

103/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Kérelem a Budapest XVI. kerület Szerű utca – Döbröce utca 102598 hrsz-ú közterületből telekhatár rendezéssel történő terület értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület területén a Sárgarózsa utcától a Farkashida utcát keresztezve, a Pósa Lajos utcán át, a Hősök fasorát, a Galgahévíz utcát, Szerű utcát, Döbröce utcát keresztezve a Jókai lakótelepig húzódik a főgyűjtő csatorna. A főgyűjtő megépítésekor, a csatorna nyomvonal melletti ingatlanokból kisajátítással alakultak ki a közterületek.

A Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 15. számú, 102598 hrsz-ú 1676 m², kivett közterület és egyéb épület megnevezésű ingatlan, mely alatt a közcsatorna húzódik, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona.

A vagyonkataszterben forgalomképtelen törzsvagyonként nyilvántartott. (1. számú mellékletek)

A Budapest XVI. kerület, Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foszlány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervről szóló 13/2006. (V. 17.) rendelet 3/b melléklete szerint a tervezett szabályozás a főgyűjtő csatorna nyomvonalát, a 102598 hrsz-ú ingatlan 6 méter széles részét közterületként fenntartandó területnek jelöli. A főgyűjtő csatorna nyomvonalán kívüli részét javasolja a szomszédos ingatlanokhoz csatolni. (2. számú melléklet)

Az ingatlan Döbröce utca felőli részét, 834 m² területet Hornyik Ágoston, Döbröce utca 13. szám alatti ingatlan tulajdonosa, a Szerű utcai részét, 842 m² területet, Kerékné Nagy Erzsébet, Szerű utca 16. szám alatti ingatlan tulajdonosa bérlő, mezőgazdasági művelés céljára. (3. számú melléklet)

Kerékné Nagy Erzsébet, a Budapest XVI. kerület, Szerű utca 16. szám alatti ingatlan tulajdonosa a melléklet szerinti területre vételi kérelmet nyújtott be. (4. számú melléklet)

Szankó Katalin, a Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 17. szám alatti ingatlan tulajdonosa a Döbröce utca 15. számú ingatlan területéből 2 méter szélességű területre nyújtott be vételi kérelmet. (5. számú melléklet)

A kérelmeket a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság (továbbiakban: KFÜB) 2007. február 6-án tárgyalta. A KFÜB 17/2007. (II. 06.) határozatában javasolta a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak, hogy a szabályozási tervnek megfelelően a 102598 hrsz-ú ingatlanból a 80 cm átmérőjű közcsatorna palástjától párhuzamosan 3-3 méter közterület kerüljön kiszabályozásra. A fennmaradó kb. 1000 m² terület megvásárlását, a szomszédos 102615, 102617, 102599, 102597 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak ajánlja fel. A kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha minden tulajdonos élni kíván a vételi lehetőséggel. A Bizottság javasolja, hogy a telekhatár-rendeztetés, az új kerítések építésének költségei a vevőket terheljék.

A 6 méter széles csatorna nyomvonal gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodik. A nyomvonal területét közcélra kell megnyitni. (6. számú melléklet)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (továbbiakban: GTB) 22/2007. (II. 06.) határozatában elviekben egyetért azzal, hogy a szabályozási tervnek megfelelően a 102598 hrsz-ú ingatlanból a 80 cm átmérőjű közcatorna palástjától párhuzamosan 3-3 méter szélesség közterület kerüljön kiszabályozásra, valamint, hogy a fennmaradó kb. 1000 m² terület megvásárlását az Önkormányzat, a szomszédos 102615, 102617, 102599, 102597 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak ajánlja fel. A kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha minden tulajdonos élni kíván a vételi lehetőséggel. A 6,8 méter széles csatorna nyomvonal gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodik, és a nyomvonal területét közcélra nyissa meg. A Bizottság javasolta, hogy az új kerítések építésének költségei a vevőket terhelje.

A GTB felkérte a polgármestert a 102598 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó felmérési és telekalakítási vázrajz elkészíttetésére, a leszabályozásra kerülő területek ismeretében az értébecslés elkészíttetésére, valamint hogy ezen adatok birtokában tegyen javaslatot az ingatlan hasznosítására. (7. számú melléklet)

A KFÜB és a GTB határozatai alapján:

- **Szamkó Katalin és Dr. Nagy Péter Pál**, a Döbröce utca 17. szám alatti ingatlan tulajdonosai nyilatkoztak, hogy a szabályozási tervnek megfelelő telekhatár-rendezzéssel egyetértenek, a megvásárlás lehetőségével élni kívánnak a részletek tisztázása után.
- **Hornyik Ágoston Lászlóné**, a Döbröce utca 13. szám alatti ingatlan tulajdonosa a telekhatár-rendezzéssel történő megvásárlási lehetőséggel élni kíván, és Hornyik Ágoston, Szerű utca 12. szám alatti ingatlan résztulajdonosa a telekhatár-rendezzéssel történő megvásárlási lehetőséggel élni kíván, a részletek tisztázása után.
- **Kovács Györgyné és Tanászi Györgyné**, a Szerű utca 12. szám alatti ingatlan résztulajdonosai úgy nyilatkoztak, hogy a vételi lehetőséggel élni nem kívánnak, ezen lehetőségről az ingatlan társtulajdonosa, Hornyik Ágoston javára lemondanak, a résztulajdon arány változást tudomásul veszik.
- **Kerékné Nagy Erzsébet**, a Szerű utca 16. számú ingatlan résztulajdonosa élni kíván a vételi lehetőséggel, amennyiben az ár és fizetési konstrukcióban az Önkormányzattal meg tud egyezni.
- A Szerű utca 16. szám alatti ingatlan másik tulajdonosa elhunyt, ezért a hagyatéki eljárást követően Szentmiklósi Zsuzsanna Szerű utca 16. szám alatti ingatlan résztulajdonosa úgy nyilatkozott, hogy Kerékné Nagy Erzsébet terület vásárlásához hozzájárul. (8/1-8/8. számú melléklet)

Kerékné Nagy Erzsébet használati szerződése, mely a 102598 hrsz-ú ingatlan Szerű utcai részére vonatkozik, határozott idejű, 2009. december 31-ig érvényes. Tekintettel arra, hogy az ingatlanra még telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges az elidegenítés előtt, ezért vélhetően az elidegenítést nem befolyásolja. Hornyik Ágoston használati szerződése, mely a 102598 hrsz-ú ingatlan Döbröce utcai részére vonatkozik, határozott idejű, 2010. december 31-ig érvényes. Elidegenítés esetén célszerű a szerződést közös megegyezéssel, 2009. december 31-el felbontani, illetve az ingatlanrészt a szerződés engedményezésével együtt átruházni.

Az érintett ingatlanok telekhatár-rendezzésére, a szabályozási tervnek megfelelően elkészült a változási vázrajz tervezet. (9. számú melléklet)

Elkészült továbbá a 102598 hrsz-ú ingatlan értébecslése is, mely szerint az ingatlan fajlagos értéke: 13.200,- Ft/m². (10. számú melléklet)

Álláspontunk szerint a forgalomképtelen törzsvagyona tartozó, ám a 13/2006. (V. 17.) rendelet 3/b melléklete szerint a feleslegessé vált területrészek – magántulajdonú ingatlannal szomszédos területének – forgalomképessé történő átminősítése szükséges az értékesítést megelőzően.

