

257/2008

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület
Pósa Lajos utca 13. számú 103150
hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Pósa Lajos utca 13. számú, 103150 hrsz-ú, 419 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen területként nyilvántartott. (1. számú melléklet)

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet szerint az ingatlan L4-XVI/SZ5 övezeti besorolású (aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület), vonatkozó előírásait mellékeljük. (2. számú melléklet)

Az ingatlanok közműhelyzete a közművek által adott nyilatkozatok alapján:

Víz: A Pósa Lajos utca 13. számú, 103150 hrsz. alatti ingatlanon tervezett családiház a Pósa Lajos utcai NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható. A tervezett létesítmény vízellátásához a meglévő vízbekötés megfelel.

Villamos hálózat: Meglévő kiefeszültségű hálózatról biztosítható maximum 3*16 A-ig.

Csatorna: az ingatlan előtt törzscsatorna kiépített, kiépített bekötővezetékekkel rendelkezik. Az egyszeri közmű hozzájárulás mértéke 84.000,-Ft/telek.

Gáz: Hálózati csatlakozás megoldható. (3. számú melléklet)

Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út kiépített.

A Pósa Lajos utca 13. számú, 103150 hrsz-ú ingatlan sarokpontjainak kitűzése, és a műtárgyak bemérése megtörtént. A vázrajzon látható, hogy az ingatlant körülvevő kerítés nem a jogi telekhatárra épült, valamint a 103150 és 103149 hrsz-ú ingatlanokat elválasztó kerítés sem a jogi telekhatáron helyezkedik el. A Lakó utca 2. számú, 103149 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 12 m² területet használ az Önkormányzat tulajdonából. (4. számú melléklet)

A Lakó utcai ingatlan tulajdonosa Szabó Ferenc levelében hozzájárult a kerítés jogi telekhatárra történő áthelyezéséhez. (5. számú melléklet)

Az Építésügyi Iroda 6/58949/01/2008 számú tájékoztatása szerint a kerítés megépítése a 103150 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának feladata. (6. számú melléklet)

Az Önkormányzat a kerítés megépítésére árajánlatot kért.

Az ingatlanra elkészült az értékbecslés. (7. számú melléklet)

Az értékbecslés szerint a 419 m² területű ingatlan forgalmi értéke: nettó 11.750.000,-Ft.

Az értékesítést 20%-os ÁFA terheli.

Az előterjesztő a Pósa Lajos utca 13. szám alatti 103150 hrsz-ú ingatlan kikiáltási árát az értékbecslő által megállapított értékben javasolja meghatározni. Az előterjesztő javasolja a nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet vonatkozó előírásai a következők:

„6. § (2) *A forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat*

- a) *egymillió Ft forgalmi értékig a GTB;*
- b) *egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével, a Képviselő-testület gyakorolja.*

13. § (1) *Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét:*

- a) *ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbéslés alapján;*
- b) *ingó vagyon esetén legalább a könyvszerinti nyilvántartási értéken;*
- c) *tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén - ha az a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazott kategóriában szerepel, úgy a tőzsdén kialakult tőzsdei árfolyamon; a tőzsdén kívüli másodlagos értékpapírpiacon forgalmazott értékpapír esetében a Budapesti Értéktőzsde hivatalos lapjában közzétett vételi középárfolyam alapján, minősített szótöbbséggel kell meghatározni.*”

Az értékesítéskor az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX.30.) rendelet szabályait kell alkalmazni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2007. (V. 29.) rendelet 1. számú mellékletének A) pont 7.) alpontja szerint a Pénzügyi Bizottság; *Véleményezi a különösen nagy értékű (10 millió Ft feletti) vagyontárgyak értékesítését (ingatlanok, értékpapírok, társasági részesedések).*

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

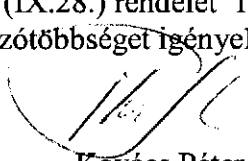
HATÁROZATI JAVASLAT : Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Pósa Lajos utca 13. számú, 103150 hrsz-ú, 419 m² kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 11.750.000,-Ft + ÁFA kikiáltási áron, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.
A kikiáltási ár tartalmazza a 84.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.
Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: a pályázat kiírására 2009. január 30.


Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Budapest, 2008. december 9.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
Jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Helyszínrajz, tulajdoni lap
2. KVSZ térkép, vonatkozó előírásai
3. Közművek nyilatkozata
4. Kitűzési vázlat
5. 103149 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának levele
6. Építésügyi Iroda 6/58949/01/2008 számú tájékoztató levele
7. Értékbecslés

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2008. december 17-én, a Pénzügyi Bizottság 2008. december 15-én tárgyalja.

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.11.24

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 103150 helyrajzi szám

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Pósa Lajos utca 13.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

- Kivett beépítetlen terület	0	419	0.00
------------------------------	---	-----	------

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/1992.07.14

jogcím: 1991.XXXIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54751/1/2008/08.04.14

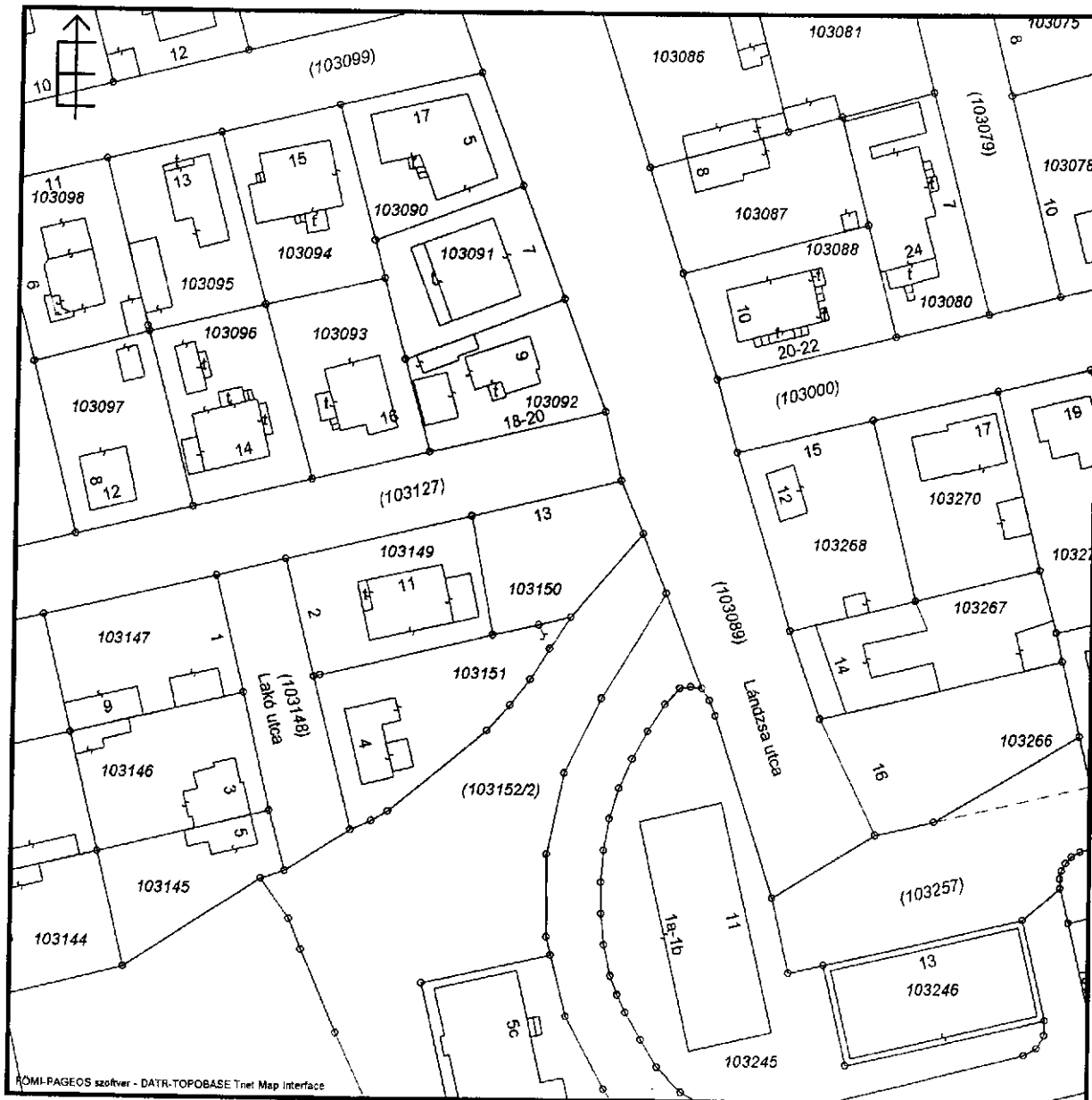
- a 103152/2 helyrajzi sz. ingatlanból lejegyeztem 69 m2, és a 103150 helyrajzi ingatlanhoz hozzájegyeztem a T-81000 ttsz. térrajz alapján.

