

105/2008. sz. előterjesztés

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Kérelem a XVI. ker. Csitári u.  
115204 hrsz-ú közterületi  
ingatlanból 22 m<sup>2</sup> terület  
megvásárlására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Építésügyi Iroda 2007. június 20-án kelt, 6/1804/02/2007 számú határozatában kötelezte Bán Gáborné és Bán Andrea, 1162 Budapest, Csitári u. 1. szám alatti lakosokat, a 115203 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait, hogy az ingatlanuk közterületi határán, az építési szabályokat sértő módon felépített kerítést 30 napon belül bontsák el. (1. számú melléklet)

A Csitári u. 115204 hrsz-ú ingatlan közterület, az Önkormányzat tulajdona, a vagyonkataszterben forgalomképtelen vagyonként nyilvántartott. (2. számú melléklet)

Bán Gáborné és Bán Andrea 2007. július 16-án kelt méltányossági kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz. Levelükben kérték, hogy a jóhiszeműen felépített kerítés elbontásától az Önkormányzat tekintsen el, az általuk elkerített 52 m<sup>2</sup> becsült nagyságú területre vételi kérelmet nyújtottak be. (3. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 155/2007. (VIII. 28.) KFÜB határozatában hozzájárult az Önkormányzat tulajdonát képező 115204 hrsz-ú közterületi ingatlan területéből 52 m<sup>2</sup> terület lejegyzéséhez, és a 115203 hrsz-ú ingatlanhoz telekalakítással történő hozzacsatolásához, amennyiben az érintettek helyszínrajzot és írásbeli nyilatkozatot hoznak arról, hogy az érintett területen közmű nincs. (4. számú melléklet)

Györgyi Béla földmérő, 2007. november 18-án készült kitűzési vázrajza szerint az 115203 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a 115204 hrsz-ú közterületi ingatlanból a valóságban nem 52 m<sup>2</sup>-t hanem, 22 m<sup>2</sup> területet kerítettek el a 115203 hrsz-ú ingatlanhoz. Mellékeljük a közműszolgáltatók igazolásait. (5. számú melléklet)

A felépített kerítés igényes kivitelű, jól illeszkedik a nem régen felújított, parkosított Csitári tér környezetéhez.

*Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet 12. § (2) bekezdése értelmében amennyiben a telekrendezés forgalomképtelen ingatlan mellett korlátozottan forgalomképes, vagy forgalomképes ingatlant is érint a telekrendezés végrehajtásának feltételeiről a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közötti megállapodás feltételeiről a GTB dönt.*

Tóth Miklós főépítész úr állásfoglalása szerint „Amennyiben közlekedésbiztonsági szempontból kifogás nem merül fel, úgy a közterület szabályozását - a ténylegesen kialakított helyzeténél fogva - nem kell rendezni. Felmerülhet az építési hatóság tekintélyének, valamint az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a preztízs megőrzésére irányuló kompenzálása, amely természetesen nem lehet a 22 m<sup>2</sup>-es terület tulajdonváltásának akadálya.” (6. sz. melléklet)

Az Építésügyi Iroda 6/15991/01/2008 számú tájékoztatása szerint:

„A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet (KVSZ) 1. sz. melléklete szerint a 115203 hrsz. alatti ingatlan az L4-XVI/SZ4 (sűrű, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) építési övezetbe tartozik.

*A Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998 (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) 1. § (2) bek. c) pontja alapján rögzíti a keretszabályozási övezeteket. E rendelet 2. § (2) bek. szerint az 1. § (2) bekezdésben meghatározott szabályozási elemek megváltoztatása a (3) bekezdésben foglalt eltérő szabályok kivételével csak az FSZKT módosításával lehetséges. A kivételt képező (3) bek. d) pontja értelmében, szabályozási terv alapján lehet módosítani telekhatár-rendezés esetén, ha telektömbön belül két keretszabályozási övezet, illetve az FSZKT-ban meghatározott célzott terület felhasználási mód (jelen esetben közlekedési) találkozódik, és a telekhatár korrekciója nem haladja meg a legkisebb telek területének a 20 %-át.*

A fentiek alapján a meglévő állapothoz igazodó kis mértékű, azaz 22 m<sup>2</sup> területnagyságot érintő közterülethatár korrekció, a keretövezet határ módosítása miatt Képviselő-testületi döntést igényel.” (7. sz. melléklet)

Az Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt. értébecslése alapján a terület fajlagos forgalmi értéke: 19.600,-Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 22 m<sup>2</sup> terület értéke: 431.200,-Ft. A közterületből területrész értékesítése ÁFA mentes. (8. sz. melléklet)

2008. február 25-én kelt levélben Bán Gáborné és Bán Andrea kérték a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy amennyiben lehetőség van rá, a vételárat a Bizottság csökkentse. (9. sz. melléklet)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 86/2008. (IV. 23.) GTB határozatában javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a XVI. ker. Csitári u. 115204 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló, közterületi ingatlanból 22 m<sup>2</sup> területet, telekhatár rendezéssel a XVI. ker. Csitári u. 1. szám 115203 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Bán Gáborné és Bán Andrea részére értékesítse.

A Bizottság a 22 m<sup>2</sup> terület vételárát 431.200,-Ft-ban (ÁFA mentes) javasolja megállapítani. A telekalakítási eljárás költségét vevőknek kell megfizetni. (10. sz. melléklet)

Az Építésügyi Iroda véleménye nem egyértelmű. Amennyiben jogi lehetőség van rá, a jogi környezet biztosítja a telekalakítás lehetőségét, akkor az előterjesztő javasolja az értékesítést, az ingatlan átminősítését követően.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésről dönteni szíveskedjen.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a XVI. kerület Csitári u. 115204 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló, közterületi ingatlanból 22 m<sup>2</sup> területet, telekhatár rendezéssel a XVI. ker. Csitári u. 1. szám 115203 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Bán Gáborné és Bán Andrea részére értékesíteni kívánja, amennyiben a jogi környezet biztosítja az értékesítés lehetőségét, az ingatlan átminősítését követően.

A Képviselő-testület a 22 m<sup>2</sup> terület vételárát 431.200,-Ft-ban (ÁFA mentes) állapítja meg.

A telekalakítási eljárás költségét vevőknek kell megfizetni.

Felkéri a Polgármestert a jogerős telekhatár-rendezési eljárás befejezését követően az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2008. december 30.


Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a döntés egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. április 28.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Építésügyi Iroda határozata 6/1804/02/2007
2. Helyszínrajz, tulajdoni lap, légifotó
3. Bán Gáborné és Bán Andrea kérelme
4. 155/2007.( VIII.28.) KFÜB határozata
5. Kitűzési rajz, közműszolgáltatók nyilatkozatai
6. Főépítész úr állásfoglalása
7. Építésügyi Iroda levele
8. Értékbecslés
9. 2008.02.25-én kelt kérelem
10. 86/2008. (IV.23.) GTB határozat

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**ÉPÍTÉSÜGYI IRODA**

Ügyiratszám: 6/1804/02/2007

Ügyintéző: Szendrei Mónika

☎: 4011-517

Tárgy: Budapest XVI. ker. Csitári u. 1. sz. 115203. hrsz. alatti ingatlan-közterületi határan lévő kerítés bontási kötelezettség ügye.

alatti-ingatlan közterületi határan lévő kerít-  
Erkezett: 2007/JUL 11 4  
10 1085 07 07 00 mell  
Egyed: Z A T 1 Egyed: 10 1085 2002

# H A T Á R O

Kötelezem Bán Gáborné és Bán Andrea 1162. Budapest, Csitári u. 1. sz. alatti lakosokat, a tárgyi ingatlan tulajdonosait, hogy **az ingatlanuk közterületi határán az építési szabályokat sértő módon felépített kerítést**

**e döntés jogerőre emelkedésétől számított**

30 napon belül bontsa el, és az ingatlan nyilvántartásban szereplő méretek szerinti telekhatárra építse vissza.

A megállapított kötelezettségének nem teljesítése esetén:

- 5.000-500.000 (öteztől ötszázezer) Ft-ig terjedhető és szükség esetén ismételhető eljárási bírsággal fogom sújtani.

Döntésem ellen a kézbesítést követő naptól számított 15 napon belül lehet fellebbezést benyújtani, amelynek illetéke **30.000 Ft.** Fellebbezését a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalához kell címezni, de közigazgatási hatóságomnál kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására nincs lehetőség.