A Döbröce utca 17. számú, 102597 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési javaslat:

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület minősítse át a változási vázrajz tervezet (9. számú melléklet) „a” jelű területrészét, mindösszesen 196 m² területet forgalomképes ingatlanná. Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület az előterjesztés 9. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési vázrajz tervezet szerint, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 102598 hrsz-ú ingatlanból az „a” jelű területrészt, 196 m² területet idegenítse el a 102597 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére, nettó 2.587.200,- Ft vételáron.

A Döbröce utca 13. számú, 102599 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési javaslat:

Javasoljuk, hogy a Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület minősítse át a változási vázrajz tervezet (9. számú melléklet) „b” jelű területrészét, mindösszesen 297 m² területet forgalomképes ingatlanná. Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület az előterjesztés 9. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési vázrajz tervezet szerint, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 102598 hrsz-ú ingatlanból a „b” jelű területrészt, 297 m² területet idegenítse el a 102599 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére, nettó 3.920.400,- Ft vételáron.

A Szerű utca 12. számú, 102615 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési javaslat:

Javasoljuk, hogy a Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület minősítse át a változási vázrajz tervezet (9. számú melléklet) „c” jelű területrészét, mindösszesen 441 m² területet forgalomképes ingatlanná. Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület az előterjesztés 9. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési vázrajz tervezet szerint, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 102598 hrsz-ú ingatlanból a „c” jelű területrészt, 441 m² területet idegenítse el a 102615 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére, nettó 5.821.200,- Ft vételáron.

A Szerű utca 16. számú, 102617 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési javaslat:

Javasoljuk, hogy a Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület minősítse át a változási vázrajz tervezet (9. számú melléklet) „d” jelű területrészét, mindösszesen 218 m² területet forgalomképes ingatlanná. Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület az előterjesztés 9. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési vázrajz tervezet szerint, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 102598 hrsz-ú ingatlanból, a „d” jelű területrészt, 218 m² területet idegenítse el a 102617 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére, nettó 2.877.600,- Ft vételáron.

A kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha minden tulajdonos élni kíván a vételi lehetőséggel.

Javasoljuk, hogy a telekhatár-rendezés, az új kerítések építésének költségei a vevőket terhelje.

A kiszabályozás után fennmaradó 102598 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési javaslat:

A 6 méter széles, 524 m² területű csatorna nyomvonal gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodjon. A Képviselő-testület döntsön arról, hogy a nyomvonal területét közcélra kell megnyitni.

A Vagyondirektum 12. § (1) bekezdése értelmében: „A telekrendezéssel érintett ingatlan Ötv. 79. § (2) bekezdése szerinti besorolásának megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt.”

A (2) bekezdése értelmében: „(2) 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.”

A Vagyondirektum 6. § (2) bekezdése értelmében: „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 értébecslés alapján; minősített szótöbbséggel kell meghatározni.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

HATÁROZATI JAVASLAT I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Szerű utca - Döbröce utca 102598 hrsz-ú közterületi ingatlanból feleslegessé vált, az előterjesztés 9. számú mellékletét képező változási vázrajz tervezet szerinti „a”, „b”, „c”, „d” jelű területrészt, mindösszesen 1152 m² területet forgalomképesé nyilvánítja.

Határidő: 2009. május 6.

Felelős: Ancsin László jegyző

(elfogadása az SzMSz. 17. § (2) bekezdés j/ pontja alapján minősített szótöbbséget igényel)

HATÁROZATI JAVASLAT II.:

1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképesé nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102598 hrsz-ú ingatlan területéből az előterjesztés 9. számú mellékletét képező változási vázrajz tervezet „a” jelű területrészt, mindösszesen 196 m² területet a Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 17. számú, 102597 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Dr. Nagy Péter Pál és Szamkó Katalin 1165 Budapest, Szilágyi Mihály utca 10. szám alatti lakosok részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület a 196 m² terület forgalmi értékét nettó 2.587.200,- Ft-ban állapítja meg, melyet a vevőknek a telekhatár-

rendezés költségeivel együtt összességben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell megfizetni.

2. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképesse nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102598 hrsz-ú ingatlan területéből, az előterjesztés 9. számú mellékletét képező változási vázrajz tervezet „b” jelű területrészét, mindösszesen 297 m² területet a Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 15. számú, 102599 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Hornyik Ágoston László és Hornyik Ágoston Lászlóné 1163 Budapest, Döbröce utca 13. szám alatti lakosok részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület a 297 m² terület forgalmi értékét nettó 3.920.400,- Ft-ban állapítja meg, melyet a vevőknek a telekhatár-rendezés költségeivel együtt összességben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell megfizetni.
3. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképesse nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102598 hrsz-ú ingatlan területéből, az előterjesztés 9. számú mellékletét képező változási vázrajz tervezet „c” jelű területrészét, mindösszesen 441 m² területet a Budapest XVI. kerület, Szerű utca 12. számú, 102615 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Tanászi Györgyné 1163 Budapest, Szerű utca 12., Kovács Györgyné 1122 Budapest, Gál J. utca 5., Hornyik Ágoston 1163 Budapest, Döbröce utca 13. szám alatti lakosok részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület a 441 m² terület forgalmi értékét nettó 5.821.200,- Ft-ban állapítja meg, melyet a vevőknek a telekhatár-rendezés költségeivel együtt összességben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell megfizetni.
4. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképesse nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102598 hrsz-ú ingatlan területéből, az előterjesztés 9. számú mellékletét képező változási vázrajz tervezet „d” jelű területrészét, mindösszesen 218 m² területet a Budapest XVI. kerület, Szerű utca 16. számú, 102617 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Kerékné Nagy Erzsébet 1163 Budapest, Lipót utca 9., Szentmiklósi Zsuzsanna 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 36.

szám alatti lakosok részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület a 218 m² terület forgalmi értékét nettó 2.877.600,- Ft-ban állapítja meg, melyet a vevőknek a telekhatár-rendezerés költségeivel együtt egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell megfizetni.

5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha a 9. számú melléklet szerinti változási vázrajz tervezettel érintett 102597 hrsz-ú, 102599 hrsz-ú, 102615 hrsz-ú, valamint a 102617 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai egységesen élni kívánnak a vételi lehetőséggel.
Az új kerítések építésének költségei a vevőket terheli.


A kiszabályozás után fennmaradó 102598 hrsz-ú ingatlan, 6 méter széles, 524 m² területű közterület gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodik. A nyomvonal területét közcélra kell megnyitni.

Felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követően az adásvételi szerződések aláírására.

