne enyhén lejt északnyugati irányban. A telek kerített, az elektromos energiaellátás megoldott. A terület bérlő használatában van.

A szakvéleményben foglaltak az ingatlan 2007.07.04-i állapotát tükrözik, ugyanis a N.I.F. Zrt. kérésére a helyszíni szemlét az említett időpontban tartottam. A szemle során szemrevételeztem az ingatlan állapotát, a jelenlévő bérlő nyilatkozott a bérleti időszak fennállása alatt általa, saját költségén létesített épületekről, építményekről, az általa telepített haszon- és dísznövényekről. A bérlő számára javasolt kártalanítási összeg a fentiek szerint végzett becslés alapján meghatározott érték.

A tárgyi ingatlan esetében javasolt kártalanítási összeg tehát megoszlik az ingatlantulajdonos és a bérlő között. Az ingatlantulajdonos javára a földterület értékét, a bérlő javára az általa bérelt területen felmerülő műszaki kár és zöldkár értékét állapítottam meg.

## 5. Értékmegállapítás

## 5.1 A földterület értéke

fajlagos alapérték (lásd: elemzés 9. old.) alapján:	kert 7	5 400 Ft/m <sup>2</sup>
---	--------	-------------------------

## Értékmódosító tényezők:

fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-3%
megközelíthetőség, útviszonyok	-4%
domborzati és lejtésvizonyok,	0%
a földterület geometriai alakja, mérete,	0%
kultúrállapot — a mezőgazdasági művelés állapota,	0%
kerítettség.	0%
művelést gátló tereptárgyak,	0%
infrastruktúra, közműellátottság	1%
környezeti állapot	0%
bányaszolgalmi jog,	0%
egyéb	0%
A felsorolt tényezők értékmódosító hatása összességében	-6%

## A fajlagos alapérték módosítása, a fajlagos érték számítása

A földterület	fajlagos alapértéke	5 400 Ft/m <sup>2</sup>
	értékmódosító tényező	-6%
	fajlagos értéke	5 076 Ft/m <sup>2</sup>
	kisajátítandó terület nagysága:	1 126 m <sup>2</sup>
	forgalmi értéke:	5 715 576 Ft

## 6. Kártalanítási javaslat

## 6.1 Javaslat az ingatlan tulajdonos kártalanítására

A földterület forgalmi értéke — birtokbavehetően, per-, teher- és igény mentesen — kerekítve:	5 716 000 Ft
azaz ötmillió hétszázötvenháromezer forint	

## 6.2 Javaslat a bérlő kártalanítására (Bélik Márton bérleménye)

Gondosan ápolott kert, 1982-ben ép. engedéllyel épült téglafalazatú, nyeregvetésű, hullámpala fedésű hétvégi házzal, beépített padlástérrel, a ház alatt pincével, a házhoz csatlakozó, fa szerkezetű, gyenge minőségű melléképületekkel, szőlőtelepítéssel, haszon- és dísznövényekkel.

Műszaki kár:	8,26 - 9,52 m utcai kerítés+kapuval, 136,79 m vasoszlopos drótfonatos oldalkerítés, hétvégi ház pincével, melléképületek
Zöldkár:	464 db szőlőtőke, 30 db gyümölcsfa, 11 db gyümölcsbokr, 11 db díszfa, 10 db díszcserje, virágok

## Az épületek és építmények költségalapú értékmeghatározása

megnevezés	mennyiség m <sup>2</sup> , m	újraelőállítási érték		műszaki állapot %	avulással csökkentett érték
		fajlagosan Ft/m <sup>2</sup> , Ft/m	összesen Ft		
utcai kerítés, kapu	17,78	4 000	71 120	70%	49 784 Ft
oldalkerítés	136,79	2 500	341 975	70%	239 383 Ft
hétvégi ház	24,00	60 000	1 440 000	70%	1 008 000 Ft
beép. padlástér	17,00	20 000	340 000	70%	238 000 Ft
pince	11,00	30 000	330 000	70%	231 000 Ft
melléképületek	23,00	20 000	460 000	70%	322 000 Ft
					2 088 167 Ft
zöldkár:					1 564 800 Ft

## Összesítés

épület, építmény:	2 088 167 Ft
zöldkár:	1 564 800 Ft
a kártalanítás javasolt összege :	3 652 967 Ft
kerekítve:	3 653 000 Ft
azaz hárommillió hatszázötvenháromezer forint	

mellékletek: tulajdoni lap másolat,  
változási vázrajz, területkimutatás  
fényképek

Kelt Budapest, 2007.szeptember 15-én

Kovács István László  
ingatlanforgalmi szakértő

II 1. számú Körzeti Földhivatal  
I. XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/295142/2007

2007.09.04

ST XVI. KER.