Tulajdoni lap vége

1/2.

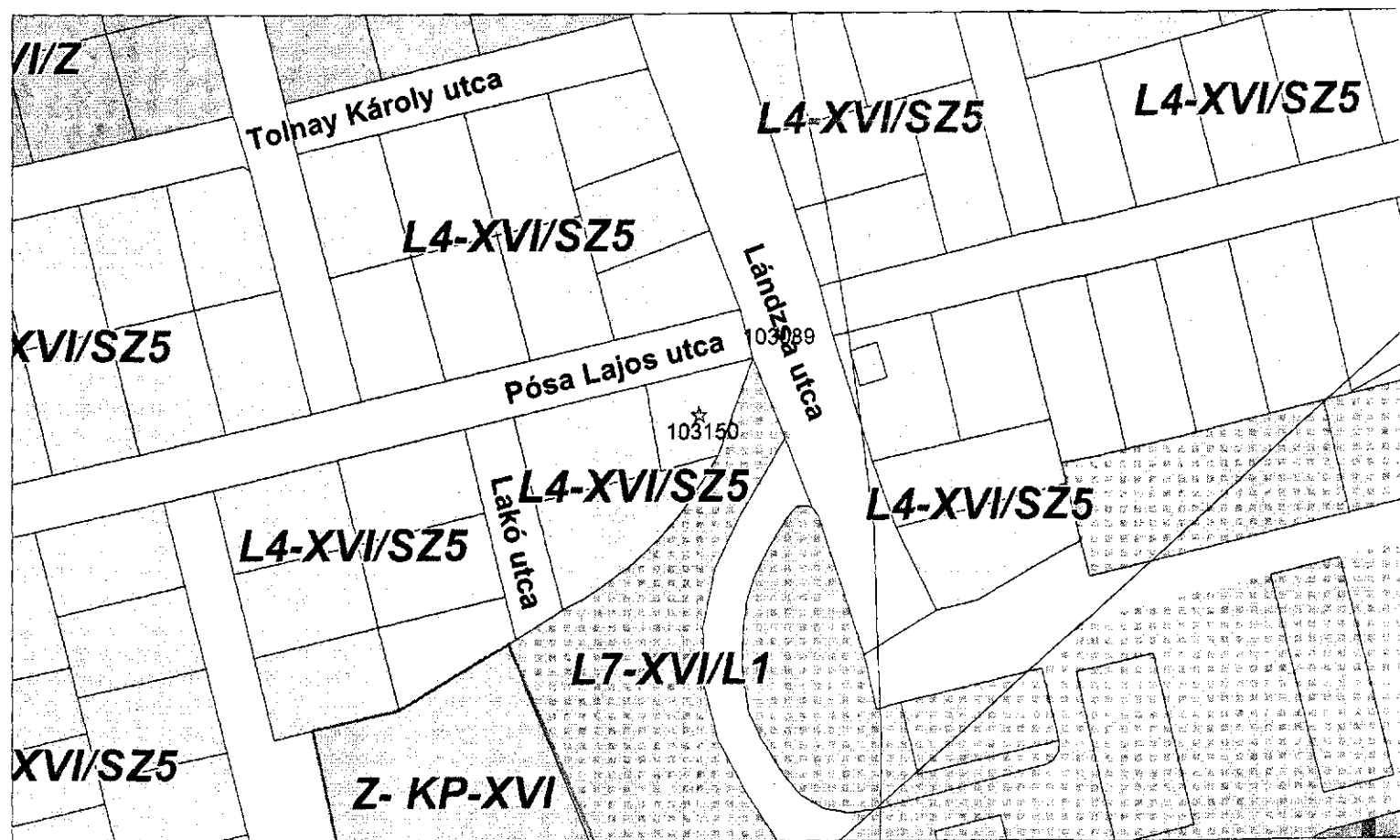
Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/2320/2008



2008.08.26 13:21:41

2. oldal



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Keretterről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Kereterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- o 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelmi szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

• **Speciális rendelkezések**

- o 27/2004. (VII. 7.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról

L4-XVI/SZ5

Aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

34. § (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Új telekalakítás esetén kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m, saroktelek esetén legalább 18,0 m.

(3) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4)^[1]

Az építési övezetben az oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető az építési övezeti paraméterek betartásával.

(5)^[2] Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi - szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t.

(6)^[3] Az építési övezetben szolgáltató - termelő tevékenységre szolgáló önálló épület nem építhető, erre a célra épület funkcióváltása sem megengedett. A meglévő, engedélyezett tevékenység folytatható és az épületben a tevékenység funkcióváltása is megengedett.

(7)^[4] Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 7. sz. táblázat határozza meg, de a 600 m² területet meghaladó ingatlanok beépítettsége legfeljebb 25% lehet, azonban 600 m²-es teleknagyságig a legnagyobb beépítettség 150 m² lehet.