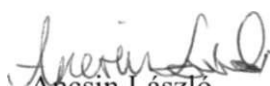
Határidő: - a telekalakítási eljárás megindítására 2009. szeptember 30.
- az adásvételi szerződés aláírására: a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követő 30 napon belül

Felelős: Kovács Péter polgármester
(a döntés a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bek. alapján minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. április 20.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz, Közműrajz
2. 13/2006. (V. 17.) rendelet
3. Használati szerződések
4. Kerékné vételi kérelme
5. Szamkó Katalin vételi kérelme
6. 17/2007. (II. 06.) KFÜB határozat
7. 22/2007. (II.06.) GTB határozat
8. Szomszédos ingatlanok tulajdonosainak nyilatkozatai
9. Változási vázrajz tervezet
10. Értékbecslés

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság tárgyalta, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

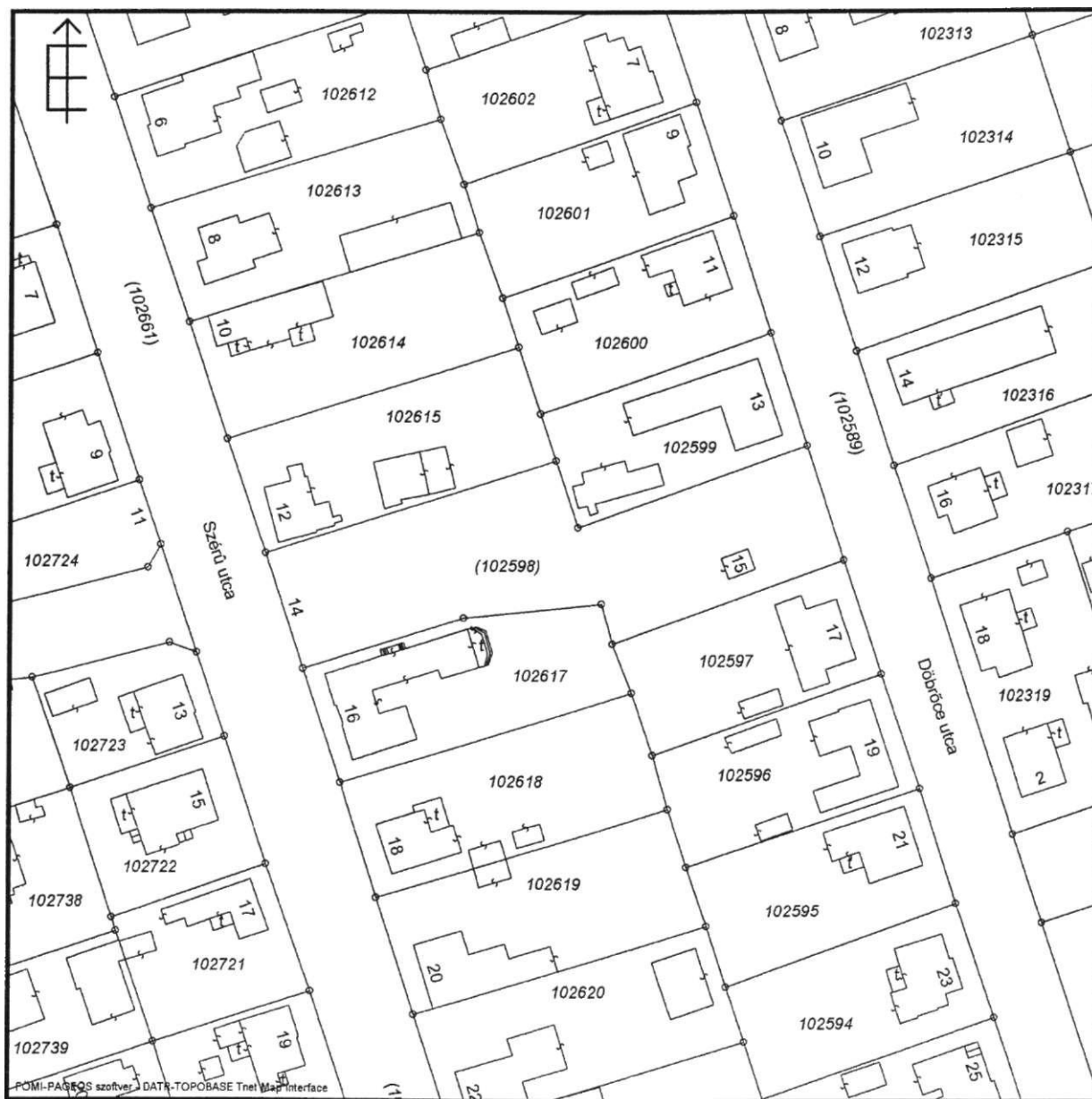
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 102598

Megrendelés szám: 9000/1037/2009

Méretarány: 1 : 1000



2009.04.03 11:56:52

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

1/2

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.04.06

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 102598 helyrajzi szám

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Döbröce utca 15.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. al

k.fill.

- Kivett közterület és egyéb épület

0

1676

0.00

II. rész

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/1992.07.14

jogcím: 1991.XXXIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

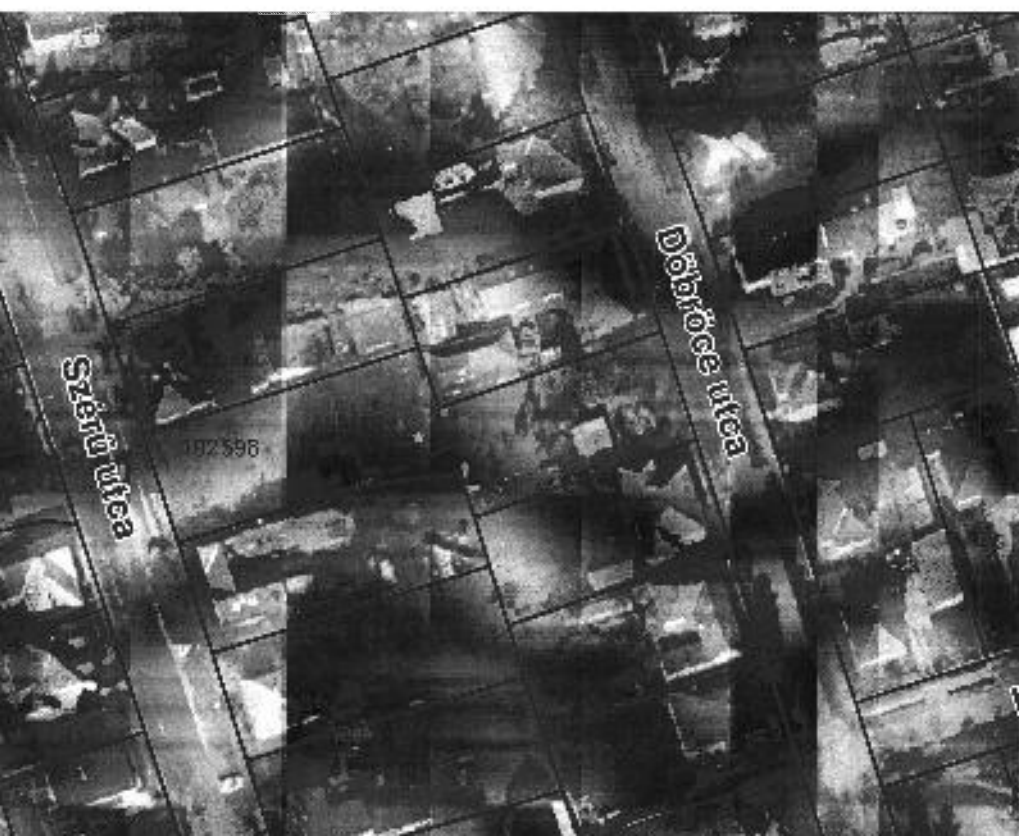
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

