

317/2007.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Szilas-patak utcai közterületek
kialakítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szilas-patak partján több olyan utca van, amelyeknek nincs közterületi kapcsolata. Az ott élők magántulajdonban lévő ingatlanokon keresztül kitaposott utakon érik el a közterületeket, van olyan út, amit már le is aszfaltoztak. Nem csak a közlekedést, a közművesítést is gátolja ez a szabálytalan állapot. A víz -, és gázvezetéket környezetet elcsúfító csőhidakon átvezették a szolgáltatók, de a szennyvízcsatornázást évek óta nem tudjuk megoldani ezen a területen. A Budapest teljes körű csatornázása programból is kimarad ez a terület, ha nem tudunk közterületet biztosítani a csatornák elhelyezéséhez.

A területre a szabályozási terv elkészült, a Képviselő-testület azt jóváhagyta. Szükséges a terület közterületté minősítése. A területszerzés a tulajdonosokkal történő megegyezés függvényében területvásárlással, vagy kisajátítással jár. A 117395 hrsz-ú ingatlanon kívül a szabályozás alig érint ténylegesen használt területet, legtöbb helyen a kerítés is már beljebb van. A 117395 hrsz-ú ingatlan épülete belóg a területbe, ettől függetlenül az út kialakítható, ennek költsége az értékbecslésben jelenik meg.

Mindenképpen fontos és sürgős a probléma megoldása, mert a főváros erre hivatkozva elhalasztja a terület csatornázását. Ha most megkezdjük a műszaki előkészületeket (megosztási vázrajz készítés, földhivatali záradékolás), a szabályozási terv elfogadása esetén azonnal indulhat a jogi rendezés, így esélyünk van arra, hogy a vízjogi létesítési engedélyezési időszakban igazolhassuk, hogy a tulajdonszerzés folyamatban van.

A Képviselő-testület 246/2007. (V.2.) Kt. határozatában a tulajdonjog megszerzésére 30.000 eFt-ot jelölt meg fedezetként. A testületi előterjesztésben meghatározott m²-et Perkátai Tamás földmérő az elkészített vázrajzok alapján pontosította és az ennek megfelelő m² kerültek értékbecslésre az alábbi táblázat szerint. (1. sz. a-b., 2. sz. melléklet)

Az értékbecslés alapján a területek megvásárlása az Önkormányzatnak az alábbi költséggel jár:
Az értékbecslések a Vagyonhasznosítási Irodán megtekinthetők.

Hrsz	Összterület m ²	Igényelt terület m ²	Műv. ág	Földter érték Ft	Egyéb építmény Ft	Összesen Ft
117247/5	44857	3011 2170	Út Erdő	436.000	-	436.000
117289	876	8	Kivett.udv	150.000	150.000	300.000
117236/4- hez 117199-ből	4187	1161	Beépítetlen	11.300.000	-	11.300.000
117338	880	78	Beépítetlen	1.100.000	-	1.100.000
117350	680	104	Lakóh.udv	1.500.000	-	1.500.000

117351	875	110	Beépítetlen	1.600.000	-	1.600.000
117364	678	135	Beépítetlen	1.900.000	-	1.900.000
117365	903	123	Beépítetlen	1.700.000	-	1.700.000
117378	652	116	Beépítetlen	1.700.000	150.000	1.900.000
117379	942	104	Beépítetlen	1.500.000	200.000	1.700.000
117395	591	73	Lakóh.udv	1.000.000	150.000	1.200.000
117393	483	81	Beépítetlen	1.200.000	300.000	1.500.000
117419/1	554	554	Beépítetlen	7.900.000	-	7.900.000
117433	783	228	Beépítetlen	3.200.000	-	3.200.000
117443	637	637	Beépítetlen	9.100.000	-	9.100.000
117444	825	230	Beépítetlen	3.300.000	-	3.300.000
117454	594	594	Beépítetlen	8.500.000	-	8.500.000
117471	858	255	Beépítetlen	3.600.000	-	3.600.000
117473	625	625	Beépítetlen	8.900.000	-	8.900.000
117490	877	255	Lakóh.udv	3.600.000	-	3.600.000
Összesen:						74.236.000

A 117378 és a 117395 hrsz-ú ingatlanok esetében az értékecsllő kerekítést alkalmazott.