7. sz. táblázat

Övezet jele				Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke		Szint mértéke
	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	legkisebb	legnagyobb		Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	
	m ²		%	m	m		%	
L4-XVI/SZ5	400	szabadonálló, ikres, oldalhatáron álló, vegyes	30	3,2	5,0	40	35 %	

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

27/2004. (VII. 7.) rendelete

a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról

és a Budapest, XVI. kerület Guzsaly utca – Pesti határút – Kövirózsa utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Védő utca – Gordonka utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 12. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA

1. §

(1) A jelen rendelet hatálya a Budapest, XVI. kerület Guzsaly utca – Pesti határút – Kövirózsa utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Védő utca – Gordonka utca által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.

(2) Az 1. sz. melléklet (továbbiakban: szabályozási tervlap) a rendelettel érintett terület térképi ábrázolását tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI VONALAK, BEÉPÍTÉS

2. §

(1) A szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett építési telkeken a beépítés feltétele a 4. § (2) bekezdése szerinti zöldfelület kialakítása.

(2) Az egy-egy tömbben lévő területen belül az építési telkek az övezeti előírásoknak megfelelően szabadon alakíthatók.

(3) A meglévő és az irányadó telekhatárral jelzett ingatlanokon a jelölt építési hely a telekhatárok közötti területen a telekhatár kialakításoknak megfelelően változik.

(4) Az MZ-XVI. övezetben lévő építési telek beépítésének feltétele az építési tömb előtti, 3. § (5) bekezdése szerinti út (útszakasz) kiépítése és a hozzá tartozó 4. § (3) bekezdésében meghatározott fasor, és a közvilágítás kialakítása.

(5) Az MZ-XVI. övezetben lévő ingatlanok közötti kerítés legfeljebb 60 cm magas lábazattal és afelett legfeljebb 1,8 m magassággal és legalább 60 százalékban áttört felülettel építhető.

(6) A 103244 és a 103240 hrsz-ú területtel érintkező, az MZ-XVI. övezetben lévő ingatlanoknál meglévő tömör kerítés megszüntetése esetén új kerítés a (5) bekezdés szerint építhető. A 103153/12 és a 103153/29 hrsz-ú ingatlanokon az építés feltétele a 103200 hrsz-ú közterület felé eső kerítések közterületen való megszüntetése.

KÖZLEKEDÉS

3. §

- (1) A területen belül a meglévő úthálózatot a szabályozási tervlapon ábrázolt szabályozás szerint kell kialakítani.
- (2) Az MZ-XVI. övezet területén lévő utaknak a környező úthálózatról csak a Pesti határút felé lehet gépkocsi forgalmi kapcsolata.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt gyalogút kapcsolatot a területen belül biztosítani kell.
- (4) Az utakon a következő szélességgel kell a szilárd burkolatot kialakítani:
 - 12,0 m vagy kevesebb szabályozási szélességű út területén 6,0 m
 - 16,0-18,0 m szabályozási szélességű út területén 7,5 m
- (5) Az MZ-XVI. övezeten belüli utak építése – magánút – Útügyi Műszaki Előírás (tervezési osztály: B.VI.d.C.) előírásainak feleljen meg.

ZÖLDTERÜLETEK

4. §

- (1) Az MZ-XVI övezetben lévő belső utak mellett a szabályozási tervlapon jelzett oldalon az útépítéssel egy időben kell a (3) bekezdés szerinti fásítást elvégezni.
- (2) A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területeken háromszintű (gyep, cserje, lombkorona) zöldfelület alakítandó ki.
- (3) Az utak melletti fasoroknál – 6,0 méterenként – és a háromszintű zöldterület kialakításánál a következő fafajták alkalmazandók. Kivéve a Védő utca melletti területen.
 - *Tilia argentea* – (ezüstlevelű hárs)
 - *Celtis occidentalis* – (ostorfa)
 - *Sophora paporica* (japán akác)
 - *Koelreuteria paniculata* (csörgőfa)
 Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fafajta alkalmazható.
- (4) A 103153/29 hrsz. ingatlan beépítése esetén az építési engedély feltétele a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelőség által véleményezett, tényfeltáró talaj és talajvíz vizsgálat.

-
- [1] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 33. §
[2] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 33. §
[3] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 33. §
[4] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 33. §

KÖZMŰVEK

5. §

(1) Az MZ-XVI övezetben az utak alatt húzódó közművezetékek feleljenek meg a közterületek alatt húzódó vezetékek előírásainak.

(2) Az MZ-XVI. övezetben az utak közvilágítása az MSZ EN 13201:2004 szabvány szerint a „városi kisforgalmú út” kategóriájú közvilágításnak megfelelően építendő ki.

ÉRTÉKVÉDELEM

6. §

Az építtetőnek az építési tevékenység földmunkáinak megkezdése előtt legalább két héttel egyeztetni kell a Budapesti Történeti Múzeummal (továbbiakban: múzeum) annak érdekében, hogy az a területen próbafeltárás szükségességéről és módjáról rendelkezzen. Az építési engedély kiadásáról a múzeumot értesíteni kell.