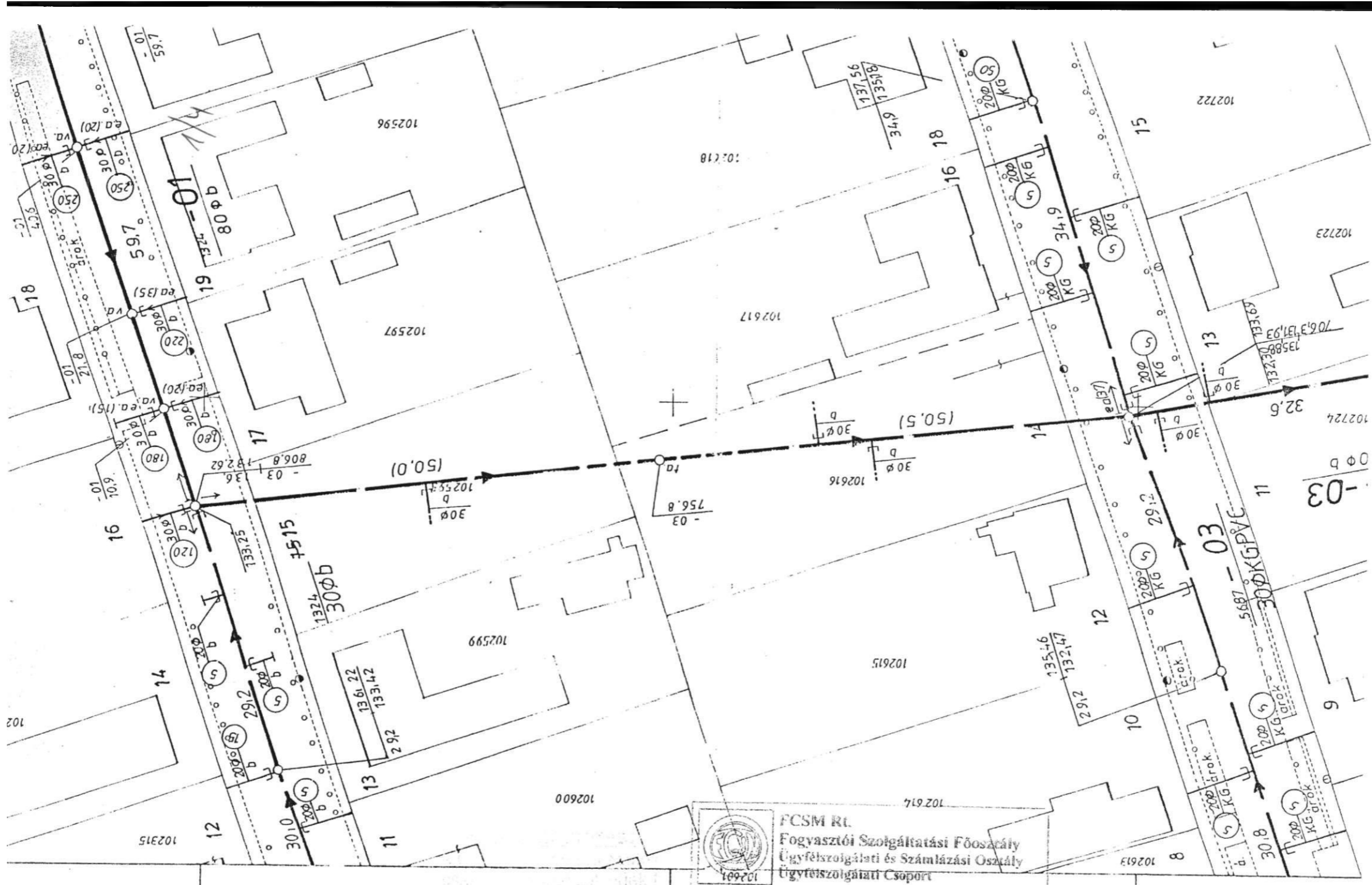
III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

1/3





FCSM Rt.
Fogyasztói Szolgáltatási Főosztály
Ügyfélszolgálati és Számlázási Osztály
Ügyfélszolgálati Csoport

Adatigénylő: 102615
65-243313
11/18
1005:1=M

γ/δ 

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**13/2006. (V. 17.) rendelete**

a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foslány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervről

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

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 SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁLYA

1. § (1) A szabályozási terv hatálya a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca által határolt területre (továbbiakban: „A” terület), valamint a Szabadföld út – Foslány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt területre (továbbiakban: „B” terület) terjed ki.
- (2) Az A1; A1/a; A1/b; A2/a; A2/b; A3/a; A3/b; A4; A5 és a B1; B2; B3; B4; B4/a; B4/b; B4/c sz. mellékletek (továbbiakban: szabályozási tervlapok) a szabályozással érintett terület térképi ábrázolását tartalmazzák.

BEÉPÍTÉS, SZABÁLYOZÁSI VONALAK, TELEKALAKÍTÁS

2. § Az építési hely általános szabályoktól való eltérő határait a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
3. § (1) Az I-XVI/SZ1 építési övezetben a legnagyobb kialakítható építési telek nagysága legfeljebb 5000 m² lehet.
- (2) Az I-XVI/Z építési övezetben a legnagyobb kialakítható építési telek nagysága legfeljebb 3000 m² lehet.

- 8. §** Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni és a helyszín illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindemellett értesíteni kell a területileg illetékes Budapesti Történeti Múzeumot.

EGYÉB ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9. § (1) Ez a rendelet 2006. július 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ a következővel egészül ki:

-A KVSZ 3. sz. melléklete az alábbiakkal egészül ki:

„A Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foszlány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által lehatárolt terület térképi ábrázolása”

-A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:

„Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foszlány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt terület szabályozási terve (13/2006. (V. 17.) rendelet)”

Dr. Hőrich Ferenc
jegyző

Dr. Szabó Lajos Mátyás
polgármester

Melléklet

JELMAGYARÁZAT:

L4-XVI SZ 1	Szabadonálló	25	60
	3,2 – 7,5	1000	0,7

L4-XVI SZ 5	Vegyes, Szabadonálló	30	40
	3,2 – 5,0	400	0,55

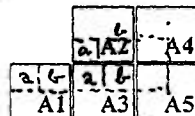
L4-XVI O 1	Oldalhatáron álló, Vegyes	25	55
	3,2 – 5,0	800	0,45

L4-XVI INT	Szabadonálló	50	30
	3,0 – 7,5	2000	1,0

I-XVI SZ 1	Szabadonálló	45	35
	6,0 – 10,5	1000	1,3

I-XVI Z	Hézagosan zárt sorú	*60 45	20
	6,0 – 8,0	800	*1,7 1,3

A Budapest Főváros XVI. Ker.
Önkormányzat Képviselő-testület
13/2006 (VII. 17.) Ök. rendeletének
A1. Számú melléklete

SZELVÉNYEK
ÖSSZEÁLLÍTÁSI
SÉMÁJA

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

	Szabályozási vonal		Telepítendő védett fasor
	Építési vonal		Kötelező fásítás
	Építési övezet, övezethatár		Megszüntetési jel
	Védendő meglévő fa		Tervezési terület határa

ÖVEZET
JELE

Beépítési mód	max. beépítettség (%)	min. zöldfelületi arány (%)
min. - max. építmény mag. (m)	min. telekterület (m ²)	max. szintterületi mutató

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI
ELEMÉK:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntetés

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

	Jelenlegi szabályozási vonal
	Érvényben lévő tervezett szab.
	Lebontott épület

0 5 10 20 30 40 50 100

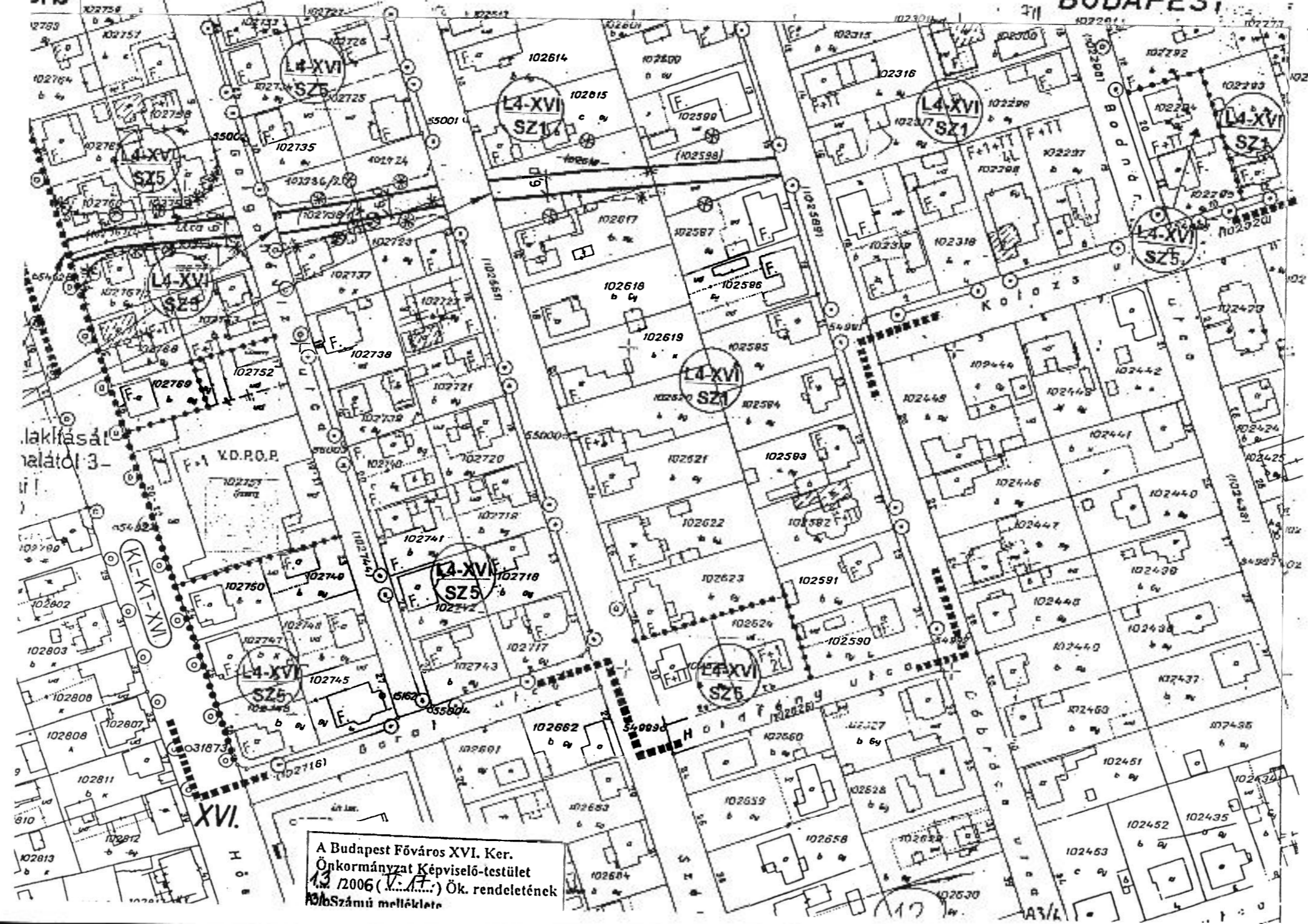
B F V T Budapest Főváros Városházai Tervező Kft. 1052 Bp. Városház u. 9-11 tel.: 317 53 18 fax: 317 32 96	Munka megnevezése	BUDAPEST, XVI. KER. VERES PÉTER ÚT MENTI „A” JELŰ TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE	Tervfajta: SZAB. TERV
	Rajz megnevezése	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP: A/1; A/2; A/3; A/4; A/5.	Lépték: 1:1000
	Tervező	KOVÁCS BALÁZS	Törzsszám:
	Irodavezető	PINTÉR FERENC	1-80-1/99
	Ügyvezető-igazgató	ALBRECHT UTE	Dátum: 1999 IX.

FELÜLVIZSGÁLAT:
2004. OKT. 11-Ö.
Tul.: 1-80-2/7003

B F V T
Budapest Főváros Városházai Tervező Kft.

3/b

BUDAPEST



A Budapest Főváros XVI. Ker.
Önkormányzat Képviselő-testület
2006. évi (XVI. sz.) önkormányzati rendeletének
13. számú melléklete

2009 APR 07

10/2328/03/2009

Budapest Főváros XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatala
1163 Budapest, Havashalom u. 43.
Telefon: 06-1-40-11-485
Ügyintéző: Lovas Attiláné
Üisz: 10/2328/02/2009

Ügyfél neve: Hornyik Ágoston László
Ügyfél címe: 1163 Budapest Döbröce u.13.
Tárgy: Közterület használati megállapodás

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

3/4

amely a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 4/2005. (II.21.) rendelete sz. Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről a fővárosi közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 59/1995. (X.20.) Főv. Kgy. rendelettel egységes szerkezetben alapján jött létre,

egyrésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjében eljáró Kovács Péter polgármester (1163. Budapest, XVI. Havashalom u 43.), mint használatba adó (a továbbiakban: használatba adó) másrésről Hornyik Ágoston László (1163 Budapest Döbröce u.13. szül:Törtel 1934 január 10. Sz.ig.sz. AH 599 264) használatba vevő (továbbiakban Használó) között az alábbiak szerint.

1. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker. Döbröce u. 15. sz. ingatlannyilvántartásba bejegyzett közhasználatra még át nem adott közterületi besorolású ingatlan hrsz.: 102598, amelyből ideiglenes jelleggel 841 m² közterületet Használó használatába adja ideiglenes mezőgazdasági hasznosítás céljából.

2. A felek megállapodnak abban, hogy a használat időtartama 2009. április 01. napjától 2010. december 31. napjáig terjed az alábbi feltételek betartása mellett:

Fizetendő használati díj adatai: terület nagysága: 841 m²

Norma.: 60 Ft/m²/év+ Áfa.

Használati díj összesen: 50 460,- Ft/év + áfa

3. A három hónapot meghaladó közterület használat esetén a díjat havonta előre kell megfizetni, az Önkormányzat által kibocsátott számla ellenében.

4. Jelen használati megállapodás kizárólagosan a használó (kérelmező) által megjelölt helyre és tevékenységre a használónak és a kérelemben megjelölt személy részére biztosítja a közterület használatát.

5. Használó a közterület használati díjat a közterület tényleges használatára, illetve a közterületen elhelyezett létesítmény tényleges hasznosítására tekintet nélkül köteles megfizetni. Használó tudomásul veszi, hogy a Budapest XVI. ker. Önkormányzat közterületekre vonatkozó rendeletének díjtétel változása esetén a megállapodásban rögzített díjtétel a változásnak megfelelően kerül számlázásra.

6. Használó tudomásul veszi, hogy a használati díj késedelmes megfizetése esetén a közterület használati megállapodás megszűnik.