Az Építésügyi Iroda 2007. október 9-i tájékoztatása szerint a fenti táblázatban kiemelt, a 117419/1, 117454, 117473/1, 117443 hrsz-ú ingatlanok, mivel leszabályozás után lakóépülettel már nem építhetők be – teljes egészében értékecsllésre kerültek. Ezen ingatlanokból a feleslegessé vált területeket az alábbi táblázat mutatja: (3. sz. melléklet)

Hrsz	m ²	Felesleges m ²	m ² ár	Felesleges terület ára összesen (Ft)
117419/1	554	301	14.227	4.282.327
117443	637	407	14.227	5.790.389
117454	594	347	14.227	4.936.769
117473/1	625	381	14.227	5.420.487
Összesen:				20.429.972

A feleslegesnek mutatkozó négy terület helyzete a megvásárlással egyidejűleg megoldható, oly módon, hogy azt maga a tulajdonos értékesíti a szomszéd ingatlan tulajdonosának. Amennyiben ez nem lehetséges, az Önkormányzatnak meg kell vásárolnia az egész területet, tekintettel arra, hogy a leszabályozást követően az nem építhető be. Ilyen esetben is van lehetősége az Önkormányzatnak a későbbiek folyamán értékesíteni, ezzel csökkentve a felmerült költségeket.

A 117199 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, akik az ingatlan építési telekké történő átminősítésére kérelemmel éltek – ingyenesen átadják a területet, amennyiben az átminősítés megtörténik. Ez még további 11.300.000,- Ft megtakarítással járna. A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 197/2007. (XI.13.) sz. határozatában úgy döntött, hogy felkéri a Polgármestert folytasson tárgyalásokat a Budapest, XVI. kerület Rákosi út és Vizgát u közötti 117199 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával arról, hogy a megszerzendő közterület fejében milyen feltételekkel lehet biztosítani, illetve javasolni – a 19/2007. (VI.20.) Ök. rendelet szerinti út (közterület) kialakítás követően megmaradó területeinek – lakóterületté minősítését. Optimális esetben összesen – a fentiekkel együtt 31.729.972,- Ft-tal csökkenhet az Önkormányzat kiadása. (4-5.sz. melléklet)

A 117247/5 hrsz-ú, valamint a 117199 hrsz-ú ingatlanok kivételével valamennyi ingatlan lakóövezeti besorolásban van.

Ahhoz, hogy a terület tulajdonba vétele mielőbb megtörténjen, szükséges a 74.236.000,- Ft elkülönítése a 2008. évi költségvetésben, nem tudva előre, hogy a várható megtakarítások mikor realizálódhatnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a közterület kialakításához szükséges döntést meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Szilas-patak melletti lakóterületek közterületi megközelíthetőségéhez az előterjesztés mellékletében szereplő ingatlanok megosztását, és az út területek tulajdonjogának megszerzését indítványozza, felkéri a polgármestert az azonnali ügyintézés megindítására. A fedezetet (74.236.000,- Ft-ot) a 2008. évi költségvetésben biztosítja.

Határidő: a tulajdonosokkal való egyeztetés elindítására: 2008. január 1.

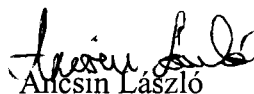
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. december 10.



Kovács Péter
Polgármester

Láttam:



jegyző

- Melléklet: 1./a-b. sz. melléklet 246/2007.(V.2.) Kt. határozat + értébecslés kivonat
2/a-f. sz. melléklet előzetes vázrajzok
3. sz. melléklet Építésügyi Iroda levele
4. sz. melléklet tulajdonosok listája hrsz. alapján
5. sz. melléklet 179/2007. (XI.13.) KFÜB határozat

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2007. május 2-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 7. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 2. Közterületek kialakítása
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:
246/2007. (V. 2.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Szilas-patak melletti lakóterületek közterületi megközelíthetőségéhez az alábbi ingatlanok megosztását, és az út területek tulajdonjogának megszerzését indítványozza, felkéri a polgármestert az azonnali ügyintézés megindítására. A fedezetet (30.000 eFt-ot) a 2008. évi költségvetésben biztosítja.