EGYÉB ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

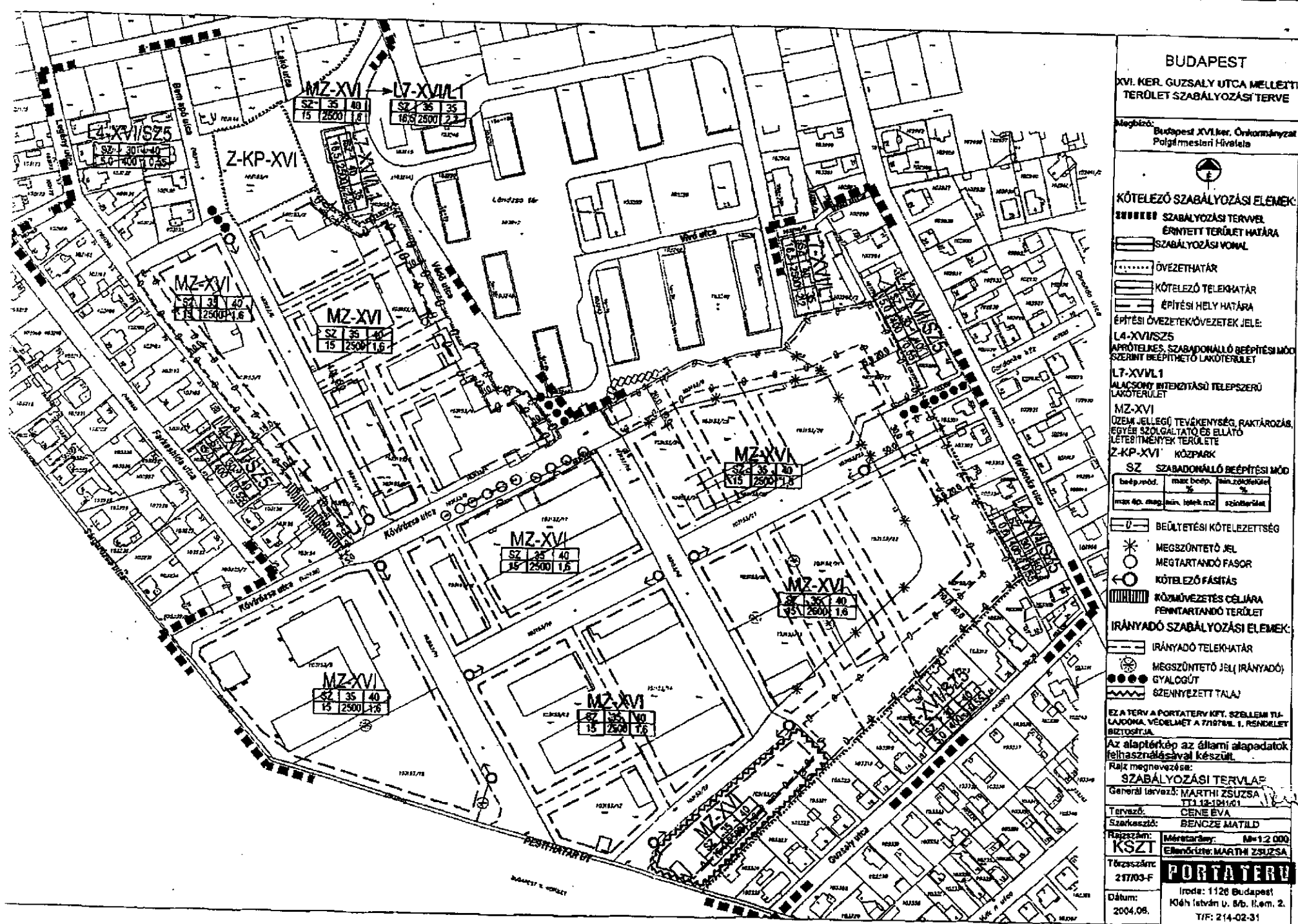
7. §

Ez a rendelet 2004. július 15-én lép hatályba.

dr. Hórich Ferenc
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás
polgármester

Térkép





beérkezett
2008. SZEP. 3. 11.

Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1134 Budapest, Váci út 23-27.
Postacím: 1396 Budapest, PF: 491.
Ügyfélszolgálati iroda címe: 1134 Budapest, Váci út 23-27.
Vízvonal: (06-40)247-247 Fax: (06-40)247-742
Internetcím: www.vizmuvek.hu E-mail cím: vizvonal@vizmuvek.hu

10/5534/06-08

1/1 oldal

Bp. Főv. XVI. ker. Önkormányzat
Vagyonhasznosítási Iroda
Budapest - XVI.
Havashalom utca 43
1163

10/5534/06-08
2008. 09. 15.
L'

Iktatószám: 100000957027

Tárgy: ELVI NYILATKOZAT

Fogyasztási hely: 1163 Budapest - XVI. Pósa Lajos utca 13

3/1208

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 1163 Budapest - XVI. Pósa Lajos utca 13, 103150 hrsz. alatti ingatlanon tervezett családi ház (2 db. lakás, használati vízigény 1,2 m³/nap) a Pósa L. utcai NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható.

A tervezett létesítmény vízellátásához a meglévő vízbekötés megfelel.

A területet ellátó medence fenékszintje: 167 mBf.

Elvi nyilatkozatunk 2 évig érvényes!

A vízhálózat továbbvezetéséhez, épületen belüli szereléséhez, átalakításához társaságunk hozzájárulása szükséges. Az engedélyezési eljárásához két sorozat M=1:50 méretarányú gépészeti tervet kérünk benyújtani. A szerelést csak a jóváhagyott tervek birtokában lehet megkezdeni.

Magántervezés esetén a vízhálózati terveket csak a Magántervezői névjegyzékben nyilvántartott G 1 vagy G 2 osztályba sorolt tervező készítheti.

Elvi nyilatkozatunk egy példányát az építési engedély kérelemhez, a másik példányt a jóváhagyásra társaságunkhoz benyújtandó gépészeti tervdokumentációhoz kell csatolni.

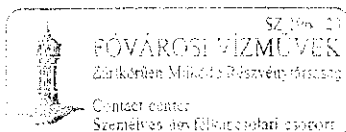
Gazdálkodó szervezet által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a szolgáltató részére víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkor érvényes egységáron.

Budapest, 2008. szeptember 03.

Tisztelettel:

Tinusz Tamás
Ügyfélszolgálati irodavezető

Hidassy József
Műszaki csoportvezető



10/5534/2008

2008.09.12

ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.

Iktatószám: 6600302/LML-B/ 13813-1 / 2008.

Ügyintéző neve Gorzsás Gábor

Műszaki központ

Lakossági és üzleti kifizetői műszaki levelezés

1300 Budapest 3., Postafiók 151

Polgármesteri Hivatal

Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest

Havashalom u. 43.

1163

3/2

Handelt
2008.09.18

ELVI SZOLGÁLTATÁSI NYILATKOZAT

VILLAMOS ENERGIA IGÉNYRE

Név:

Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Iroda.

Igény helye:

Budapest XVI. ker. Pósa L u. 13. 103150 hrsz.

Értesítési cím:

Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Iroda 1163 Budapest
Havashalom u. 43.

A villamos energia ellátás

meglévő kifestültségű hálózatról biztosítható
max. 3x16 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, 2008. szeptember 12.

Tisztelettel,

ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.
KHFO 253

ElmŰ-Émasz Ügyfélszolgálati Kft. az Elmű Hálózati Kft. Megbízásából

06-40-38-38-38

www.elmu.hu

Cégnév: ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Bejegyezte: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság • Cégjegyzékszám: 01-09-874155

10/5534/2008



**Fővárosi
Csatornázási Művek Zrt.**

Iratszám: 08095987
Ügyszám: 034061/2008

Ügyintézőnk: Baloghné Ács Katalin

Telefon: 455-4303
Telefax: 313-3803

Szervezeti egységünk neve, címe:
Fogyasztói Szolgáltatások Főosztály
1087 Budapest, Kerepesi út 19

Levelük kelte és száma:

10/5534/10/2008

Handwritten signature

10/5534/2008

Igénylő neve: **Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Vagyonhasznosítási Iroda**
(Ügyfélikód: 130569295)

Igénylő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Tárgy: Előzetes tájékoztatás törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről

Tisztelt Ügyfelünk!

Értesítjük, hogy fenti ügyszámon regisztrált előzetes tájékoztatásra vonatkozó kérelmét az alábbi adatok alapján vizsgáltuk.

Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám: 130150

Cím: 1163 Budapest, Pósa Lajos utca 13.