Szektor : 53

rt 118448 helyrajzi szám

Térképszelvény : 2552

I. RÉSZ

Ingatlan adatai:

szület adatok

ési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

és egyéb épület

7

1126

2.05

II. RÉSZ

ajdoni hányad: 1/1

egyző határozat, érkezési idő: 38043/1993/1992.09.16

cím: 1991.XXXIII tv. 58.§.(4) bek.

állás: tulajdonos

: BP.FŐVÁROS XVI.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



4-4/2002  
munkaszám

# KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ 86

a 118448 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Budapest XVI. kerület

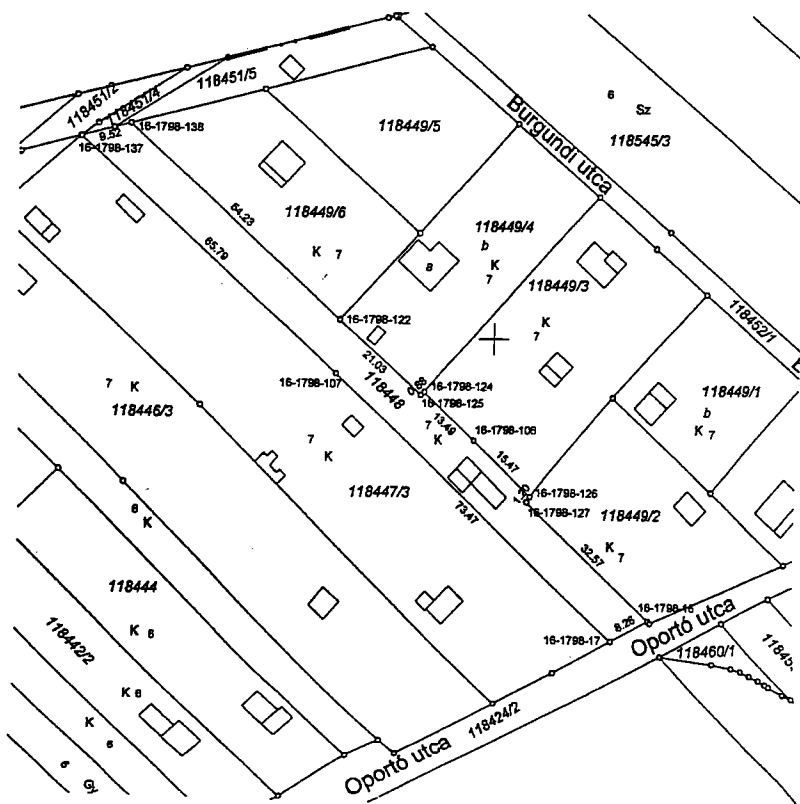
EOV vetületi rendszer

nyvényszám: 65-243-214

bszám: 1798

etarány: 1:1000

M: 86.



A változás akaratainak megfelelően történt:  
(tulajdonosok aláírása)

I. Változás előtt						II. Változás								III.		IV. Változás után						
Hrsz.	Alrészlet		Terület			El- hozzáső terület száma és jele	elesik		hozzájön		I. + II.		Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet			
	jel	művelési ág	ha	m <sup>2</sup>	Ak		ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>		jel	művelési ág	ha	m <sup>2</sup>					
118448		Kert 7 és 2 egyéb épület	-	1126	2.05							-	1126	118448		Kert 7 és 2 egyéb épület	-	1126	2.05	Kivett autótűt (M 0)		
Összesen:			-	1126	2.05	Összesen:						-	1126	Összesen:			-	1126	2.05			

## EGYZÉSEK:

rajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését  
ndben megelőzi

z(ok) átvezetése. sz.

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK  
rajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a  
ak a kellezéstől számított egy évig érvényes, későbbi  
málás előtt a vázrajzot újra záradékoltni kell.

test, 2007. 2007. MÁJ. 1. nap

P.H. Ing.rend.min.sz.: 1821/2000

E vázrajz érvényteleníti

a..... sz.  
alatt záradékoltt vázrajzot.