Hrsz.	terület	művelési ág
117247/5	2120 m2	erdő
	3011 m2	kivett út
117289	8 m2	kivett beépítetlen terület
117199	1171 m2	kivett beépítetlen terület
117338	84 m2	kivett beépítetlen terület
117350	101 m2	kivett beépítetlen terület
117351	114 m2	kivett beépítetlen terület
117364	132 m2	kivett beépítetlen terület
117365	122 m2	kivett beépítetlen terület
117378	116 m2	kivett beépítetlen terület
117379	104 m2	kivett beépítetlen terület
117395	70 m2	lakóház udvar
117393	73 m2	kivett beépítetlen terület
117419/1	251 m2	kivett beépítetlen terület
117433	228 m2	kivett beépítetlen terület
117443	228 m2	kivett beépítetlen terület
117444	230 m2	kivett beépítetlen terület
117454	248 m2	kivett beépítetlen terület

1/a.

1. Becsült érték összesítő

*A 1160 Budapest, Kassai utca 117378/2 hrsz.
alatt leszabályozandó terület forgalmi értékét*

1.900.000 Ft

azaz Egymillió-kilencszázezer forintban

határozzuk meg.

A meghatározott érték ÁFA nélkül értendő!

Értéknövelő tényezők:

- jelentős értéknövelő tényezőt nem találtunk

Értécsökkentő tényezők:

- közművek hiánya -10%
- korlátozott hasznosítási lehetőség -20%

összesen: -30%

Elfogadott fajlagos alapérték: 14.227 Ft/ m²

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján az ingatlan tulajdonjogának nyílt piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg

Forgalmi érték (Fé): $116 \text{ m}^2 \times 14.227 \text{ Ft/ m}^2 = 1.650.332 \text{ Ft} \sim 1.700.000 \text{ Ft}$

azaz Egymillió-hétszázezer Ft

A meghatározott piaci érték ÁFA nélkül értendő.

4.4. A leszabályozandó terület tehermentes állapotának értékmeghatározása

A leszabályozandó területen található kerítés felépítmény becsült értékét, esetleges átépítésének értékét szemrevételezés alapján, az ingatlan tulajdonosának adatszolgáltatása nélkül

150.000 Ft-ban határozzuk meg.

4.5. Végző forgalmi érték meghatározás

A fentiekben ismertetett információk alapján társaságunk a vizsgált ingatlan érték megközelítését a részletezett értékelési metodikák alapján végezte el.

A végző forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, és a kiválasztás indokai:

A végző forgalmi értéknek beépítetlen terület esetén a piaci összehasonlító módszer által elfogadott értéket tudjuk elfogadni, mivel ez tükrözi a piac értékítéletét.

Az ingatlan forgalmi értéke Fé= 1.850.000 Ft ~1.900.000 Ft

azaz Egymillió-kilencszázezer forint

A meghatározott értékek ÁFA nélkül értendők!

1/b.

1. Becsült érték összesítő

*A 1160 Budapest, Pozsonyi utca 117395/2 hrsz.
alatt leszabályozandó terület forgalmi értékét*

1.200.000 Ft

azaz Egymillió-kettőszázezer forintban

határozzuk meg.

A meghatározott érték ÁFA nélkül értendő!

- közművek hiánya	-10%
- korlátozott hasznosítási lehetőség	-20%
összesen:	-30%

Elfogadott fajlagos alapérték: 14.227 Ft/ m²

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján az ingatlan tulajdonjogának nyílt piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg

Forgalmi érték (Fé): $73 \text{ m}^2 \times 14.227 \text{ Ft/ m}^2 = 1.038.571 \text{ Ft} \sim 1.000.000 \text{ Ft}$

azaz Egymillió Ft

A meghatározott piaci érték ÁFA nélkül értendő.