**A fellebbezésnek a döntésem végrehajtására nincs halasztó hatálya!**

# I N D O K O L Á S

A 2007. június 19. napján megtartott helyszíni szemlém alapján megállapítottam, hogy Budapest XVI. ker. Csitári u. 1.sz. 115203. hrsz. alatti ingatlanon a rendelkező részben meghatározott építési munkát folytatta.

Megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka az építési szabályokkal ellentétes, építető által bekerített terület nagyobb, eltér az ingatlan nyilvántartás adataitól. Ezért az ingatlan határán lévő kerítés elbontását és annak az ingatlan nyilvántartás szerinti helyére történő áthelyezését írtam elő.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (a továbbiakban: Ket.) 101. § (3) bek. a) és c) pontja szerint: „a határozat akkor nyilvánítható fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak, ha életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges; a végrehajtás késedelme jelentős vagy helyrehozhatatlan kárral járna”.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rend. – OTÉK 44 § / 3 / bek. szerint a kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia., így a határozat azonnali végrehajtását fellebbezésre tekintet nélkül rendeltem el.

A kötelezettség vétkes megszegés esetére vonatkozó eljárási bírság lehetőségéről a Ket. 61. § alapján adtam tájékoztatást.


Döntésemet a 40/1997.(XII.21.) KTM rendelet 4. § (1) bek. és a Ket. 71. § (1) bek., 72. § (1), 73. § (2) bek. és 129. §-ban bek. foglaltak alapján hoztam meg.

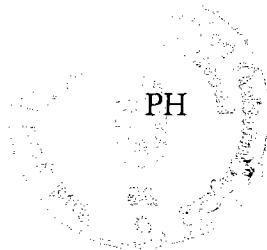
Fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1), valamint a 99. § (1) bek. alapján adtam meg. A Bp. Föv. XVI. ker. Ök. 28/2005.(X.14.) rendelete 5. §-ban előírtak szerint fellebbezésnek elektronikus úton történő benyújtására nincs lehetőség.

Az illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 29. § (4) bek. és mellékletének XV. fejezetében foglaltak alapján állapítottam meg.

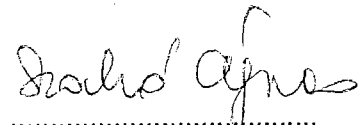
Hatáskörömet és illetékességemet a Ket. 21. § (1) bek. állapítja meg.

Budapest, 2007. június 20.

ügyintéző: 



a jegyző megbízásából:



Szabó Ágnes  
irodavezető

#### Értesítést kap:

Építtető, tulajdonos:

Bán Gáborné

1162 Budapest, Csitári u. 1

Bán Andrea

1162 Budapest, Csitári u. 1

Szomszédok:

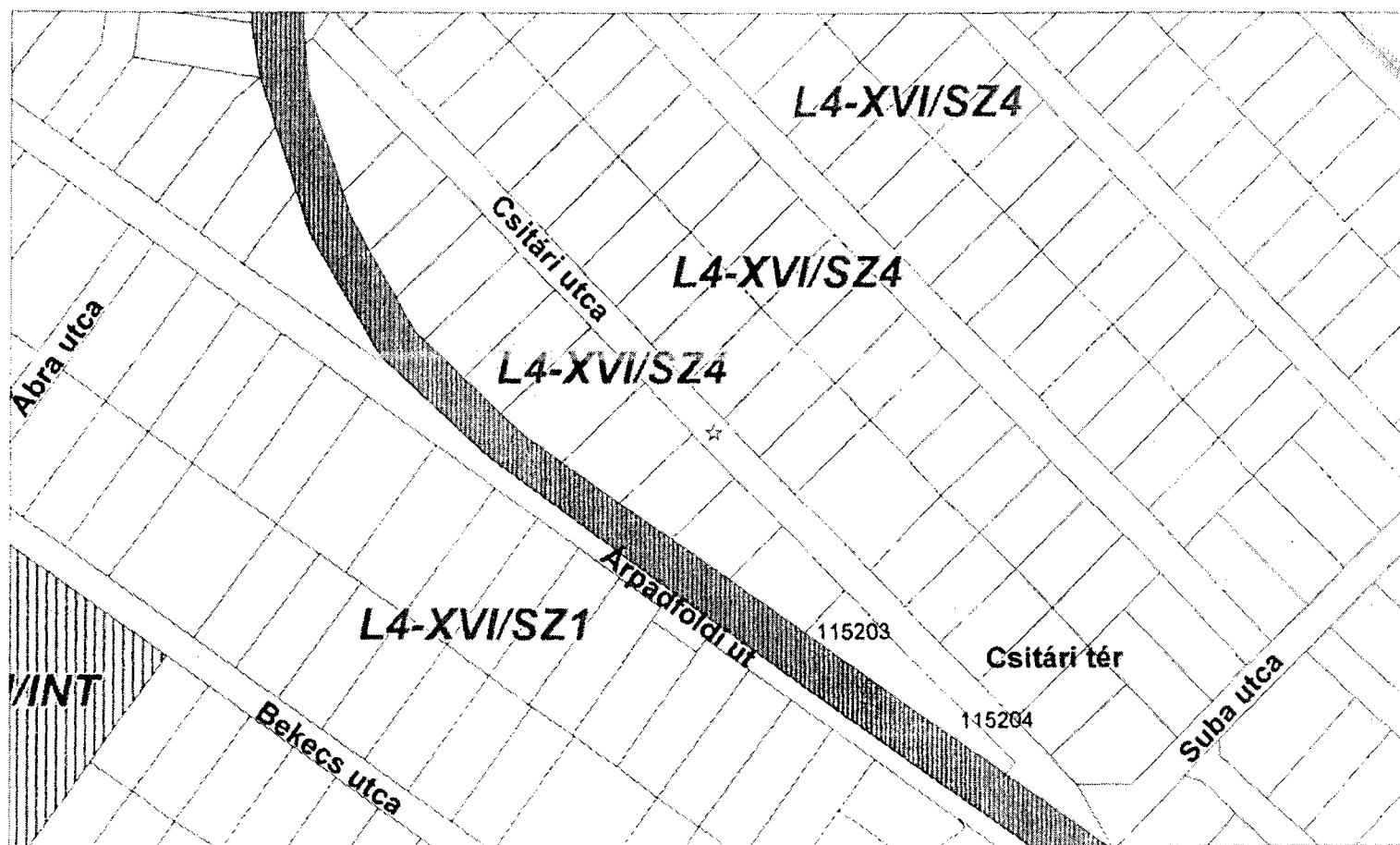
Jámbor László és felesége

1162 Budapest, Csitári u. 3

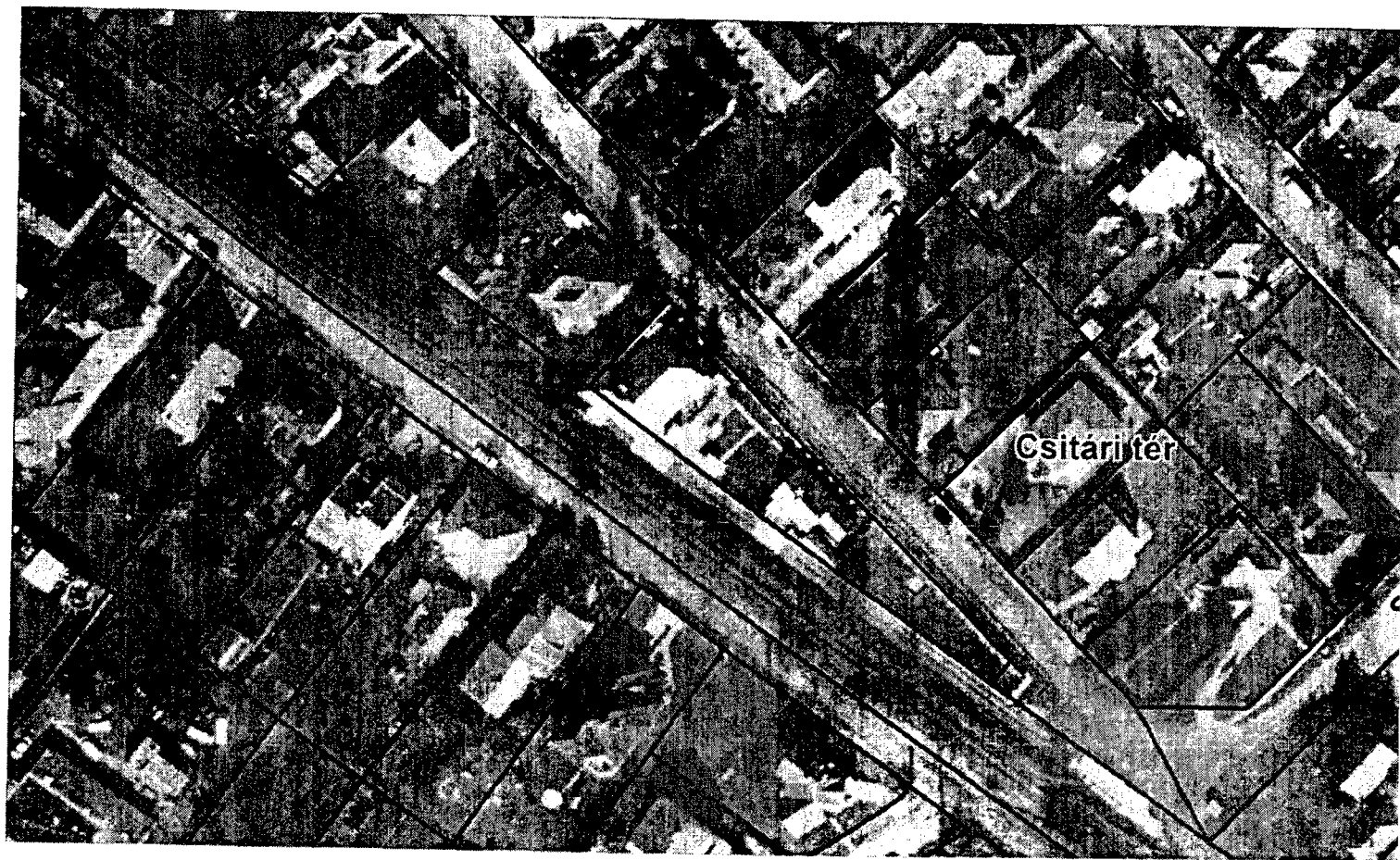
Vagyonhasznosítás

Helyben

2/a



2/b



2/c





Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2008.02.05

**BUDAPEST XVI.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 115204 helyrajzi szám**

Térképszelvény: 2449

1160 BUDAPEST XVI.KER. Csitári utca.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
| - Kivett közterület                                | 0     | 4865             | 0.00                  |  |

### II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992.1.7.

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 187452/1/2003/98.04.22

- a T-60408 ttsz. térrajz alapján az ingatlan területéből elesik 466 m2, és hozzámegy a 115203 hrsz-ú ingatlanhoz.

**Tulajdoni lap vége**

A megr

Megnev

Keresés  
szerint

Hálózat  
használa  
BUDAP  
XVI.KEL  
belterüle  
115204 (BUDAP  
XVI.KEL  
Csitári ut

Összese

Súgó

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2008.02.04

**BUDAPEST XVI.KER.**

**Belterület 115203 helyrajzi szám**

Szektor: 61

Térképszelvény: 2549

1162 BUDAPEST XVI.KER. Csitári utca 1.

### I. rész

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
| - Kivett lakóház, udvar és egyéb épület                                      | 0     | 1144             | 0.00                  |  |

### II. rész

4. tulajdoni hányad: 804/1142  
bejegyző határozat, érkezési idő: 187452/1/2003/97.10.13  
jogcím: vétel 7975/1969/V.15./ tulajdoni hányad: 338/1142  
jogcím: ingatlan szabályozás és vétel tulajdoni hányad: 466/1142  
jogállás: tulajdonos  
név : Bán Gáborné  
sz.név: Kollár Ilona  
szül. : 1946  
a.név : Tóth Borbála  
cím : 1162 BUDAPEST Csitári utca 1.
5. tulajdoni hányad: 338/1142  
bejegyző határozat, érkezési idő: 187452/1/2003/97.10.13  
jogcím: vétel 9405/1978/IV.2./  
jogcím: ingatlan szabályozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Bán Andrea  
szül. : 1971  
a.név : Kollár Ilona  
cím : 1162 BUDAPEST Csitári utca 1.

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 15725/1969/IX.26./  
Jelzálogjog 60 000 FT, azaz hatvanezer FT és járulékaik erejéig.  
jogosult:  
név: OTP XVI.KERÜLETI FIÓKJA  
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Jókai utca 1/B
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 15725/1969/IX.26./  
Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/1.  
jogosult:  
név: OTP XVI.KERÜLETI FIÓKJA  
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Jókai utca 1/B
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 187452/1/2003/97.10.13  
Holtig tartó haszonélvezeti jog  
a III/3. alatti 9405/1978/IV.2./ rangsorban.  
utalás: II /5.  
jogosult:  
név : Bán Gáborné  
sz.név: Kollár Ilona  
szül. : 1946  
a.név : Tóth Borbála  
cím : 1162 BUDAPEST Csitári utca 1.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 187452/1/2003/97.10.13

A megr

Megnev

Keresés  
szerint

Hálózat  
használa:  
BUDAPI  
XVI.KEI  
belterüle  
115203 (BUDAPI  
XVI.KEI  
Csitári ut  
1.)

Összese

Súgó

- a T-60408 ttsz. térrajz alapján az ingatlan területéhez hozzájön 466 m2 a 115204 hrsz-ú ingatlan területéből.

**Tulajdoni lap vége**

| HRSZ | cím   | földterület | telek br  | becsült érték fel.       | bruttó érték            | műtárgy                    | becsült érték | bruttó érték |
|------|---|-------------|-----------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------|--------------|
| 7    | 115176 Csutora utca<br>szakaszhatár<br>Árpádföldi út - Csöbör u.  | 1 974 m2    | 2 755 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>161 m | 2 755 eFt     | 1 eFt        |
| 8    | 115191 Hangos utca<br>szakaszhatár                                | 5 479 m2    | eFt       | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>448 m | eFt           | 1 eFt        |
| 9    | 115192 Hangos utca<br>szakaszhatár<br>Csitári u. - terület határa | 894 m2      | 9 253 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>541 m | 9 253 eFt     | 1 eFt        |
| 0    | 115204 Csitári utca<br>szakaszhatár<br>Suba u. - Hangos u.        | 4 865 m2    | 6 977 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>360 m | 6 977 eFt     | 1 eFt        |
| 1    | 115250 Csoport utca<br>szakaszhatár<br>Suba u. - Hangos u.        | 5 408 m2    | 7 988 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>467 m | 7 988 eFt     | 1 eFt        |
| 2    | 115299 Csűr utca<br>szakaszhatár<br>Suba u. - Hangos u.           | 5 400 m2    | 8 124 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>475 m | 8 124 eFt     | 1 eFt        |
| 3    | 115348 Vecseház utca<br>szakaszhatár<br>Suba u. - Hangos u.       | 5 726 m2    | 7 969 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>466 m | 7 969 eFt     | 1 eFt        |
| 4    | 115349 Suba utca<br>szakaszhatár<br>Hangos u. - Fűrge u.          | 2 695 m2    | 4 378 eFt | kiépített ter.<br>150 m2 | kiépített hrsz.<br>31 m | kiépítetlen hrsz.<br>189 m | 4 378 eFt     | 1 eFt        |
| 5    | 115380 Paradicsom utca<br>szakaszhatár<br>Vezekény u. - Fűrge u.  | 1 037 m2    | 1 558 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>91 m  | 1 558 eFt     | 1 eFt        |
| 6    | 115381 Vezekény utca<br>szakaszhatár<br>Suba u. - Budapesti út    | 5 923 m2    | 8 603 eFt | kiépített ter.<br>m2     | kiépített hrsz.<br>m    | kiépítetlen hrsz.<br>503 m | 8 603 eFt     | 1 eFt        |

fm-1460/07

2007 JÚL 31

SZABÓ AGNES

Lásza: Szabó Agnes  
Dr. Horváthné

Budapest XVI. ker. Önkormányzat  
Kovács Péter polgármester Úr részére

Tárgy: Méltányossági kérelem

Bp. XVI. ker. Csitári u. 1 sz.

115203 hrsz-ú ingatlan

2007 JÚL 31

Üi.sz.: 6/1804/02/2007

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Bán Gáborné és Bán Andrea a fent hivatkozott ingatlan tulajdonosai az alábbi

**méltányossági kérelemmel**

fordulunk a T. Polgármester Úrhoz és a Képviselő Testülethez. Kérjük szíveskedjenek engedélyezni részünkre azt hogy adás-vétel útján megvásárolhassuk azt az. 52 m<sup>2</sup>-s önkormányzati tulajdonban álló telekhányadot, melyre évekkkel ezelőtt a kerítésünket az építési vállalkozó és kivitelező túlépítette.