7. Amennyiben a tevékenység egyéb, más jogszabályok által előírt további engedélyek birtoklását (Építésiügyi Iroda,ELMÜ, ÁNTSZ, Fővárosi Tűzoltóparancsnokság stb.) teszik szükségessé, azok beszerzése a tevékenység megkezdésének előfeltétele, ezek megszerzése a Használó kötelezettsége, amelyhez a tulajdonosi hozzájárulást Használatba adó megadja. Használó tudomásul veszi, hogy a közterület használatból járó esetleges járulékos költségek (energia, vízdíj stb.) viselése, illetőleg megfizetése a Használó kötelezettsége.

8. A közterület használati hozzájárulás csak a közreműködő szakhatóságok hozzájárulásában foglalt előírások megvalósítása esetén érvényes.

9. Használó köteles a munka és balesetvédelmi előírásokat szigorúan betartani.

10. Használó köteles a használat céljára bérbevett területet és annak közvetlen környezetét folyamatosan tisztán tartani, a keletkezett hulladékot, szemetet a saját költségén elszállíttatni, a területet az átadás előtti állapotban köteles visszaadni a Használatba adó részére.

11. Használó tudomásul veszi, hogy jelen használati megállapodás kizárólagosan az 1.) pontban megjelölt helyre és tevékenységre ad számára közterület-használati lehetőséget, az ettől való bármilyen eltérés esetén a megállapodást Használatba adó jogosult azonnali hatállyal felmondani.

12. Jelen használati megállapodás kizárólagosan a Használó (kérelmező) közterületet érintő tevékenységében biztosítja a közterület használatát, ennek megfelelően bármely más személy részére történő átengedése - a megállapodás módosításának megkérése nélkül - a használati hozzájárulás indokolás nélküli, azonnali hatályú felmondását teszi lehetővé Használatba adó részére.

13. A közterület használati hozzájárulás megszűnik: a hozzájárulásban meghatározott idő elteltével, a hozzájárulásban meghatározott feltétel bekövetkeztével, a hozzájárulásban vagy a közterület-használatára, illetve az ezzel kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó jogszabályokban foglaltak megsértése miatti felmondással.

14. Megszűnik a közterület-használati hozzájárulás akkor is, ha a közterületen folytatott tevékenységre jogosító okirat érvénye megszűnik, vagy Jogosult a tevékenység folytatására való jogosultságát egyébként elveszti.

15. Megszűnik a közterület-használati hozzájárulás a Használó halálával vagy – jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező társaság esetén – jogutód nélküli megszűnésével.

16. Megszűnik a közterület-használati hozzájárulás akkor is, ha a jogosult írásban bejelenti a tulajdonos Önkormányzatnak, hogy a közterület használatával – érdekkörében felmerült méltányolható okból – felhagy.

17. Használó tudomásul veszi, hogy a közterület használatára vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás visszavonása jelen megállapodás megszűnését eredményezi. Aki közterületet hozzájárulás nélkül, vagy a hozzájárulástól eltérő módon, illetve azt meghaladó mértékben használ, köteles a tulajdonos vagy megbízottja felhívására a jogellenes közterület használatot haladéktalanul megszüntetni, továbbá kártalanítás nélkül köteles a közterületet eredeti állapotának helyreállítására. E kötelezettség elmulasztása esetén a tulajdonos Önkormányzat az eredeti állapot helyreállítását a kötelezettséget elmulasztó költségére elvégezteti, amennyiben a helyre állításra vonatkozó felhívásnak az érintett 8 napon belül nem tesz eleget.

18. Aki közterületet hozzájárulás nélkül, vagy a hozzájárulásban foglaltaktól eltérően használ, az egy hónapon belüli közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj kétszeresét, egy hónap és hat hónap közötti közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj ötszörösét, hat hónapot meghaladó közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj tízszeresét köteles megfizetni.

19. Használó tudomásul veszi, hogy „Aki a közterületet az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről szóló 4/2005 (II.21.) Önkormányzati rendeletben előírt hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérő módon, illetve azt meghaladó mértékben használja, a rendeletben megfogalmazott kötelezettségeket megszegi, szabálysértést követ el és 30.000,- Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

20. Használó tudomásul veszi, hogy az 1. és 2. pont szerinti használati jog annak lejártá előtt megszűnik, ha a területre üzemzavar elhárítása miatt Használatba adónak szüksége van. Ez esetben Használó Használatba adóval szemben semmiféle kártérítési igényt nem érvényesíthet, viszont az általa előre kifizetett közterület-használati díj hátralévő hányadát Használatba-vevő részére visszatéríti.

21. A közterület-használat jogszerűségének igazolására Használó, vagy a tevékenységet folytató személy köteles jelen használati megállapodást, valamint a díjbefizetést igazoló bizonylatot a közterület-használat ellenőrzésére jogosult személy részére, kérésére bemutatni.

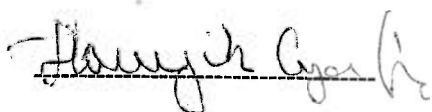
22. A közterületi hozzájárulás megszűnése valamint a tulajdonosi hozzájárulás visszavonása esetén Használó köteles az eredeti állapotot minden kártalanítási igény nélkül, saját költségén helyreállítani.

23. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Rendelkezései valamint a vonatkozó jogszabályok az irányadók.


24. Az esetlegesen előadódó jogvita elbírálására a felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

25. Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2009. április 1.



Használó
Hornyik Ágoston László



XVI. ker. Önkormányzat
Kovács Péter
Polgármester
Használatba adó



Erről értesül: 1./Használó
2./Városgazdálkodási Iroda –FKF – helyben
3./Számlázás
4./Iráttár
5./Költségvetési Iroda

A szerződést kizárólag az alábbi személyek között lehet megkötödni:
Közbiztonsági ügyek kivételével a helyi önkormányzatok közötti együttműködésről szóló 1992. évi LXV. törvény 11. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint.
Közbiztonsági ügyek kivételével a helyi önkormányzatok közötti együttműködésről szóló 1992. évi LXV. törvény 11. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint.
Költségvetési törvény szerinti rendeltetésű állás.

1. példány
A társaság
2009.04.06. B-1
Hornyik Ágoston

Budapest Főváros XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatala
1163 Budapest, Havashalom u. 43.
Telefon: 06-1-40-11-485
Ügyintéző: Lovas Attiláné
Iktatószám: 10/8081/02/2008

Ügyfél neve: Kerékné Nagy Erzsébet

Ügyfél címe: 1163 Bp. Szerű u. 16/A.

Tárgy: Közterület használati megállapodás

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

Erkezett:	2008 DEC 15
Előadó:	Lovas Attiláné
Ellenőrző:	Kiss Erzsébet
db mell.	1/2

amely a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 4/2005. (II.21.) rendelethez és az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről a fővárosi közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 59/1995. (X.20.) Főv. Kgy. rendelettel egységes szerkezetben alapján jött létre,

egyrésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjében eljáró Kovács Péter polgármester (1163. Budapest, XVI. Havashalom u. 43.), mint használatba adó (a továbbiakban: használatba adó) másrésről Kerékné Nagy Erzsébet (1163 Budapest Szerű u. 16/A. an: Kiss Erzsébet, sz: 1964. 12. 21.) használatba vevő (továbbiakban Használó) között az alábbiak szerint.

1. A használatba adó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker. Szerű u. 14. sz. ingatlannyilvántartásba bejegyzett közhasználatra még át nem adott közterületi besorolású ingatlan hrsz.: 102598, amelyből ideiglenes jelleggel 842 m² közterületet Használó használatába adja ideiglenes mezőgazdasági hasznosítás céljából.