4.4. A leszabályozandó terület tehermentes állapotának érték meghatározása

A leszabályozandó területen található kerítés felépítmények becsült értékét, esetleges átépítésének értékét szemrevételezés alapján, az ingatlan tulajdonosának adatszolgáltatása nélkül

150.000 Ft-ban határozzuk meg.

4.5. Végző forgalmi érték meghatározás

A fentiekben ismertetett információk alapján társaságunk a vizsgált ingatlan érték megközelítését a részletezett értékelési metodikák alapján végezte el.

A végző forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, és a kiválasztás indokai:

A végző forgalmi értéknek beépítetlen terület esetén a piaci összehasonlító módszer által elfogadott értéket tudjuk elfogadni, mivel ez tükrözi a piac értékítéletét.

Az ingatlan forgalmi értéke Fé= 1.150.000 Ft ~ 1.200.000 Ft

azaz Egymillió-kettőszázezer forint

A meghatározott értékek ÁFA nélkül értendők!

5. Érvényességi idő

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 (kilencven) napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció, a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Ezen időszak elteltével szükséges felülvizsgálni a szakvéleményt, esetlegesen aktualizálni kell.

117471	256 m2	kivett beépítetlen terület
117473/1	243 m2	kivett beépítetlen terület
117490	255 m2	lakóház udvar

Határidő: 2007. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

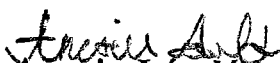
(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

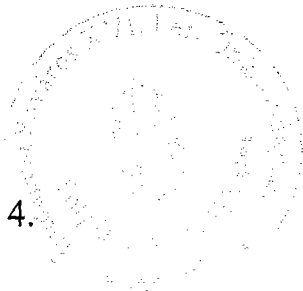
Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:


Ancsin László
jegyző

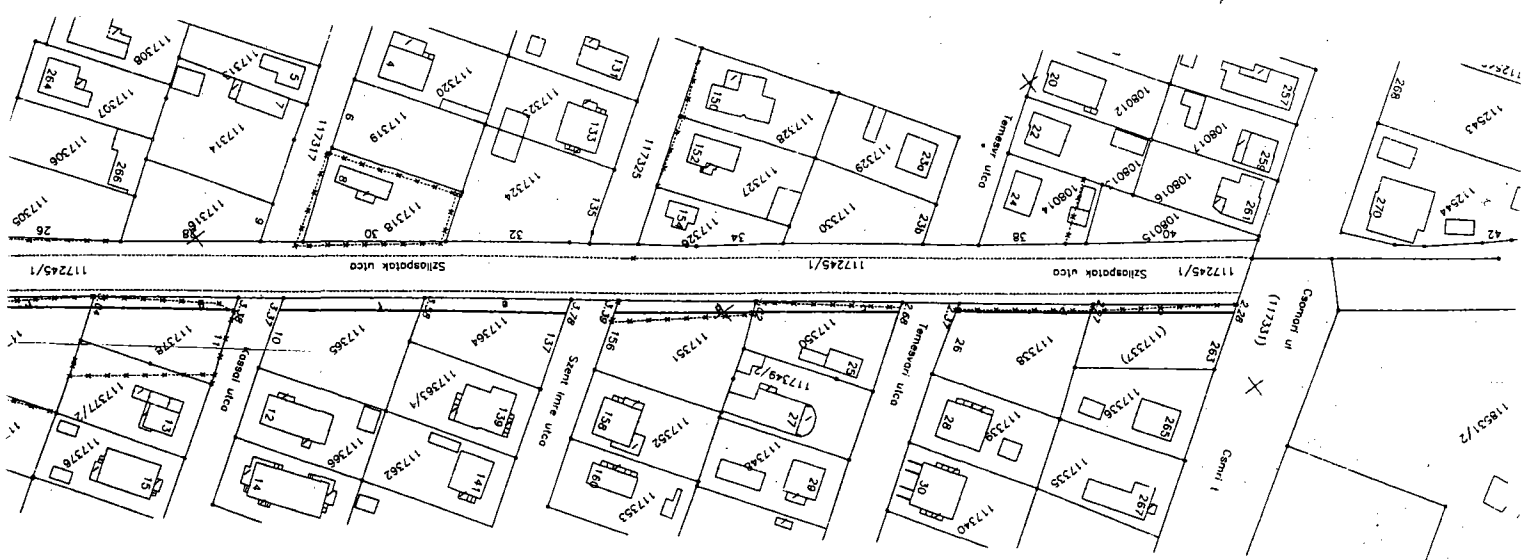
Budapest, 2007. május 4.