A túlépítésről 2007.06.19-én az Építésügyi iroda által tartott helyszíni szemle után értesültünk, amikor is a fent hivatkozott határozatban ( jelenleg nem jogerős ) köteleztek arra hogy bontsam el a gyönyörűen és jelentős anyagi ráfordítással a jóhiszeműen kiépített kerítésemet.

A tényeket nem vitatjuk, de hangsúlyozni szeretnénk, hogy **mi jóhiszeműen jártunk el** és bízunk az építésszek, kivitelezők pontosságában. Sajnos a túlépítés megtörtént de véleményünk szerint ha T. Polgármester Úr és a Képviselő Testület méltányosan bírálják el a kérelmünket és engedélyezik az 52 m<sup>2</sup>-es terület megvásárlását, akkor lehetőség nyílik arra hogy ne romboljuk le a gyönyörűen kialakított és parkosított területet.

Lényeges megjegyezni azt hogy az Önkormányzatot sem érheti anyagi veszteség mivel az ingatlant megvásárolnánk ( ami évtizedeken keresztül rendezetlenül, parlagon hevert a közvetlen környezetünkben).

Jelen méltányossági kérelmünkkel egyidejűleg az építéshatóságtól kértük a nem jogerős eljárás felfüggesztését.

Kérjük szíveskedjenek kérelmünket támogatni és méltányosan elbírálni.

Budapest, 2007.07.16.

Tisztelettel:

Bán Gáborné

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hiv.

Bán Andrea

Érkezett: 2007 JÚL 18.

sorszám

Íktatásra érkezett

2007. SZEPTEMBER 6.

2007. SZEPTEMBER 6.

10/16857/05/2007

KIVONAT

10/16857/2007

a 2007. augusztus 28-án (keddén) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 12. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 4. Kérelem a XVI. kerület Csitári utca 115204 hrsz-ú közterületi ingatlanból 52 m<sup>2</sup> terület megvásárlására  
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:  
155/2007.(VIII. 28.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága hozzájárul az Önkormányzat tulajdonát képező 115204 hrsz-ú közterületi ingatlan területből 52 m<sup>2</sup> terület lejegyzéséhez, és a 115203 hrsz-ú ingatlanhoz telekalakítással történő hozzácsatolásához, amennyiben az érintett helyszínrajzot és írásbeli nyilatkozat hoz arról, hogy az érintett területen közmű nincs.

Határidő: a telekalakítási eljárás megindítására 2007. október 30.

Felelős: Gilyén Ince a Bizottság elnöke

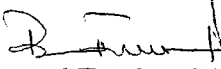
(Szavazás: 7 igen 0 nem 1 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.  
KFÜB elnöke

A kivonat hitelélül:

  
Pappné Furdan Mária  
KFI beruházó



Budapest, 2007. szeptember 03.

Györgyi Béla  
A munkát végző szerv neve  
IRSZ. 4043/1995.

Budapest, XVI. ker.

## KITÜZÉSI VÁZRAJZ

A Budapest XVI. ker. Csitári u 1. szám alatti 115203 hrsz.-ot nem érintő  
gázvezetékrol.

Térképszelvény száma: 823

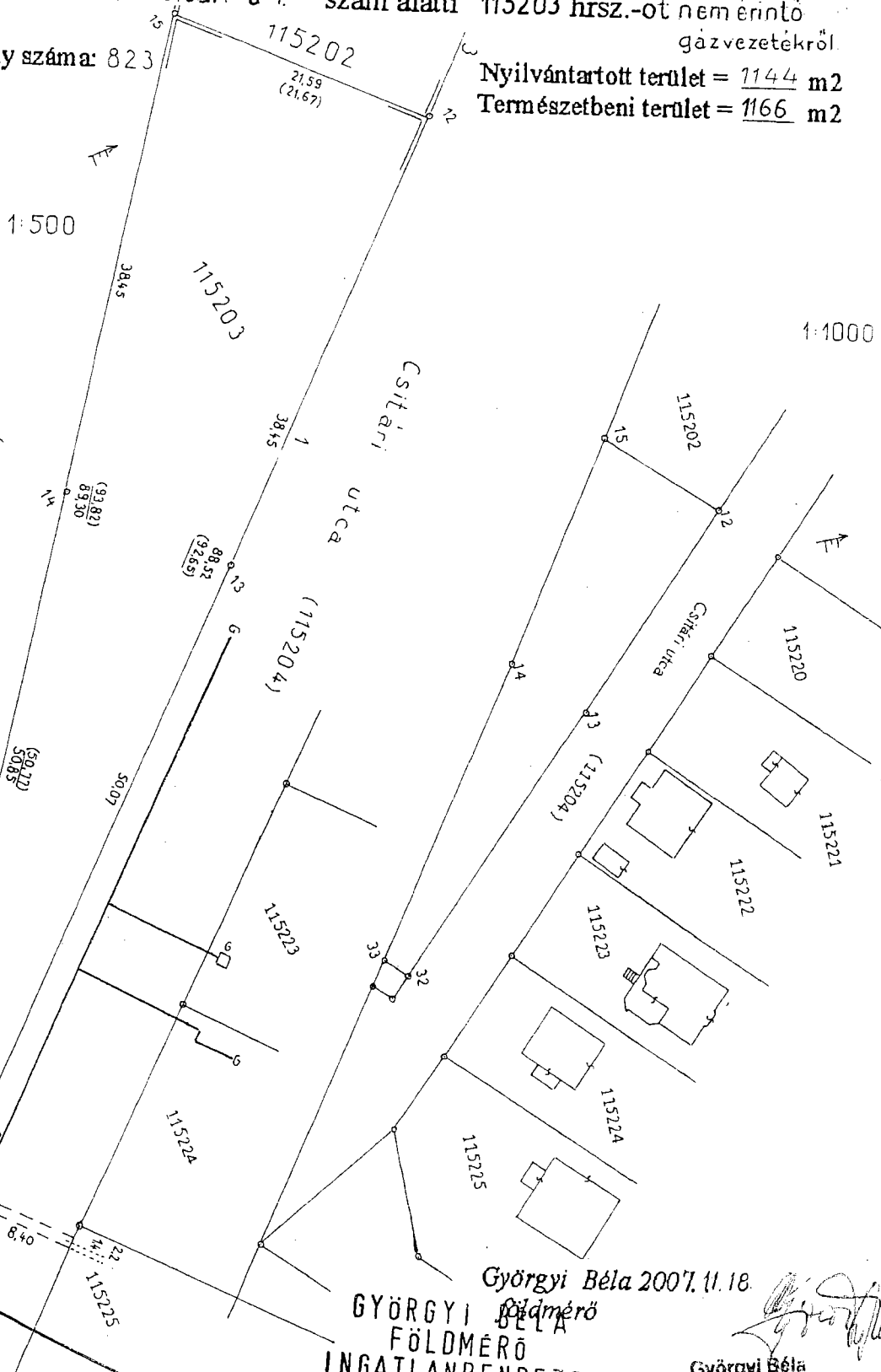
Nyilvántartott terület = 1144 m<sup>2</sup>

Természetbeni terület = 1166 m<sup>2</sup>

Tervezési körter fejeleten pátveretile  
min. A kőzetek, csitári  
FŐGÁZ Földgázszelvény Kft.

2007.11.30.

(115159)



Györgyi Béla 2007.11.18.  
GYÖRGYI BÉLA  
FÖLDMÉRŐ  
INGATLANBÉREZŐ  
Györgyi Béla



**Fővárosi  
Csatornázási Művek Zrt.**

5/b

Levelünk száma:

Levelük kelte és száma:

Ügyintézőnk: Varga Zoltán  
Telefon: 455-4306  
Telefax: 313-3803

Ügyintézőjük:  
Telefon:  
Telefax:

Szervezeti egységünk neve, címe:  
Ügyfélszolgálati Osztály  
1426 Budapest, 72. PF. 114.

**Bán Gáborné**

1162 Budapest, Csitári utca 1.

**Tárgy: tájékoztatás**

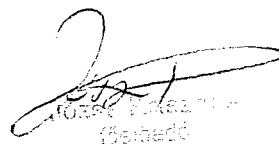
Tisztelt Ügyfelünk!

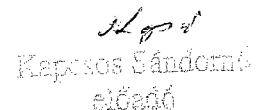
Tájékoztatjuk, hogy a 115203 hrsz. melletti korábbi közterületrészen (HRSZ.:115204) szenny-illetve csapadékvíz hálózat nyilvántartásunk szerint nem található.