Műszaki adatok

Építkezés célja:	ingatlan bekötése törzscsatorna hálózatba, új bekötővezeték és/vagy házi csatornahálózat kiépítésével
Meglevő építmény fő rendeltetése:	ismeretlen, vagy nem létezik
Tervezett építmény fő rendeltetése:	négy lakásos, vagy annál kisebb társasház

Szennyvízelvezetés lakóépület esetén

Meglevő lakások száma (db)	0	Meglevő lakásszám alapján az előző évi, átlagos napi szennyvíz-kibocsátás (m3/nap)	0,00
----------------------------	---	--	------

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Elbontandó/átalakítandó lakások száma (db)	0	Elbontandó lakásszám alapján, az előző évi átlagos napi szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,00
Tervezett (építendő) lakások száma (db)	2	Építendő lakásszám alapján tervezett szennyvízkibocsátás (m3/nap)	1,20
Építést követően lakásszám összesen (db)	2	Tervezett szennyvízkibocsátás összesen (m3/nap)	1,20

Nyilvántartásunkban az ingatlanról tárolt további adatok

Ingatlan előtti törzscsatorna kiépítettség állapota:	van
Meglevő törzscsatorna jellege:	csak szennyvízcsatorna
Az ingatlan csatornázott:	nem
Bekötővezeték kiépítettség állapota:	van
Több önálló bekötővezeték tartozik az ingatlanhoz:	nem
Törzscsatornára történő csatlakozás módja:	közvetlen

Társaságunk előzetes tájékoztatása a fentiek alapján

A nyilvántartásunkban szereplő és a megadott műszaki adatok, valamint a rendeltetési cél alapján Társaságunk szolgáltatása a következő feltételek alapján igényelhető:

Általános feltételek

Bekötőcsatorna felhasználásának feltételei:

Amennyiben az ingatlan telekhatáráig a bekötővezeték kiépült, úgy lehetőség szerint a meglévő bekötést kell felhasználni.

A meglévő bekötőcsatorna állapotát jelenleg nem vizsgáltuk. Meglevő bekötés felhasználásakor, illetve új bekötés létesítésekor, a tervezést megelőzően, a Hálózatkarbantartási és Rekonstrukciós Osztályunk szakvéleményét szükséges kikérni.

A házi bekötőcsatorna vízszállító képességének ellenőrzése a tervező feladata.

Új bekötés esetén, a vonatkozó szabványelőírásokat figyelembe véve, a bekötővezetékét úgy kell megtervezni, hogy az statikailag szilárd, vízzáró és korózióálló legyen.



Az új szennyvíz-bekötővezeték építése esetén műszaki ellenőrzési díjat kell fizetni.

A bevizsgálási díj jelenleg nyíltárkos állapotú ellenőrzéskor lakóépület esetén, 11100 Ft, egyéb létesítménynél 28 800 Ft, takart állapotú ellenőrzéskor, lakóépület esetében 52800 Ft, egyéb létesítménynél 69900 Ft. Az árak áfával együtt, bekötővezetékenként értendők.

Térszintnél mélyebben fekvő területek és helyiségek védelmének feltételei:

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építményrészek vízelvezetését előtérmentésre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A védelmet biztosító szerkezetek mellőzése az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek - visszaáramlás-gátlók, elzárók, kényszerátemelők stb. - a házi csatornahálózat részét képezik. Rendszeres ellenőrzésük, karbantartásuk az ingatlantulajdonos (fogyasztó) kötelezettsége.

Építkezés során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve fővárosi kezelésű árokhálózatba való bevezetésének feltételei:

A bevezetéshez Társaságunktól külön hozzájárulást kell kérni.

Közcsatornába történő bevezetés esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, valamint az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, amelynek részletes feltételeit Társaságunkkal külön megállapodásban szükséges rögzíteni.

Szolgáltatásunk igénybevételéhez kapcsolódó további általános információk:

Szennyvízbekötő vezeték és/vagy a házi szennyvízhálózat létesítése/átépítése esetén, megvalósításukhoz Társaságunk szolgáltatói hozzájárulása szükséges.

Ügyfélszolgálati Irodánkhoz benyújtandó építésre vonatkozó szolgáltatói hozzájárulási kérelemhez új bekötővezeték építése esetén három, házi szennyvízhálózat esetén két példány - A/4-es formátumra összehajtva - M 1:200 léptékű helyszínrajzból és hossz-szelvényből, továbbá nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén építészeti és gépészeti tervből álló tervdokumentációt és műszaki leírást, valamint előtisztító berendezés építése esetén, annak tervét és leírását szükséges csatolni. A szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervekre vonatkozó részletes előírásokat a 38/1995.(IV.5.) kormányrendelet tartalmazza.

A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szennyvízbekötő vezeték (amennyiben nincs, vagy állapota miatt átépítendő) és a házi szennyvízhálózat építési előírásoknak megfelelő kiépítése, melynek költségei - az üzemelő szennyvízelvezetési törzshálózatba csatlakoztatás költségeivel együtt - az ingatlantulajdonost, vagy a költségeket más jogcímen viselőt terhelik.

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu

Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



A szennyvízelvezetési hely használatbavételéhez - az ingatlan, illetve ingatlanon megvalósult építmény(rész) közműves szennyvízelvezetést szolgáló törzshálózatba történő bekapcsolásához -, társaságunk használatbavételi hozzájárulása szükséges.

A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele a közüzemi szolgáltatási szerződés megkötése, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében, többlet szolgáltatási igény esetén, az egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetésének megtörténte.

A szolgáltatásért a fogyasztónak külön jogszabály szerint díjat kell fizetnie, melynek részletes feltételeit a megkötendő közüzemi szolgáltatási szerződés tartalmazza.

A közcsonomába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

Felhívjuk a figyelmet arra hogy, ha a keletkező szennyvíz minősége nem felel meg az előírásoknak, úgy előtisztításáról gondoskodni szükséges. A tervezett szennyvíz-előtisztító (előkezelő) berendezés megvalósítása vízjogi engedély-köteles.

Szolgáltató nyilatkozata

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk eddig ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, részvénytársaságunk előzetes, egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza. Tájékoztatásunk nem helyettesíti részvénytársaságunk építéshez szükséges szolgáltatói, illetve használatbavételi hozzájárulását.

Amennyiben két éven belül nem kéri szolgáltatói hozzájárulásunkat, úgy ez a tájékoztatásunk érvényét veszti.

Budapest, 2008. 10. 06.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
 Ügykezelési Osztály
 Horváth István
 osztályvezető
 Józsa Krisztina
 csoportvezető

Melléklet:

Kapják: Címzett, Irattár





FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.

BUDAPEST XVI.KER.ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
BUDAPEST
HAVASHALOM UTCA 43
1163

Budapest, 2008.09.09
Hiv. szám: 1028594

Ügyintéző: Varga Tímea
Telefon: 1-477-1111/1789
Fax: 477-1234

Tisztelt Ügyfelünk!

Építési engedélyezési ügyében kereste meg társaságunkat, melyet az alábbiakban igazolunk vissza:

Ügyfél neve: BUDAPEST XVI.KER.ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Fogyasztási hely címe: 1163 BUDAPEST Pósa Lajos utca 13
Helyrajzi száma: 103150
Megnevezése: 2 LAKÁS

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hatályos jogszabályokban és az érvényes Földgázelosztási Üzletszabályzatunkban foglalt feltételekkel a hálózati csatlakozás megoldható.

Fenti tájékoztatásunkat az építéssel kapcsolatos önkormányzati engedélyezési eljáráshoz adtuk, ez társaságunkra nézve semmilyen kötelezettséget nem jelent.