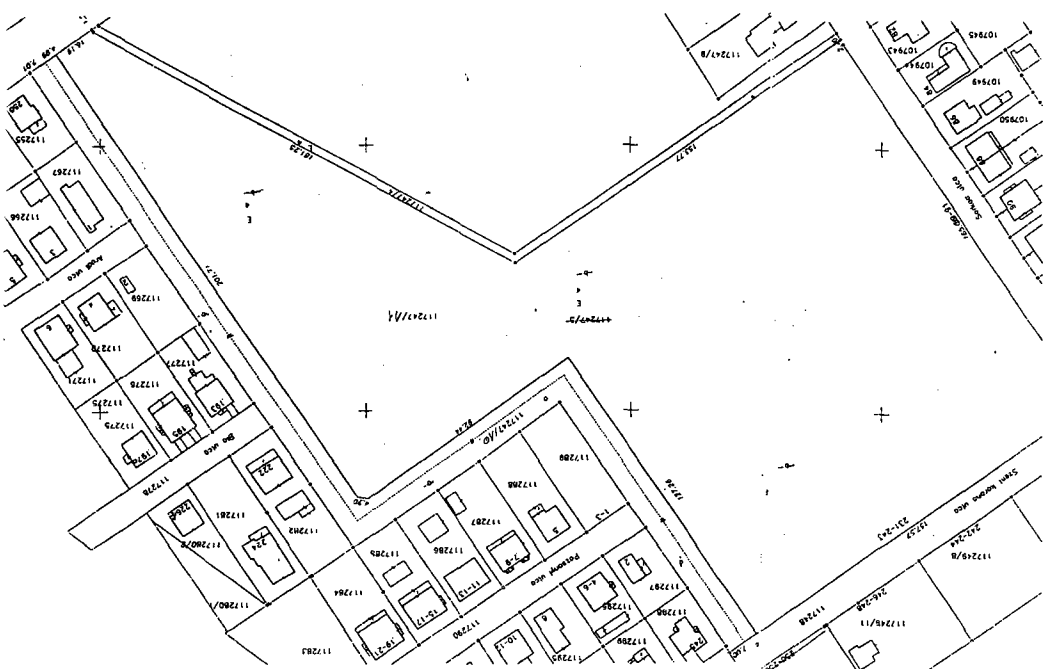


The map shows a residential area with the following details:

- Streets:** Sjeverna ulica (top), Sjeverna ulica (middle), Kosani ulica (bottom left), and Sjeverna ulica (bottom right).
- Building Footprints:** Represented by black outlines of buildings.
- Lot Numbers:** Indicated by small black squares, often with numbers inside (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).
- Orientation:** North arrow pointing towards the top right.
- Scale:** Not explicitly shown, but the map is a technical drawing with precise lines and labels.

2/a



[illegible][illegible][illegible]



3.9
BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Ügyintéző: Wolfné Trombitás Klára

☎: 4011-512

Tárgy: a Szilas patak menti ingatlanok kisajátítása

2007 OKT. 10

Városgazdálkodási Iroda
Gémes Sándor irodavezető

Helyben

Tisztelt Irodavezető Úr!

A Szilas patak menti ingatlanok közül az alábbi helyrajzszámú ingatlanok beépíthetőek a 6,0 m-es leszabályozás után:

117338, 117350, 117351, 117364, 117365, 117378, 117379, 117393, 117395, 117433, 117444, 117471, 117490.

"Az alábbi helyrajzszámú ingatlanok az övezetre vonatkozó építésügyi előírások betartásával a leszabályozás után lakóépülettel már nem építhetők be:"

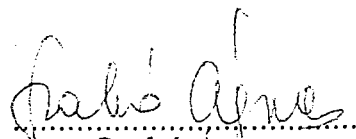
117419/1, 117454, 117473/1. 117443

Kérem tájékoztatom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2007. október 9.