Munkaszám: 4-4/2002

Dátum: 2007. április

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és  
pontossági előírásainak.

Károlyi Attila

minőséget tanúsító földmérő  
Ing.rend.min.sz.: 1821/2000

A készítő (cég) neve:

RODEN Mérnöki Iroda Kft.

Címe:

1089 Bp. Villám u.13.

Telefonszáma: 06-1-814-97-01

Lapok száma összesen:

1

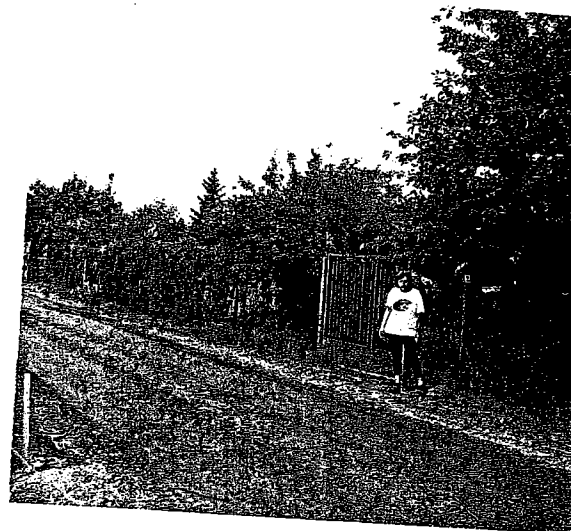
Lapszám:

1

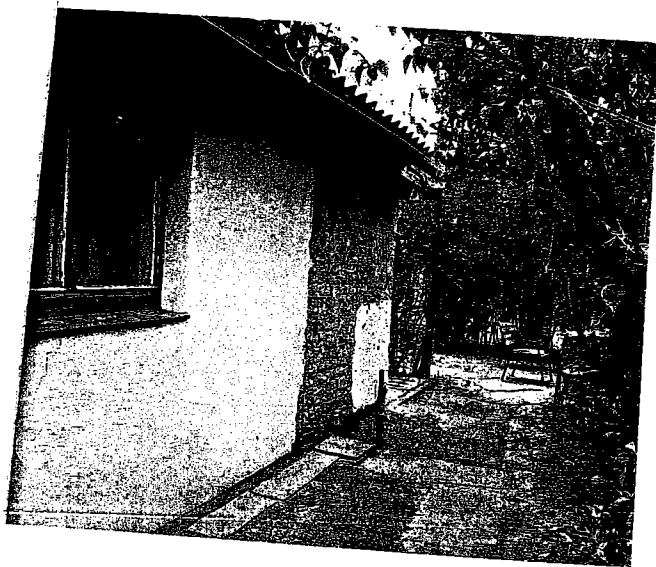
Változás előtti állapot				Változás utáni állapot							Megjegyzés
Tulajdonos (kezelő, használó) neve, szül. éve, anyja neve, lakcíme	Tul. lap	Hely-rajzi	Alkésztel	Terület		Kat. tiszta jöv.	Változás utáni			10. sz. rovat kat. t. j.	
Egyéb jogosult neve, adatai,	3.	4.	Beü.	min. o.,	5.	6.	Beü.	Alkésztel	M0 autósúhoz	11. sz. rovat kat. t. j.	
2.								min. o.,	Terület		14.
BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT tul. h. 1/1 1183 Bp., XVI. ker. Havashalom u. 43.	3.	118448	Beü.	k7 2 egyéb épület	5.	0 1126	2,05	118448	0 1126	2,05	