Budapest, 2007.09.19.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.  
Ügyfélszolgálati Osztály  
81

  
Zoltán Varga  
Ügyintéző

  
Kaposos Sándorné  
Előadó





BÁN GÁBORNÉ  
Budapest - XVI.  
Csitári utca 1  
1162

5/c

Iktatószám: 100000768309

Tárgy: TÁJÉKOZTATÁS <  
Fogyasztási hely: 1162 Budapest - XVI. Csitári utca 1

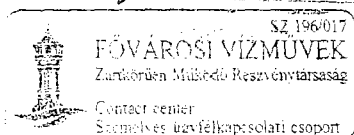
Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 115203 hrsz. melletti korábbi közterületrésze(115204 hrsz.)  
vízbekötés nem szerepel a nyilvántartásunkban.

Budapest, 2007. szeptember 19.

Tisztelettel:

Fővárosi Vízművek Zrt.



# ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.

5/d

Iktatószám: 6600302/LML-B/ 14631 - 2 / 2007.

Bán Gáborné

Ügyintéző neve Gorzsás Gábor

Központi Háttérfeldolgozási Osztály

Budapest

Lakossági és üzleti kisfogyasztói műszaki levelezés

Csitári u. 1.

1300 Budapest 3., Postafiók 151

1162

## ELVI SZOLGÁLTATÁSI NYILATKOZAT

### VILLAMOS ENERGIA IGÉNYRE

Név: Bán Gáborné

Igény helye: 1162 Budapest Csitári u. 1. 115204. hrsz.

Értesítési cím: Bán Gáborné 1162 Budapest Csitári u. 1. 115204. hrsz.

A villamos energia ellátás

meglévő kiefeszültségű hálózatról biztosítható  
max. 1 x 32 A-ig\*

csak hálózatépítés után biztosítható\*

Nyilatkozatunk:

- elvi jellegű, az energia biztosításának lehetőségére vonatkozik,
- nem jelenti az Építési Törvény (jelenleg 46/1997. sz. KTM rendelet) 2. sz. mellékletében megfogalmazott, a villamosmű biztonsági övezetét, térségét érintő munkákra vonatkozó jóváhagyó nyilatkozatunkat,
- sem pénzügyi, sem műszaki feltételeinket nem tartalmazza, ezért kérjük a tervezési munka megkezdése előtt szakember megbízottja ügyfélszolgálatunkat felkeresni szíveskedjen.

A létesítés (építkezés) során az érvényben lévő rendeletek, szabványok betartása kötelező.

Budapest, 2007. október 13.

Tisztelettel,

ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.  
*Gorzsás Gábor*  
2007.10.13.

ElmŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. az Elmű Nyrt. Megbízásából

06-40-38-38-38

[www.elmu.hu](http://www.elmu.hu)

[elmu@elmu.hu](mailto:elmu@elmu.hu)

Cégnév: ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhely: 1132 Budapest, Vári út 72-74

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal

**Gazdálkodási Ügyosztály**

**Vagyonhasznosítási Iroda**

Hiv.szám: 10/1085/01/2007  
Tárgy: Bp., XVI.ker. Csitári u.  
115203-115204 Hrsz-ú  
ingatlanok ügye

2007 DEC 03.

Tisztelt Cím!

Fenti hivatkozási számú ügyben 2007.07.16.-án kérelmet nyújtottunk be 52 m<sup>2</sup>-s terület megvásárlására mely önkormányzati tulajdonban áll.

Tájékoztatom a T. címet, hogy hivatalosan regisztrált földmérővel elkészítettük a kitűzési vázrajzot 2007. 11.18.-án és akkor jutott tudomásunkra, hogy a-

- nyilvántartott terület 1144 m<sup>2</sup> a
- természetbeni terület pedig 1166 m<sup>2</sup>.

Tehát az általunk megvásárolni kívánt terület nagysága összesen **22 m<sup>2</sup>**.

Ezért a kérelmem csak 22 m<sup>2</sup> -re vonatkozik a korábban tévesen közölt 52 m<sup>2</sup> helyett.

Kérjük ennek megfelelően a korábbi határozatokban feltüntetett 52 m<sup>2</sup>-t javítani 22 m<sup>2</sup> -re.

Ezen javított adatot a gázművekhez kell benyújtanunk, mert csak azután hajlandóak az engedélyt kiadni arról, hogy az általunk megvásárolni kívánt 22 m<sup>2</sup> -es terület alatt nincs gázvezeték.


Bizonyítékként jelen levelünkhöz csatoljuk a 2007.11.18.-án elkészített kitűzési vázrajz eredeti példányát.

Egyidejűleg csatoljuk a csatornázási, - elektromos, és vízművek által kiadott engedélyek eredeti példányát.

Amint a gázművektől az igazolást megkapjuk azonnal becsatoljuk azt is a korábbi kérelmünk mielőbbi elbírálása érdekében.

Budapest, 2007. november 30.

Tisztelettel:

  
Bán Gábor

  
Bán Andrea



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

## FŐÉPÍTÉS

1163 Budapest, Havashalom u. 43. foepitesz@bp16.hu

Telefon : 40-11-440; Fax: 40-11-534;

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Lukács Titanilla  
irodavezető asszony  
részére

Helyben

Tárgy: Állásfoglalás  
Hiv. sz.: 10/8427/03/2008.  
Üi.: Handelné

Handelné  
Br. vez.

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

A 115203 hrsz. építési telek (115204) hrsz. terület terhére való növekedése a közműveken kívül a közlekedés biztonsága szempontjából vizsgálandó.

Amennyiben közlekedésbiztonsági szempontból kifogás nem merül fel, úgy a közterület szabályozását – a ténylegesen kialakított helyzetről fogva – nem kell rendezni.

Felmerülhet az építési hatóság tekintélyének, valamint az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a presztízs megőrzésére irányuló kompenzálása, amely természetesen nem lehet a 22 m<sup>2</sup>-es terület tulajdonváltásának akadálya.

Budapest, 2008. március 14.

Tisztelettel:

  
**Tóth Miklós**  
főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Ügyiratszám: 6/15991/01/2008

Ügyintéző: Hegedüs Józsefné ☎: 4011-506

Tárgy: Budapest, XVI. ker. Csitári u. 1. sz. alatti 115203 hrsz-ú ingatlan és (115204) hrsz-ú közterület telekhatár-rendezése.

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Lukács Titanilla irodavezető  
részére

*Handelt  
2008.04.01*

Helyben

Hiv.sz.:10/8427/03/2008

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A 2008. 03. 06.-án kelt, Budapest, XVI. ker. Csitári u. 1. sz. alatti 115203 hrsz-ú ingatlan és (115204) hrsz. alatti közterület telekhatár-rendezésével kapcsolatos levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000 /VII.14./ sz. Önk. rendelet (KVSZ) 1. sz. melléklete szerint a 115203 hrsz. alatti ingatlan az L4-XVI/SZ4 (sűrű, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) építési övezetbe tartozik.

A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998 /X.15./ Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) 1.§ /2/ bek. c.) pontja alapján rögzíti a keretszabályozási övezeteket. E rendelet 2.§ /2/ bek. szerint az 1.§ /2/ bekezdésben meghatározott szabályozási elemek megváltoztatása a /3/ bekezdésben foglalt eltérő szabályok kivételével csak az FSZKT módosításával lehetséges. A kivételt képező /3/ bek. d.) pontja értelmében, *szabályozási terv alapján* lehet módosítani telekhatár-rendezés esetén, ha telektömbön belül két keretszabályozási övezet, illetve az FSZKT-ban meghatározott célzott terület felhasználási mód (jelen esetben közlekedési) találkozódik, és a telekhatár korrekciója nem haladja meg a legkisebb telek területének a 20 %-át.

A fentiek alapján a meglévő állapothoz igazodó kis mértékű azaz 22 m<sup>2</sup> területnagyságot érintő közterülethatár korrekció, a keretövezet határ módosítása miatt Képviselő-testületi döntést igényel.

Budapest, 2008. április 1.