2. A felek megállapodnak abban, hogy a használat időtartama 2009. január 01. napjától 2009. december 31. napjáig terjed az alábbi feltételek betartása mellett:

Fizetendő használati díj adatai: terület nagysága: 842 m²

Norma: 60 Ft/m²/év+ Áfa

Használati díj összesen: 50 520,- Ft/év + áfa

3. A három hónapot meghaladó közterület használat esetén a díjat havonta előre kell megfizetni, az Önkormányzat által kibocsátott számla ellenében.

4. Jelen használati megállapodás kizárólagosan a használó (kérelmező) által megjelölt helyre és tevékenységre a használónak és a kérelemben megjelölt részére biztosítja a közterület használatát.

5. Használó a közterület használati díjat a közterület tényleges használatára, illetve a közterületen elhelyezett létesítmény tényleges hasznosítására tekintet nélkül köteles megfizetni. Használó tudomásul veszi, hogy a Budapest XVI. ker. Önkormányzat közterületekre vonatkozó rendeletének díjtétel változása esetén a megállapodásban rögzített díjtétel a változásnak megfelelően kerül számlázásra.

6. Használó tudomásul veszi, hogy a használati díj késedelmes megfizetése esetén a közterület használati megállapodás megszűnik.

7. Amennyiben a tevékenység egyéb, más jogszabályok által előírt további engedélyek birtoklását (Építésiügyi Iroda, ELMŰ, ÁNTSZ, Fővárosi Tűzoltóparancsnokság stb.) teszik szükségessé, azok beszerzése a tevékenység megkezdésének előfeltétele, ezek megszerzése a Használó kötelezettsége, amelyhez a tulajdonosi hozzájárulást Használatba adó megadja. Használó tudomásul veszi, hogy a közterület használatával járó esetleges járulékos költségek (energia, vízdíj stb.) viselése, illetőleg megfizetése a Használó kötelezettsége.

8. A közterület használati hozzájárulás csak a közreműködő szakhatóságok hozzájárulásában foglalt előírások megvalósítása esetén érvényes.

9. Használó köteles a munka és balesetvédelmi előírásokat szigorúan betartani.

10. Használó köteles a használat céljára bérbevett területet és annak közvetlen környezetét folyamatosan tisztán tartani, a keletkezett hulladékot, szemetet a saját költségén elszállíttatni, a területet az átadás előtti állapotban köteles visszaadni a Használatba adó részére.

11. Használó tudomásul veszi, hogy jelen használati megállapodás kizárólagosan az 1.) pontban megjelölt helyre és tevékenységre ad számára közterület-használati lehetőséget, az ettől való bármilyen eltérés esetén a megállapodást Használatba adó jogosult azonnali hatállyal felmondani.

12. Jelen használati megállapodás kizárólagosan a Használó (kérelmező) közterületet érintő tevékenységében biztosítja a közterület használatát, ennek megfelelően bármely más személy részére történő átengedése - a

megállapodás módosításának megkérése nélkül - a használati hozzájárulás indokolás nélküli, azonnali hatályú felmondását teszi lehetővé Használatba adó részére.

13. A közterület használati hozzájárulás megszűnik: a hozzájárulásban meghatározott idő elteltével, a hozzájárulásban meghatározott feltétel bekövetkeztével, a hozzájárulásban vagy a közterület-használatára, illetve az ezzel kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó jogszabályokban foglaltak megsértése miatti felmondással.

14. Megszűnik a közterület-használati hozzájárulás akkor is, ha a közterületen folytatott tevékenységre jogosító okirat érvénye megszűnik, vagy Jogosult a tevékenység folytatására való jogosultságát egyébként elveszti.

15. Megszűnik a közterület-használati hozzájárulás a Használó halálával vagy – jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező társaság esetén – jogutód nélküli megszűnésével.

16. Megszűnik a közterület használati hozzájárulás akkor is, ha a jogosult bejelenti, a tulajdonos Önkormányzatnak, hogy a közterület használatával – érdekkörében felmerült méltányolható okból – felhagy.

17. Használó tudomásul veszi, hogy a közterület használatára vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás visszavonása jelen megállapodás megszűnését eredményezi. Aki közterületet hozzájárulás nélkül, vagy a hozzájárulástól eltérő módon, illetve azt meghaladó mértékben használ, köteles a tulajdonos vagy megbízottja felhívására a jogellenes közterület használatot haladéktalanul megszüntetni, továbbá kártalanítás nélkül köteles a közterületet eredeti állapotának helyreállítására. E kötelezettség elmulasztása esetén a tulajdonos Önkormányzat az eredeti állapot helyreállítását a kötelezettséget elmulasztó költségére elvégezteti, amennyiben a helyre állításra vonatkozó felhívásnak az érintett 8 napon belül nem tesz eleget.

18. Aki közterületet hozzájárulás nélkül, vagy a hozzájárulásban foglaltaktól eltérően használ, az egy hónapon belüli közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj kétszeresét, egy hónap és hat hónap közötti közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj ötszörösét, hat hónapot meghaladó közterület használat esetén a ténylegesen használt időtartamra és területre vonatkozó közterület használati díj tízszeresét köteles megfizetni.

19. Használó tudomásul veszi, hogy „Aki a közterületet az e rendeletben előírt hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérő módon, illetve azt meghaladó mértékben használja, a rendeletben megfogalmazott kötelezettségeket megszegi, szabálysértést követ el és 30.000,- Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

20. Használó tudomásul veszi, hogy az 1. és 2. pont szerinti használati jog annak lejártá előtt megszűnik, ha a területre üzemzavar elhárítása miatt Használatba adónak szüksége van. Ez esetben Használó Használatba adóval szemben semmiféle kártérítési igényt nem érvényesíthet, viszont az általa előre kifizetett közterület-használati díj hátralévő hányadát Használatba-vevő részére visszatéríti.

21. A közterület-használat jogszerűségének igazolására Használó, vagy a tevékenységet folytató személy köteles jelen használati megállapodást, valamint a díjbefizetést igazoló bizonylatot a közterület-használat ellenőrzésére jogosult személy részére, kérésére bemutatni.

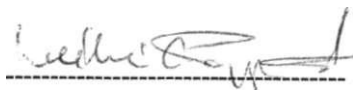
22. A közterületi hozzájárulás megszűnése valamint a tulajdonosi hozzájárulás visszavonása esetén Használó köteles az eredeti állapotot minden kártalanítási igény nélkül, saját költségén helyreállítani.

23. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Rendelkezései valamint a vonatkozó jogszabályok az irányadók.

24. Az esetlegesen előadódó jogvita elbírálására a felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

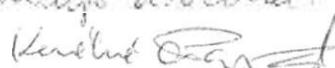
25. Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2008.



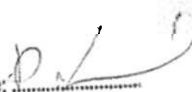
Használó
Kerékné Nagy Erzsébet

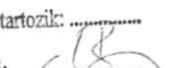
Erről értesül: 1./Használó
2./Városgazdálkodási Iroda –FKF – helyben
3./Számlázás
4./Iráttár
5./Költségvetési Iroda

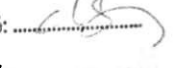
Egy példányt átvevém:






XVI. ker. Önkormányzat
Kovács Péter
Polgármester
Használatba adó

A szerződést készítette és szerkesztette: 

Közbiztosítási eljárás hatálya alá nem tartozik: 

Szerződés jogi szempontból megfelelő: 

Közbiztosítási szempontból megfelelő: 

Költségvetési keret rendelkezésre áll: 

Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Vagyonghasznosítási Iroda

Budapest XVI.
Havashalom u. 43.