Az épület északkeleti homlokzata



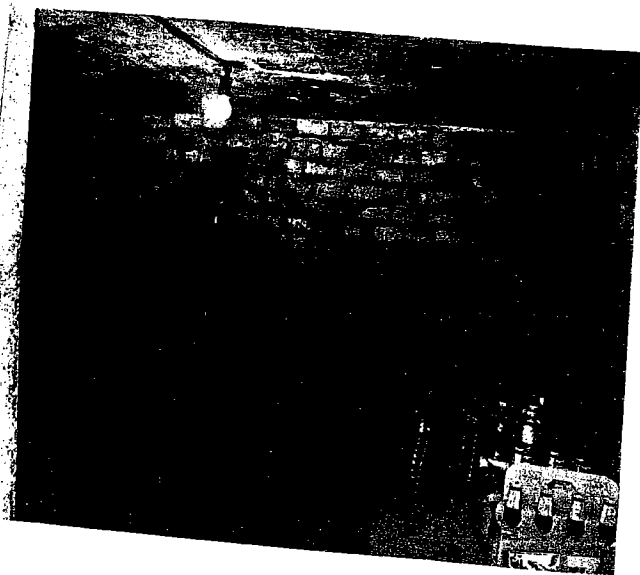
A 118448 hrsz. ingatlan bejárata Oportó u



Az épület délnyugati homlokzatának részlete



Az épület délkeleti homlokzata a pincelejár



A pince belső terének részlete



Lejárat a pincébe



Kertészlet szőlőtelepítéssel



Szőlőlugas a kapu felől bevezető úton



Kertészlet kúszófenyővel és gyümölcsfákkal

Ja

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest, XVI. kerület Önkormányzat tulajdonát  
képező, MO nyomvonal miatt kisajátítás alapjául  
szolgáló ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlat

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A Budapest, XVI. kerület MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban a Dr. Korn József Ügyvédi Iroda arról értesítette az Önkormányzatot, hogy a nyomvonalat érintő, az Önkormányzat tulajdonában álló Ilona-telepi ingatlanok egy részét a Magyar Állam kívánja megszerezni.

Az Ügyvédi Iroda a Nemzeti Autópálya zrt. Megbízásából a tervezett nyomvonalat érintő, Budapest, XVI. Önkormányzat tulajdonát képező 18 db külterületi ingatlanra vonatkozóan tett vételi ajánlatát a Képviselő-testület 181/2006. (V.9.) sz. határozatában elfogadta. Az Ügyvédi Iroda az alábbi ingatlanokra vonatkozóan további vételi ajánlatot tett kisajátítást helyettesítő adás-vételi szerződés megkötése esetén: (1-2. sz. melléklet)

Hrsz	m2	Megvásárolni kívánt m2	Felajánlott ellenérték Ft.	Ft/m2
118147	488	24	100.000	4.167
118214	6016	523	1.150.000	2.199
118226/2	3080	101	690.000	6.832
118235/4	318	83	590.000	7.108
118289	1747	17	170.000	10.000
118362/5	140	140	250.000	1.786
118365/4	26	26	50.000	1.923
118368/3	147	147	260.000	1.769
118376	1031	558	2.230.000	3.996
118382	1281	480	1.826.250	3.805
118383	190	190	480.000	2.526
118386/1	852	43	270.000	6.279
118387	709	429	1.290.000	3.007
118404	538	538	1.080.000	2.007
118416	256	256	820.000	3.203
118444	1127	1127	7.170.000	6.362
118446	2964	2964	17.720.000	5.978
118447	3203	3203	20.940.000	6.538
118448	1126	1126	8.440.000	7.496
118451	2474	535	1.070.000	2.000

118452	1028	540	1.080.000	2.000
118550	3206	2587	5.690.000	2.199
118589	6161	3795	8.350.000	2.200
118591	2774	200	440.000	2.200
118753	7993	644	1.420.000	2.205
Összesen:		20276	83.576.250	

A felsorolt ingatlanok a 118382 hrsz-u kivételével (6/16-od tulajdoni arány) 1/1 arányban a Budapest, XVI. Önkormányzat tulajdonát képezik. (3.sz. melléklet)

A felsorolt helyrajzi számok közül a 118214, 118362/5, 118365/4, 118368/3, 118404, 118451, 118452, 118550, 118589, 118591, 118753, hrsz-u ingatlanok út (közterület) megnevezésűek.

Valamennyi ingatlan a szabályozási tervnek megfelelő, abban érintett ingatlan, kivéve a 118226/2, 118235/4 és 118289 hrsz-u ingatlanok, amelyek a Caprera patakra nyúló területek, ezeket a mellékelt útszabályozási terv tartalmazza. (4.sz. melléklet)

Az ingatlanok értékmegállapítása a megajánlott vételár alapján 1786 Ft/m<sup>2</sup>-től 10.000 Ft/m<sup>2</sup> árral készültek. A felajánlott ellenérték átlaga 4.122,- Ft/m<sup>2</sup>.