Tisztelettel,
FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.
hálózati értékesítési osztály
2.

Szécsi Péter
hálózati értékesítési osztályvezető

Telefon: 477-1373
Fax: 477-1382
Székhely: 1081 Budapest,
Kőztársaság tér 20

Cgsz: 01-09-878954
Nyilvántartó Bíróság:
Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Web: www.fogazelosztas.hu

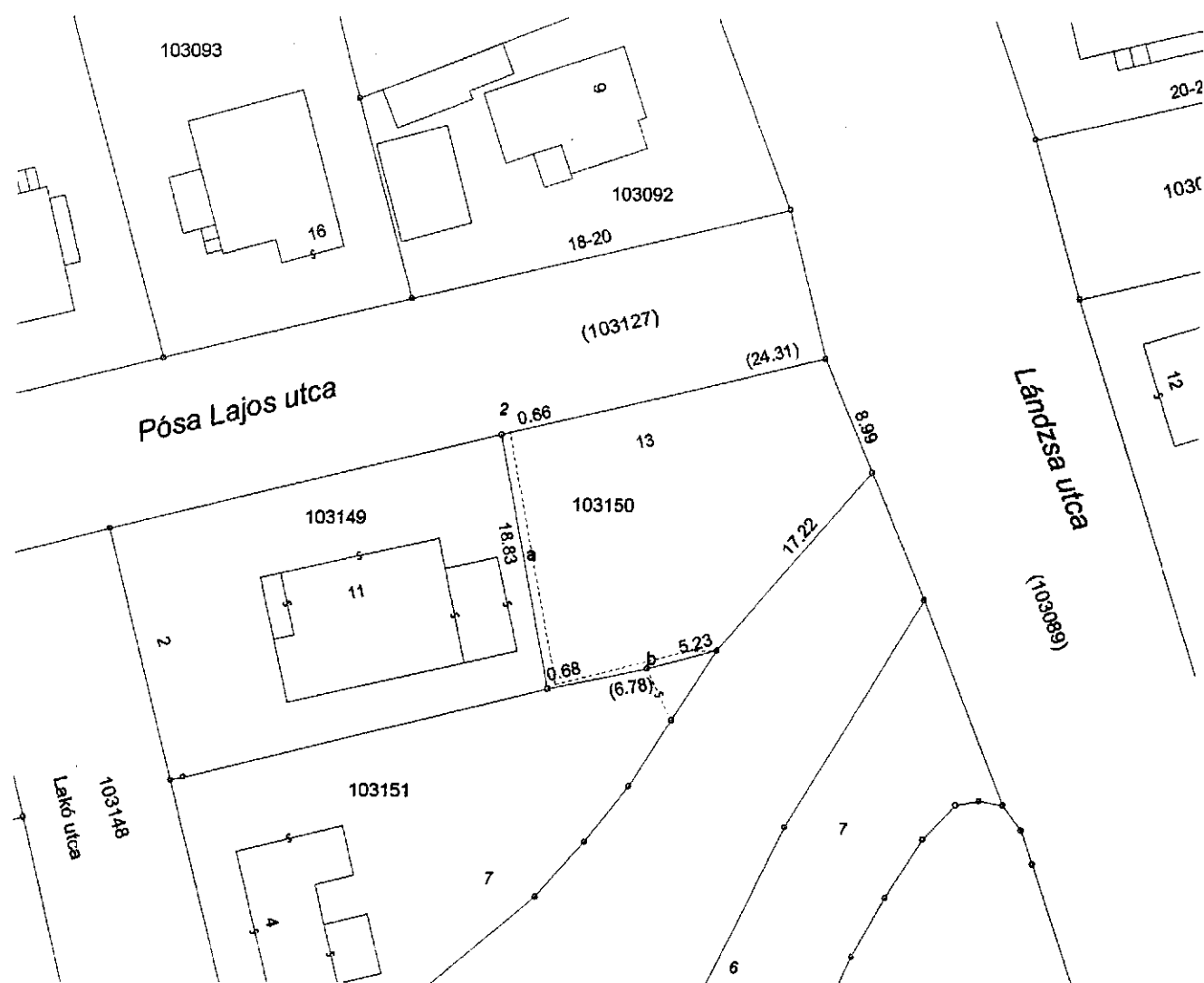
KITŰZÉSI VÁZRAJZ

103159 hrsz-ú ingatlan kitűzése

M=1:500

XVI
Belterület

Szelv.szám 18,24



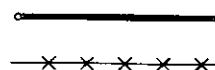
Nyilv.ter 103159 =419 m2

elhasznált területek
a.jelű ter=12 m2
b.jelű ter= 4 m2

jelmagyarázat

birtok hat.

drót ker



Bp.2008,09

Készítette:Perkátai Tamás

1121 Irhás árok 25

földm üm

lna.rend.sz 196/90

5.

2009 17

Handled
Dec. 11. 15

10/5334/11/2002

Handel

File # 10/5534/2008

175



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

6.

Ügyiratszám: 6/58949/01/08

Ügyintéző: Vitányi Attila

☎: 4011-587

Tárgy: Budapest XVI. ker. Pósa Lajos utca 13. szám, 103150 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos építésügyi tájékoztatás.

CÍMZETT:

Vagyonghasznosítási Iroda
Dr. Lukács Titanilla
Irodavezető

10/5534/08/2008

Handelné

hivatkozási szám: 10/5534/2008

ügyintézőjük: Handelné

Handelné
2008.10.18

A

Tisztelt Dr. Lukács Titanilla Irodavezetőnő!

A tárgyi megkeresésére a következőkről tájékoztatom:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 44. § (7) bek. „Kerítést (...) a telek tulajdonosa (kezelője, használója) (...) az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.”

Vagyis a tárgyi helyrajzszámú ingatlanok közti kerítés megépítése a 103150 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a feladata.

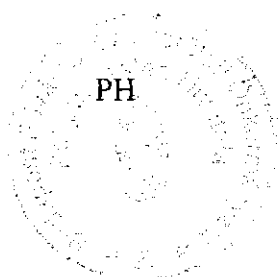
Illetékességemet a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 21. § (1) bek., hatáskörömet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 1. § állapítja meg.

Budapest, 2008.október 14.

a jegyző megbízásából:

Ügyintéző:

Handelné



Handelné

Szabó Ágnes
irodavezető

7. szűkített kiadás.

ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY

a

1163 Budapest (Sashalom), Pósa Lajos u. 13. sz. alatti
103150 helyrajzi számú ingatlanról

Budapest, 2008. szeptember

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Sashalom)
Utca, házszám	: Pósa Lajos u. 13.
Irányítószám.	: 1163
Hrsz	: 103150

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2008. szeptember 11.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt ingatlan területe	: 419 m ²
Közmű ellátottság	: víz bekötve, áram, gáz, csat. utcában
Jelenlegi funkció	: telek

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték ÁFA-val	: 14.100.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 11.750.000 Ft

Budapest, 2008. szeptember 17.