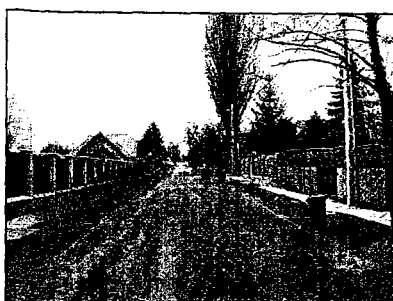
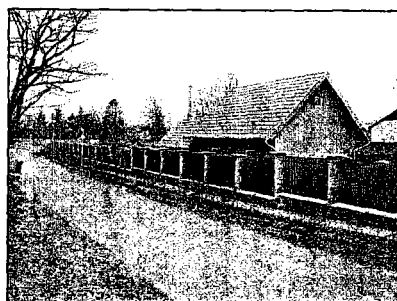
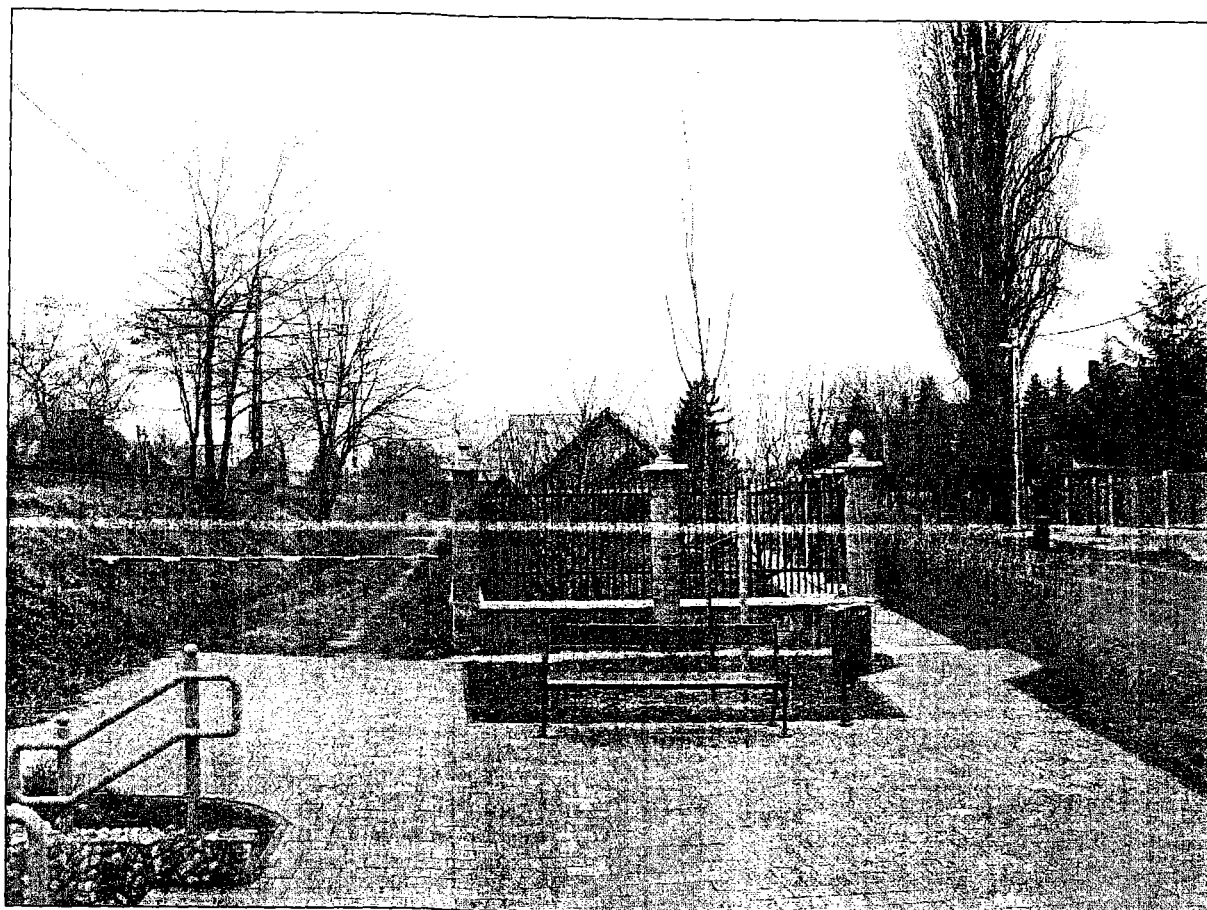
*Se*

Tisztelettel,  
a jegyző megbízásából:



*Szabó Ágnes*  
Szabó Ágnes  
irodavezető

**Ingatlanforgalmi Értékbecslés Budapest, XVI. kerület  
Csatári utca 115204 helyrajzi számú telekingatlanról**



Budapest, XVI. kerület Csatári utca alatti terület látképei

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* Tul. lapon: 115204 kivett közterület

*Település (város, kerület):* 1162, Budapest, XVI. ker.,

*Utca, házszám:* Csitári utca

*Irányítószám:* 1162

*Hrsz.:* 115204

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat

**1/1 tulajdoni hányadban**

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes  
/forgalomképesség:*

*Értékelt érdekeltség:* Tulajdonjog (tulajdonhányad)

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*A telek területe:* 4865 m<sup>2</sup>

*Közművek:*

### ÉRTÉKEKELÉS

*Értékelés célja:* Fajlagos forgalmi érték megállapítása

*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

*Értékelés fordulónapja:* 2008. 02. 12.

*Megrendelő megnevezése:* Budapest Főváros XVI. Kerületi  
Önkormányzat

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Fajlagos forgalmi érték:* 19.600,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz

*tizenkilencezer hatszáz forint*

Készítette:

*Balló Péter*

Balló Péter MSc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő



**IMMO MONTANA**

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.

1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.

Adószám: 215644570-1-16

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1162 Budapest, XVI. kerület, Csitári utca **115204** helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

### **2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek**

#### **A vizsgálati módszer:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.



## Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ♦ piaci érték alapú értékelések, mint
  1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
  2. hozadéki értékelés
  3. maradványértéken alapuló értékelés

### FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKEKELÉS

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékbecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

## A HOZADÉKI ÉRTÉKEKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

## A MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafelvezések, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

## AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrésztől árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szakajóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítéloképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

### 3. AZ INGATLANPIAC ÁTTEKINTÉSE

#### 3.1. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2007-BEN

„Az ingatlanpiac mértékadó szereplői szerint az ingatlan létesítés- és forgalmazás középtávon élénkülhet, a korábbi ingatlanlétesítési és forgalmi boom következményei több évig éreztetik hatásukat. A kereslet ingatlantípusonként eltérő mértékben és irányban változhat. A lakáspiac érezhető visszaesését az irodapiac fokozatos telítődése követheti.. A kereskedelmi és raktározási létesítmények folyamatos bővülését piaci korlátok egyenlőre nem veszélyeztetik. Az árak és a bérleti díjak szintén differenciáltan változnak, az áremelkedés mértéke viszonylag alacsony lesz, a piacok relatív telítődése miatt.

Jelenlegi információk szerint a beruházások visszaesése 2007-ben már nem várható, amelyet az uniós források bővülése, a működő tőke beáramlásának élénkülése alapozhatnak. A lakáspiac áraival kapcsolatban – telekárak kivételével – kifejezett árnövekedésre számít az ingatlanforgalmazók többsége. A legtöbben a következő 6 hónapban az építőanyagok, építési-szerelési tevékenységek árainak, valamint a munkaerő költségek növekedését várják. A lakásberuházások csökkenése 2007-ben folytatódni fog. Keresletnövekedés csak a minőségi és különösen a jó fekvésű lakóingatlanok körében várható.

#### 3.2. ÉPÍTÉSI TELEK PIACA 2007-BEN

Az előző évek élénk forgalmát követően az építési telek piaci kereslete az utóbbi egymásfél évben lanyhult. Az igények alig változnak, miközben az önkormányzati új telkek kialakítása gyorsul. Az önkormányzatok a közműfejlesztést többségében az új tulajdonosokkal finanszíroztatják. A telekingatlan kínálatot bővítik a város-rehabilitációk, valamint a termelő szféra rekonstrukciója, az elavult telephelyek felszámolása. A folyamat eredményeként nagyszámú, zömében közművesített telek szabadul fel. A lakosság telekvásárlása várhatóan szinten marad, csak a bevásárlóközpontok, szállodák építésére alkalmas területek iránt mutatkozik növekvő igény.”

*ECOSTAT INGATLAN Barométer*

#### 3.3. ÉPÍTÉSI TELEK ÁRAK ALAKULÁSA A PESTI KERÜLETEKBEN

A VI. kerületben összesen négy telket kínáltak eladásra a vizsgát időszakban. Hármát a Király utcában, átlagosan 260 ezer forintos négyzetméteráron, egyet pedig az Oktogonnál közel 420 ezer forintos áron. A VII. kerület hat eladásra kínált építési telkének ára 160 ezer és 380 ezer forint között mozgott.