A felajánlott kártalanítási összeg megállapításánál ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői véleményre hivatkozik az Iroda, azonban szakértői véleményt nem csatolt. Hivatkozik a helyben szokásos ingatlanforgalmi adatokra, a tulajdoni illetőségnek megfelelő ingatlanforgalmi érték megállapításakor.

Az Önkormányzat értékbecslőt kért fel a Cinkota Ilona-telep külterületén elhelyezkedő földterületek átlagos fajlagos értékének meghatározására, már a 181/2006. (V.9.) sz. Kt. határozatban felsorolt ingatlanok kapcsán. Az értékbecslő a területre vonatkozó becsült átlagos fajlagos értéket 3500,- - 4000,- Ft/m<sup>2</sup> áron határozta meg. (5.sz. melléklet)

Az előterjesztő az így kapott vélemény birtokában a 83.576.250,- Ft vételi ajánlat elfogadását javasolja.

A Gazdasági- és Tulajdonosi Bizottság 2006. június 1-én tárgyalja az előterjesztést. (6. sz. melléklet)

Kérjük T. Képviselő-testület szíves döntését.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület az MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban az Önkormányzat tulajdonát képező 118147, 118214, 118226/2, 118235/4, 118289, 118362/5,

118365/4, 118368/3, 118376, 118382, 118383, 118386/1, 118387, 118404, 118416, 118444, 118446, 118447, 118448, 118451, 118452, 118550, 118589, 118591, 118753 hrsz-u ingatlanokra vonatkozóan a 83.576.250,- Ft. kisajátítást helyettesítő vételi ajánlatot elfogadja.

Felkéri a Polgármestert az adás-vételi szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Máttyás polgármester

(minősített szótöbbséget igényel a 33/2004. (IX.28.) 13.§. (1) bek. alapján)

Budapest, 2006. május 25.

Asztalos Lajos  
alpolgármester

Láttam:

dr.Hőrich Ferenc jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 181/2006. (V.9.) Kt. határozat.
2. a-zs-ig Ügyvédi Iroda levelei
3. a-zs-ig Tulajdoni lapok
4. a-o-ig Térképmásolatok + terület-kimutatás
5. Ingatlanforgalmi szakvélemény
6. GTB határozata

TÁRGYALJA A GAZDASÁGI- ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2006. június 13-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 9. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 23. Budapest, XVI. kerület Önkormányzat tulajdonát képező, M0 nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlat  
Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:

287/2006. (VI. 13.) Kt.

A Képviselő-testület az M0 nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban az Önkormányzat tulajdonát képező 118147, 118214, 118226/2, 118235/4, 118289, 118362/5, 118365/4, 118368/3, 118376, 118382, 118383, 118386/1, 118387, 118404, 118416, 118444, 118446, 118447, 118448, 118451, 118452, 118550, 118589, 118591, 118753 hrsz-u ingatlanokra vonatkozóan a 83.576.250,- Ft. kisajátítást helyettesítő vételi ajánlatot elfogadja.

Felkéri a Polgármestert az adás-vételi szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(19 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

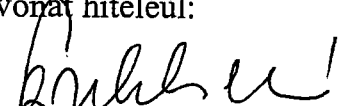
-----

kmf.

dr. Hőrich Ferenc sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

  
Csukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet Vezetője  
Budapest, 2006. június 19.





## KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. október 30-ai rendkívüli ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 10. Javaslat a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118444, 118448 hrsz-ú MO nyomvonal miatt kisajátítás alapjául szolgáló ingatlanokra vonatkozó kisajátítási-kártalanítási összeg megtárgyalására**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**237/2007. (X. 30.) GTB**

A Gazdasági- és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az MO nyomvonal észak-keleti szektor megépítésével kapcsolatban a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 118444, 118448 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozásában a Közigazgatási Hivatal által kijelölt értékbecslő által meghatározott, összesen 11.376.000,- Ft kisajátítási-kártalanítási összeget fogadja el.

Határidő: 2007. november 7-i Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök


(Szavazat: 7 igen egyhangú)

**k. m. f.**

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. november 5.

  
dr. Kovács Katalin  
Vagyongazdálkodási Iroda  
mb. irodavezető