Készítette:


Weber Anna
ingatlan értékbecslo

1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1163 Budapest, Pósa Lajos u. 13. sz. alatti 103150 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány) (2008.08.26.)
- Térképmásolat (2008.08.26.)
- Mérési vázlat
- Változási vázrajz (2007.07.25.)
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély (2006.14.12.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2008. 09. 11-én szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Pósa Lajos u. 13.
Helyrajzi szám	: 103150
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 419 m ²
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

4.2. Általános leírás

Az értékelt ingatlan Budapest XVI. kerületében, Sashalmon helyezkedik el a Pósa Lajos u. és a Lándzsa u. sarkán, a Nagycicce HÉV megálló közelében. Az ingatlan környezete vegyes képet mutat, míg a Pósa Lajos u. családi házas beépítésű, a Lándzsa utcában 3-4 emeletes házakból álló lakótelep áll. A Pósa Lajos utcával párhuzamosan futó Veres Péter út mentén, a városból kivezető utakra jellemző különféle üzletek, gépjármű kereskedések, vegyes korú családi házak egyaránt találhatóak.

Megközelíthetőség:

- 44, 77-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1-2 perc
- HÉV, megállók kb. 1-2 perc

Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a víz bekötve, egyéb közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan a meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Az ingatlan szilárd burkolatú úton megközelíthető, az utcában a járda és az úttest szilárd burkolattal ellátott.

A terület infrastrukturális ellátottsága jó, alap és szakszolgáltató intézmények 5-10 perc alatt elérhetőek, piac, közért és egyéb kiskereskedelmi üzletek a környékben megtalálhatóak.

4.3. Az ingatlan ismertetése

A tárgyi telek szabálytalan, ötszög alakú saroktelek. Bejárata a Pósa L. u. felől került kialakításra. Felszíne sík, nagyobb részben beton térburkolatú, növényzete néhány lombos fa. Minden oldalról kerített, azonban a kerítés a korábbi, telek alakítás előtti telekhatár vonalában áll. A térképmásolaton a telek határrendezése már átvezetésre került.

A telek mérete a környékben megszokottnál kisebb. Utcafronti szélessége a Pósa L. utcai oldalon 24, 31 m, mélysége változó.

Az ingatlanon jelenleg egy felvonulási épület jellegű felépítmény található, mely az ingatlan nyilvántartásban nincs feltüntetve, jelentős értéket nem képvisel, ezért az értékelésnél nem vettem figyelembe.

4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ5** övezeti besorolású, mely **aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 400 m². Beépíthetőség max. 30%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 40%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,55.

L4-XVI/SZ5**Aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

- 34. §** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Új telekalakítás esetén kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m, saroktelek esetén legalább 18,0 m.
- (3) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4)¹ Az építési övezetben az oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető az építési övezeti paraméterek betartásával.
- (5)² Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi - szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t.
- (6)³ Az építési övezetben szolgáltató - termelő tevékenységre szolgáló önálló épület nem építhető, erre a célra épület funkcióváltása sem megengedett. A meglévő, engedélyezett tevékenység folytatható és az épületben a tevékenység funkcióváltása is megengedett.
- (7)⁴ Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 7. sz. táblázat határozza meg, de a 600 m² területet meghaladó ingatlanok beépítettsége legfeljebb 25% lehet, azonban 600 m²-es teleknagyságig a legnagyobb beépítettség 150 m² lehet.

7. sz. táblázat

Övezet jele				Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	
	Kialakítható legkisebb		Beépítettség megengedett	legkisebb	legnagyobb		Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke		
	telekterület mérete	Beépítési mód	legnagyobb mértéke				legnagyobb mértéke		
	m ²		%				m		m
	L4-XVI/S 25	400	szabadonálló, ikres, oldalhatáron álló, vegyes	30	3,2		5,0		40

4.5 Összefoglalás

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, szabálytalan alakú saroktelek, a kerítést át kell helyezni. A közművek az utcában rendelkezésre állnak, beköthetőek. A beépíthetőség mértéke max. 30%, a beépítés módja szabadonálló.

5. ÉRTÉKELÉS

Az értékelő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- Az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2008. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

5.1. Az értékelés módszere

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek eladási és kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	1163 Pósa Lajos u. 13.	Agoston Péter u.	Bábos u.	Békéshalom u.
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	telek, bontandó ép.	telek, bontandó ép.	telek, bontandó
telek területe (m2)	419	828	982	778
kinálat K / tényleges adásvétel T megegyelése		T	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		28 500 000	32 900 000	31 490 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2008.	2008.	2008.
fajlagos alapár (Ft/m2)		34 420	33 503	40 476
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		0,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		34 420	30 153	36 428

értékmódosító tényezők:

telekadottságok

telek alakja		-3,0%	-3,0%	-3,0%
telek nagysága		5,0%	5,0%	3,0%
építési lehetőség				

infrastruktúra

közművesítettség	közmű bekötések hiánya	-3,0%	-3,0%	-3,0%
kerítettség				
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				

környezeti szempontok

szomszédok, szomszédos létesítmények	lakótelep	-3,0%	-3,0%	-3,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot				

alternatív hasznosítás szempontjai:

sarok telek		3,0%	3,0%	3,0%
bontandó épület az öh. adatokban		2,0%	2,0%	2,0%

jogi szempontok, hatósági szabályozás:

tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				

összes korrekció		1,0%	1,0%	-1,0%
------------------	--	------	------	-------

korrigált fajlagos alapár		34 764	30 454	36 064
---------------------------	--	--------	--------	--------

fajlagos átlagár:		33 761		
-------------------	--	--------	--	--

telek értéke kerekítve		14 100 000		
------------------------	--	------------	--	--

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
14.100.000	11.750.000	2.350.000

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az ingatlan forgalmi értéke:

**14.100.000 Ft, azaz
tizennégymillió-egyszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

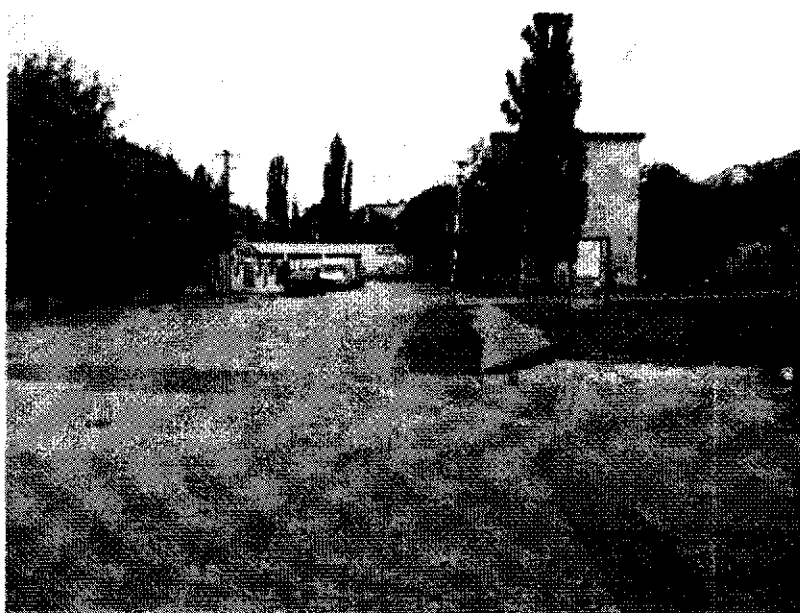
Budapest, 2008. szeptember 17.