A VIII. kerületben az átlag négyzetméterár 80-120 ezer forint körül alakul, de a nagy szórás hűen tükrözi a presztízsbeli eltéréseket: a Baross utcában például 17 ezerért, a Köztársaság téren 375 ezer forintos négyzetméteráron lehet építési telekhez jutni.

A X. kerület is változatos árakat vonultat fel. A Maglódi útnál 8 ezer forint, az Örs Vezér térnél 13 500 forint az új parcellázású telkek négyzetméterára, míg a legdrágább telkekért 86-90 ezer forintot kérnek el a Kelemen és a Kőér utcában, valamint a Gyömrői úton.

A XIII. kerületben átlagosan 100-120 ezer forintért lehet egy építési telek négyzetméteréhez jutni. Legolcsóbban 75-80 ezer forintért a Rozsnyai és a Szent László utcában, miközben a Váci úton 250-268 ezer forintot kérnek el egy négyzetméterért.

A XIV. kerületben aszerint oszlanak az árak, hogy mennyire van közel a telek a központhoz. A Róna utcában 160 ezer, a Stadionoknál 150 ezer forint egy négyzetméter, Alsórákoson pedig 40-47 ezer forintos négyzetméterárért kínálják eladásra a telkeket.

A XV. kerületben már 9-23 ezer forintos négyzetméterárért is lehet telekhez jutni, de Zuglóban 50-55 ezer forintot kérnek.

A XVI., XVII., XVIII. kerületek árai nagyjából azonosak, 9,5-55 ezer forint között mozognak négyzetméterenként. Ez alól kivétel a XVI. kerületi Szlovák utca, ahol egy négyzetméter több mint 100 ezer forintba kerül. Kispesten a metró környéki és a belterületekhez közel fekvő építési telkekért kérnek el ennyi pénzt, egyébként a XIX. kerületi négyzetméterárak 23 ezer és 47 ezer forint között vannak.

Csepelen, Pesterzsébeten és Soroksáron is egységesek nagyjából a telekárak. A legolcsóbbak 5-6 ezer forint körül kaphatók, a legmagasabb összeg pedig 50 ezer forint egy lakóépületnek alkalmas telek négyzetméteréért.

### Kínálati telekárak Budapesten

| ezer forint / négyzetméter |         |           |           |              |
|----------------------------|---------|-----------|-----------|--------------|
| kerület                    | átlagár | minimumár | maximumár | Telkek száma |
| <b>Buda</b>                |         |           |           |              |
| I.                         | 150-165 | 150       | 160       | 3            |
| II.                        | 60-100  | 30        | 422       | 316          |
| III.                       | 30-80   | 12        | 394       | 175          |
| XI.                        | 40-70   | 20        | 155       | 75           |
| XII.                       | 60-120  | 45        | 190       | 201          |
| XXII.                      | 20-50   | 5         | 60        | 116          |
| <b>Pest</b>                |         |           |           |              |
| VI.                        | 260     | -         | 420       | 4            |
| VII.                       | 160-380 | -         | -         | 6            |
| VIII.                      | 80-120  | 17        | 375       | 22           |
| X.                         | -       | 8         | 90        | 22           |
| XIII.                      | 100-120 | 75        | 268       | 25           |
| XIV.                       | -       | 40        | 160       | 44           |
| XV.                        | -       | 9         | 55        | -            |
| XVI.                       | -       | 9,5       | 100       | 138          |
| XVII.                      | -       | 9,5       | 55        | 25           |
| XVIII.                     | -       | 9,5       | 55        | 44           |
| XIX.                       | 23-47   | -         | 100       | -            |
| XX.                        | -       | 5         | 50        | -            |
| XXI.                       | -       | 5         | 50        | -            |
| XXIII.                     | -       | 5         | 50        | -            |

Forrás: Ecostat

## 4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### 4.1. A XVI. Kerület

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki.

A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfikert, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Őrs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

### 4.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Árpádföldön az úgynevezett Szabadságtelepen található. A vizsgált terület a 115204 hrsz-ú közterületi telek a Csitári utcában a Budapest Csömör HÉV vonala mellett fekszik. A területtől a szomszédos 115203-as hrsz-ú telek tulajdonosa bekerített. A bekerített telek alakja szabálytalan sokszög, domborzata sík, rendezett, parkosított.

A telek szilárd burkolatú úton megközelíthető. Tömegközlekedési eszközzel elsősorban az Őrs vezér térről HÉV-vel érhető el, illetve a 31-es jelzésű autóbusszal. Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind kiskereskedelmi üzletekben megfelelően ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

## 5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. február 11.

### 5.2. Felhasznált dokumentumok:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat a 115204, 115203 helyrajzi számú ingatlanokról
- Kitűzési vázrajz a területről

### Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:

- (1) Az építési övezet az L4-XVI/SZ4 **Intenzív kertvárosias lakóterület** a keretövezet azon építési övezete, amely beépítés módjában sűrű, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.
- (2) Az építési övezet területén telkenként csak egy főrendeltetésű épület létesíthető. Ez alól kivétel a 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú építési telek, ahol a több főrendeltetésű épület is megengedett.
- (3) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4)<sup>1</sup> Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi - szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

| Az építési övezet jele | legkisebb kialakítható |            | legnagyobb        |                                 |                                     | legkisebb            | legkisebb         | legnagyobb |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|------------|
|                        | Területe               | szélessége | beépítési mértéke | szintterületi mutatója          | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága |            |
|                        | m <sup>2</sup>         | m          | %                 | m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | %                                   | %                    | m                 |            |
| <b>L4-XVI/SZ4</b>      | 600                    | n.a.       | 25                | 0,5                             | 35                                  | 60                   | 3,2               | 5,0        |

**5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2007.11.21.**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Az ingatlan címe:               | 1162 Budapest, XVI. kerület, Csátári utca   |
| Besorolás:                      | tulajdoni lap alapján, kivett közterület  |
| Helyrajzi szám:                 | <b>115204</b>   |
| Funkciója:                      | utca  |
| <b>Tulajdonos bejegyzetten:</b> | <b>Budapest Fővárosi XVI. kerületi Önkormányzata</b><br>1/1 tulajdoni hányad  |
| III. rész:                      | bejegyző határozat a T 60408 ttsz. Térrajz alapján az ingatlan területéből esik 466 m <sup>2</sup> , és hozzámegy a 115203 hrsz-ú ingatlanhoz |
| Széljegy:                       | nincs   |

**5.4. A telekrész ismertetése**

A **115204** helyrajzi számú közterület utcaként funkcionál, melyet megosztottak és területéből 466 m<sup>2</sup>-t a 115203 helyrajzi számú ingatlanhoz csatoltak. A szakértő által nem ismert körülmények között, az 115203 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai a közterületből 22 m<sup>2</sup>-t elkerítették, jelenleg ezen terület tulajdonjogát kívánják rendezni. Az értékelés célja a terület fajlagos értékének megállapítása.

A terület a helyrajzi szám és a kitűzési vázrajz alapján egyértelműen beazonosítható.

**6. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI****6.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények**

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.



## **6.2. Speciális feltételezések**

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információn, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

## **6.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2007-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a telkek kedvezőtlen alakját, a HÉV vonal melletti elhelyezkedését, a beépítettségét. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 115204 hrsz.-ú telekből elcsatolt terület fajlagos értékét.

#### 6.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási tervalapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyoneértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

**7. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE****7.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI. kerületben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, beépíthetőségük hasonló. Figyelembe vettük, hogy az eladásra szánt területet egy már beépített ingatlanhoz kívánják csatolni.

Piaci összehasonlító adatok az intézményi telkekre vonatkozóan a mellékletben található **Táblázatban** találhatók.

**Értékmeghatározás**


Az 1162 Budapest, Csitári utca 115204 helyrajzi számon lévő közterületi telek 115203-as helyrajzi számú telekhez csatolni kívánt részének becsült piaci-, fajlagos forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

$$(19.600; \times 22) + 1774$$

|                   |
|-------------------|
| <b>19.600,-Ft</b> |
|-------------------|

azaz  
**tizenkilencezer hatszáz forint**

Budapest, 2008. február 12.



Balló Péter M.Sc.R.E.