Tisztelettel:

PH


Szabó Agnes
irodavezető

4.52

Hrsz.	Terület	Művelési ág	Tulajdonos neve
117247/5	2120m2 3011 m2	Erdő Kivett út	1. Bagyánszki Katalin
			2. Szenohradszki Pál
			3. Szenohradszki Pálné
			4. Fényes Péterné
			5. Szlaukó Éva
			6. Szlaukó Ágnes
			7. Szlaukó Györgyné
			8. Szalkai István
			9. Hazai István
			10. Hazai Tamás
			11. Risa Istvánné
			12. Ifj. Szlaukó György
			13. T. Terényi János
			14. T. Terényi Zsuzsanna
			15. Hidvégi István
			16. Hídvédi Orsolya
			17. Ifj. Terényi István
			18. Bótné Terényi Erika
			19. Terényi Istvánné
			20. Terényi István
			21. Bagyánszki László
			22. Bagyánszki Lászlóné
			23. Ifj. Bagyánszki László
			24. Szlaukó György
			25. Szlaukó Györgyné
			26. Ifj. Fóti István
			27. Fóti István
			28. Eszes Tünde
			29. Fábián László
			30. Gyuri Istvánné
			31. Ecsenszki Pál
			32. Ifj. Tóth Szöllös Mihály
			33. Tóth Szöllös János
			34. Tóth-Szöllös András
117289	8 m2	Kivett beépítetlen terület	Várhegyi Péter Várhegyi Balázs
117199	1171 m2	Kivett beépítetlen terület	Dr Bölkény János Törökné Pölcz Zsuzsanna
117338	84 m2	Kivett beépítetlen terület	Bánki Zoltán
117350	101 m2	Kivett beépítetlen terület	Király József
117351	114 m2	Kivett beépítetlen terület	Iványiné Ágoston Jolán Ágoston Péter

117364	132 m2	Kivett beépítetlen terület	Webwr Anikó Turi Ferencné
117365	122 m2	Kivett beépítetlen terület	Óvári István Sándor
117378	116 m2	Kivett beépítetlen terület	XVI. ker. Önkormányzat
117379	104 m2	Kivett beépítetlen terület	Nemes Ferencné Nemes Károly Lazányi Lászlóné Jóna Sándorné
117395	70 m2	Lakóház udvar	Barkóczi István János Barkóczi István Jánosné Barkóczi Sándor
117393	73 m2	Kivett beépítetlen terület	Novák Róbert Novákné Matula Mária
117419/1	251 m2	Kivett beépítetlen terület	Lukácsovics Mihály Istvánné Todorov Mitev Ignatné
117433	228 m2	Kivett beépítetlen terület	Lukácsovics Mihály Istvánné Todorov Itev Ignatné
117443	228 m2	Kivett beépítetlen terület	Pápainé Stengel Ágnes
117444	230 m2	Kivett beépítetlen terület	Pápainé Stengel Ágnes
117454	248 m2	Kivett beépítetlen terület	Pápainé Stengel Ágnes
117471	256 m2	Kivett beépítetlen terület	Pápainé Stengel Ágnes
117473/1	243 m2	Kivett beépítetlen terület	Schwarcz Károlyné
117490	255 m2	Lakóház udvar	Varga József Vargáné Galambos Andrea Éva

KIVONAT

5. 92

a 2007. november 13-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 15. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 2. Bp., XVI. kerület, 117199 hrsz-ú ingatlan övezetmódosítása
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
179/2007.(XI. 13.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága meghallgatva a lakók kérését és a Polgármester úr előadását úgy határoz, hogy felkéri a Polgármestert, folytasson tárgyalásokat a Budapest, XVI. kerület Rákosi út és Vízgát utca közötti 117199 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával arról, hogy a megszerzendő közterület fejében milyen feltételekkel lehet biztosítani, illetve javasolni – a 19/2007. (VI. 20.) ök. rendelet szerinti út (közterület) kialakítását követően megmaradó területeinek – lakóterületté minősítését.

Határidő: Képviselő-testületi előterjesztés készítése 2008. március 30-ig

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök


(Szavazás: 7 igen 0 nem 1 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI beruházó



Budapest, 2007. november 15.