Wéber Anna
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Változási vázrajz
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fotók
- Térkép

1163 Pósa Lajos u. 13



01 utckép Lándzsa u.



02 utcakép Pósa L. u.



03 telek bejárata



04 hátsó telekhatár

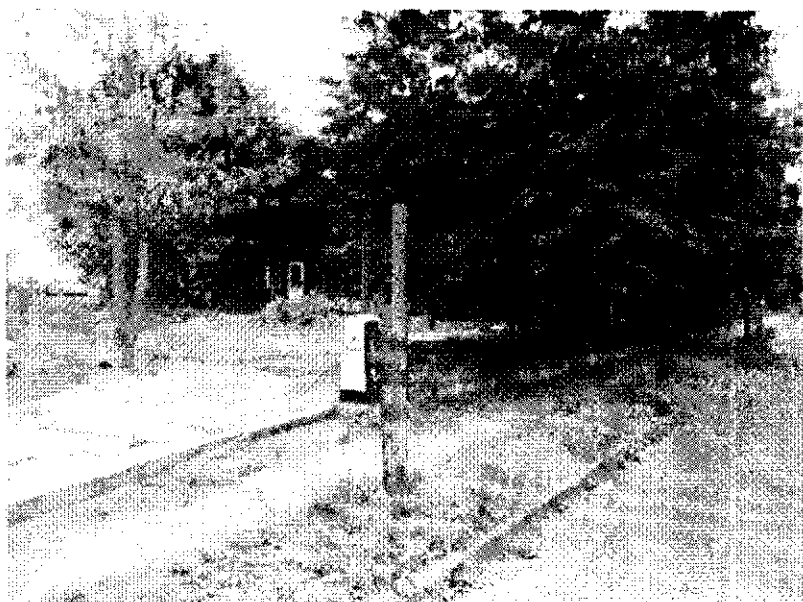
1163 Pósa Lajos u. 13



05 Pósa L u-i telekhatár



06 telek részlet



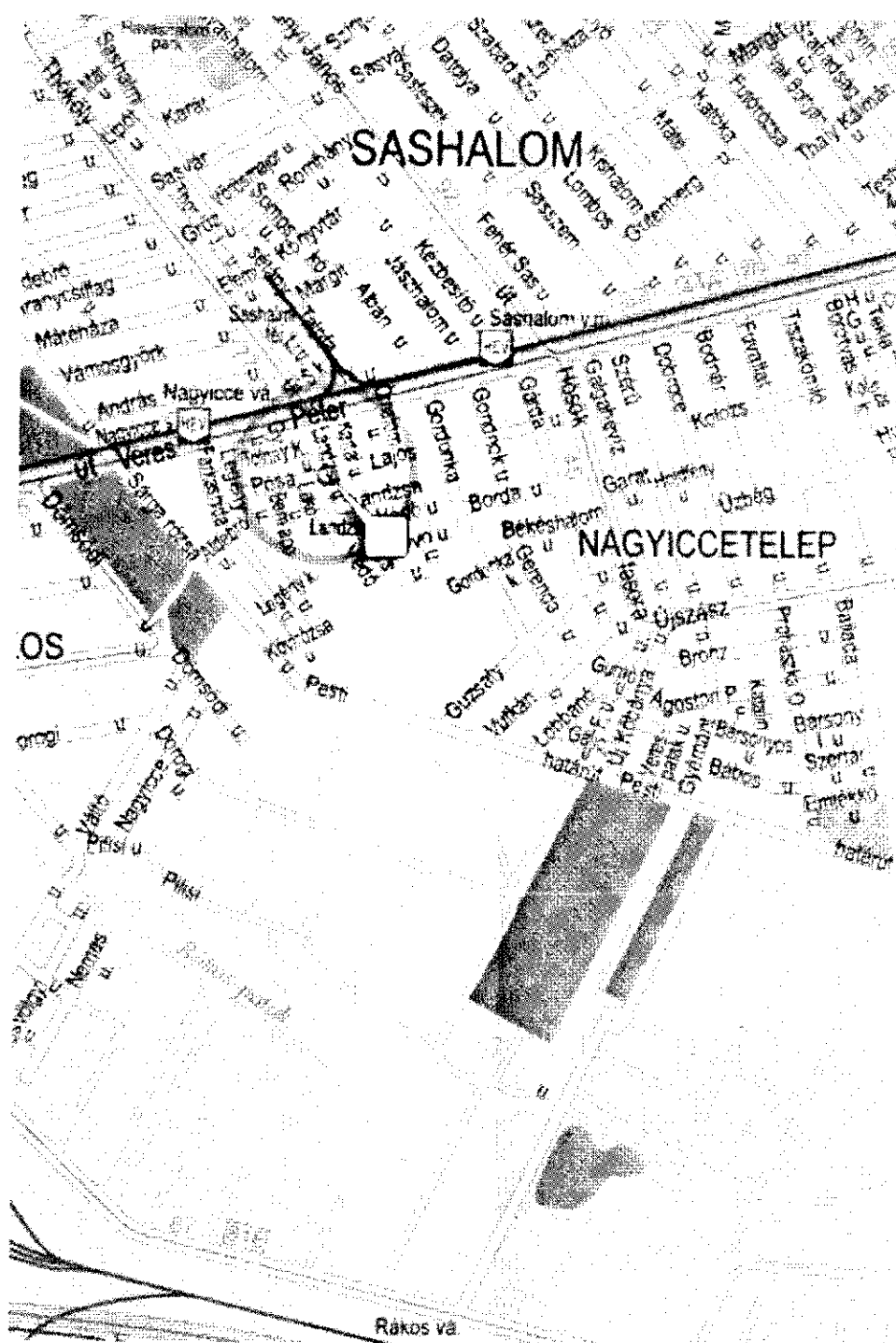
07 telekrészlet



08 telek részlet

1163 Pósa Lajos u. 13

Budapest, XVI. ker. Pósa Lajos u. 13.



257/2008

KIVONAT

a 2008. december 15-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 15. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 5. Javaslat Budapest XVI. kerület Pósa Lajos utca 13. számú
103150 hrsz-ú ingatlan értékesítésére
Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:
146/2008.(XII. 15.)PB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Pósa Lajos u. 13. számú, 103150 hrsz-ú, 419 m² kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 11.750.000.-Ft + ÁFA kikiáltási áron, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.

A kikiáltási ár tartalmazza a 84.000.-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2008. 12. 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Nyíriné Kovács Ildikó

Nyíriné Kovács Ildikó
Költségvetési Irodavezető
Budapest, 2008.12.16.