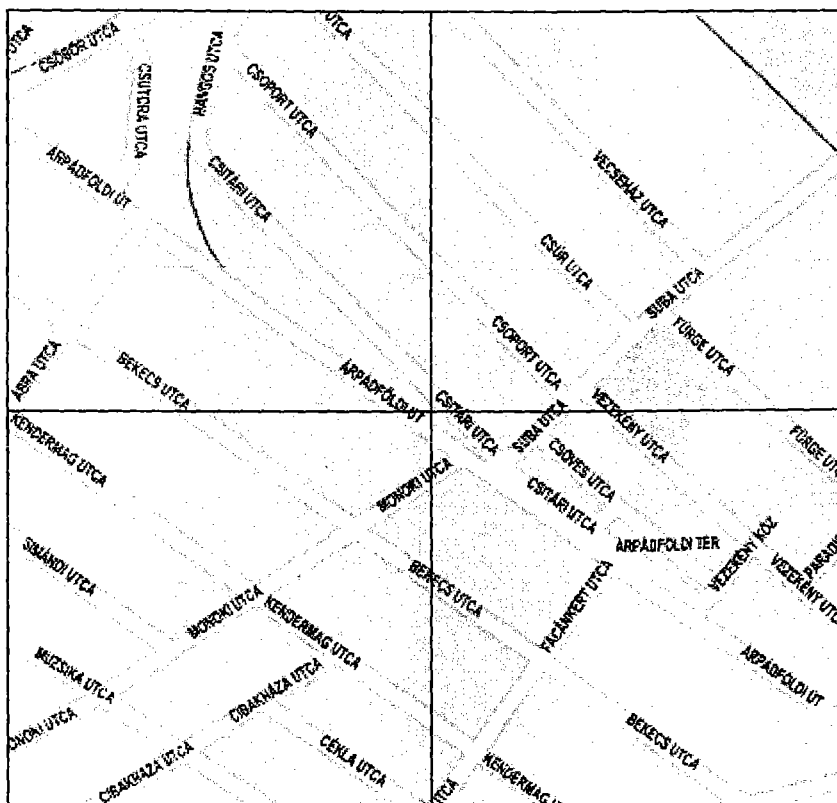
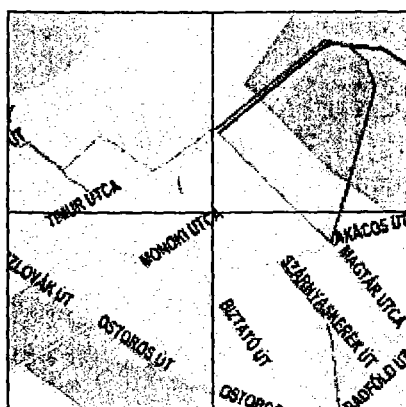
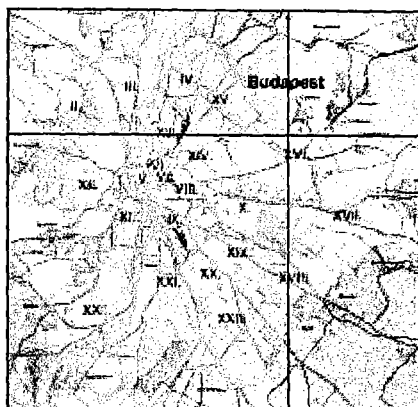
Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

**MELLÉKLETEK:****Dokumentum Mellékletek**

- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat

## Piaci összehasonlító módszer - telek

|   | Tárgyi  | Piaci összehasonlító 1. | Piaci összehasonlító 2.  | Piaci összehasonlító 3. | Piaci összehasonlító 4. |
|---|---|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cím   | Budapest, XVI. kerület<br>Árpádföld, Csillár utca | Budapest, XVI. kerület  | Budapest, XVI. kerület   | Budapest, XVI. kerület  | Budapest, XVI. kerület  |
| Övezet  |   | Kendernag utca          | Péterke utca             | Tímár utca              | Árpádföld               |
| Körrekecs modell  | Adat leírás                                       | Korr.                   | Adat leírás              | Korr.                   | Adat leírás             |
| Telek terület, m <sup>2</sup>   | 1   | 720                     | 1 138                    | 1 152                   | 1 070                   |
| Bruttó szintterület, m <sup>2</sup>   |   |                         |                          |                         |                         |
| Alapérték   | telek terület                                     | telek terület           | telek terület            | telek terület           | telek terület           |
| Kínálási / vételára   |   | 28 000 000 Ft           | 42 000 000 Ft            | 39 000 000 Ft           | 29 500 000 Ft           |
| Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció  |   | 2008. február           | 2008. február            | 2008. február           | 2008. február           |
| Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )   |   | 36 944                  | 35 062                   | 32 161                  | 26 192                  |
| Elhelyezkedés   |   | jobb                    | jobb                     | jobb                    | jobb                    |
| Telek formája   |   | jobb                    | jobb                     | jobb                    | jobb                    |
| Telek lejtése   |   | hasonló                 | hasonló                  | hasonló                 | hasonló                 |
| Telek beépíthetősége  |   | hasonló                 | hasonló                  | hasonló                 | hasonló                 |
| Szintterületi mutató  |   |                         |                          |                         |                         |
| Bontandó épület   | nincs   | nincs                   | nincs                    | nincs                   | nincs                   |
| Infrastruktúra, közművek  | összkomplex                                       | közművek a telken       | csatorna az utcában      | közművek a telken belül | közművek az utcában     |
| Telek mérete  | nincs   | hasonló                 | hasonló                  | hasonló                 | hasonló                 |
| Bejegyzett jog  | nincs   | nincs                   | nincs                    | nincs                   | nincs                   |
| Korrigált fajlagos ár / összes  | 28 073 Ft   | 31 403 Ft               | 30 504 Ft                | 27 337 Ft               | 23 049 Ft               |
| Korrekció   |   | -15,0%                  | -13,0%                   | -15,0%                  | -12,0%                  |
| Korrekció engedélyezése   | ok  | ok                      | ok                       | ok                      | ok                      |
| Piaci összehasonlítás alapuló fajlagos érték kerekítve:   |   |                         | 28 000 Ft/m <sup>2</sup> |                         |                         |
| Bíróági állásfoglalások alapján a beépített telek esetében az építési telekkénti érték 70%-a vehető figyelembe. |   |                         | 19 600 Ft/m <sup>2</sup> |                         |                         |



Gazdálkodási és Tulajdonosi Bizottság

Kovács Balázs  
Bizottsági Elnök Úr részére

hiv. sz.: 10/8427/01/2008  
tárgy: 115203 és 115204 hrsz-ú  
ingatlanok telekhatár rendezése

Tisztelt Elnök Úr!

Az elmúlt napokban kézhez kaptam a T. Önkormányzat által megrendelt forgalmi értébecslést, mely a 1162 Budapest Csitári út 1. sz. alatti 115204 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozik.

Ebben közölték velünk, hogy a 22 nm-es terület 431.200.-Ft + 86.240.-Ft Áfa értékű.

Előre szeretnénk kijelenteni, hogy a **vételi szándékunkat változatlanul fenn tartjuk és meg kívánjuk vásárolni a 22 nm-es telekingatlan részt.**

Tisztelettel kérjük T. Elnök Urat és a Bizottság tagjait, amennyiben lehetőség van rá szíveskedjenek a vételárat csökkenteni tekintettel arra, hogy évtizedeken keresztül egy elhanyagolt – értéktelen- terület volt mindaddig míg le nem kerítettük és kert céljára művelés alá vontuk.

Kérelmünk méltányos elbírálásában bízva maradunk tisztelettel:

  
Bán Gáborné

  
Bán Andrea

Budapest, 2008.02.25.

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hiv.

Érkezett: 2008 FEBR 25.

10/8229 8  
sorszám

## K I V O N A T

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. április 23-án (szerdán) 7. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 10. Kérelem a XVI. ker. Csitári u. 115204 hrsz-ú közterületi ingatlanból 22 m<sup>2</sup> terület megvásárlására**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**

**86/2008. (IV. 23.) GTB**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a XVI. ker. Csitári u. 115204 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló, közterületi ingatlanból 22 m<sup>2</sup> területet, telekhatár rendezéssel a XVI. ker. Csitári u. 1. szám 115203 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Bán Gáborné és Bán Andrea részére értékesítse.

A Bizottság a 22 m<sup>2</sup> terület vételárát 431.200,-Ft-ban (ÁFA mentes) javasolja megállapítani.

A telekalakítási eljárás költségét vevőknek kell megfizetni.

Határidő: 2008. május 7-i Kt-ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

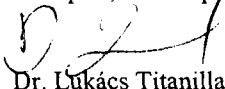
(Szavazat: 8 igen egyhangú)

k.m.f.

Szatmáry László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2008. április 28.



Dr. Lukács Titanilla

Vagyonhasznosítási Irodavezető