4/1

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Erkezett:	2006 FEBR 20
10/355/02/2006	do m
Előadó:	Boros M. 10/355/06
XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	

Tárgy: Budapest, XVI. Szerű u. 14. hrsz: 102 598 sz. alatti ingatlan telekrendezése

2006 FEBR 23	
Erkezett:	10/617/01/06
Előadó:	Handl László 10/1159/06
12. 15343	

Kérjük a T. Vagyonghasznosítási Irodát, hogy a mellékletek szerinti kialakításban a 102 598 sz ingatlan határmódosítását a 102 617 sz ingatlan javára engedélyezni szíveskedjenek.

A tárgyi ingatlan a Jókai utcai lakótelepet ellátó alapcsatorna kiépítés céljára történt kisajátítás következtében „közterületi megjelöléssel” alakult ki.

A szomszédos 102 617 sz ingatlanból a K 19234 számú térrajz és a 17753/1975 számú telekkönyvi határozat alapján a bal hátsó saroknál történt kisajátítás. A kisajátítás a 102 598 sz ingatlanon kiépült csatorna védőtávolságának biztosítása miatt történt.

A mellékelt Földmérői Mérési jegyzet és ingatlan határ módosítás szerint a jelenleg tervezett határmódosítással a 102 617 sz ingatlan baloldali lakásának a megközelítése, bejárata és a telken történő gépkocsi beálló kialakítása valósulhatna meg. A telekhatár módosítást szigorúan a csatorna védőtávolság folytatásaként tervezzük. Lásd a Csatornázási művek véleményét mely a kialakítást a védőtávolság megtartásával elfogadhatónak ítélte, ellene kifogást nem emelt.

A Hrsz: 102 598 sz. ingatlanból a 70,829 m2 terület megvétele ill. eladása a piaci áron történne, így az önkormányzat a bevételét tudná növelni.

1975-ben a 102 617 sz. ingatlanból történt kisajátítás ezen ingatlan méretét csökkentette az önkormányzati (közösségi) érdekek miatt.

A jelenleg tervezett telekrendezés – szigorúan a védőtávolságok figyelembe vételével – a önkormányzati (közösségi) érdekek mellett biztosíthatná - a korábban közösségi érdek miatt csökkentett – a 102 617 sz. ingatlan jobb használhatóságát.

Ezen kialakítás egyéni és közösségi érdekeket nem sért. Az önkormányzat bevétel növelése pedig közösségi érdeket szolgál. A telekrendezéssel járó költségeket (földmérő, eljárási díjak, engedélyeztetés költsége, telekrendezési vázrajz stb.) megtérítem.

Kérelmünk támogatását előre is köszönjük.

Budapest, 2006. február 16.

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hiv.
Ügyfélszolgálati Iroda
2006 FEBR 17.

Mellékletek:

- 1 pld. Kisajátítási határozat ü.sz. 17753/1975 4 oldal
- 1 pld. Helyszínrajz 1 oldal
- 1 pld. Mérési jegyzet 2 oldal
- 1 pld. Csatornázási művek nyilatkozata az érintett csatornánál 1 oldal
- 1 pld. Csatornázási művek helyszínrajza 1 oldal

Erkezett:	10/8118
Sorszám	10/8118
Előadó	Handl László

Kerékné Nagy Erzsébet

Hrsz: 102 617 sz ingatlan tulajdonosa
1163. Bp. Szerű u. 16.

Györgyi Béla

A munkát végző szerv neve

IRSZ 4043/1995

Megrendelő: Kerekne Nagy Erzsébet

1163 Széna u 15

Budapest XVI ker.

MÉRÉSI JEGYZET

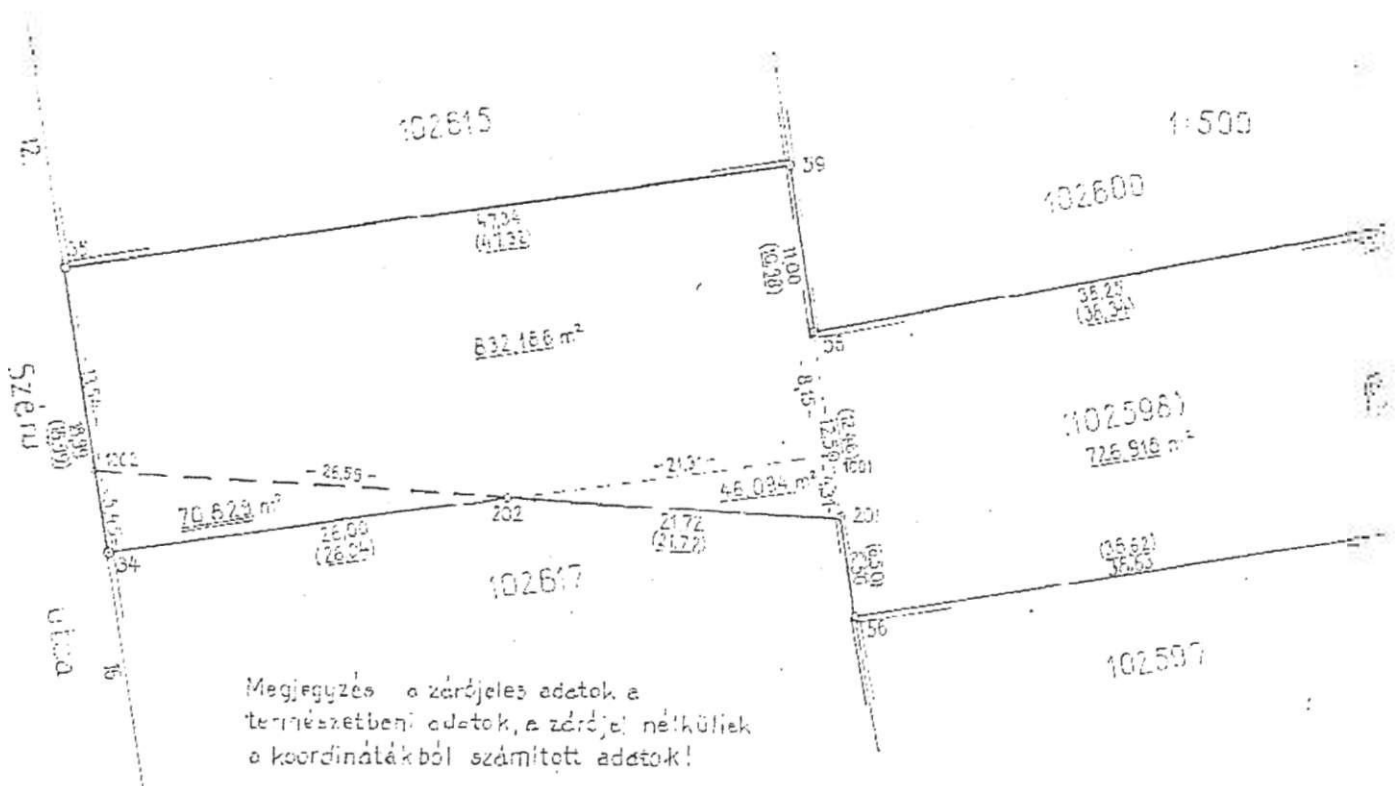
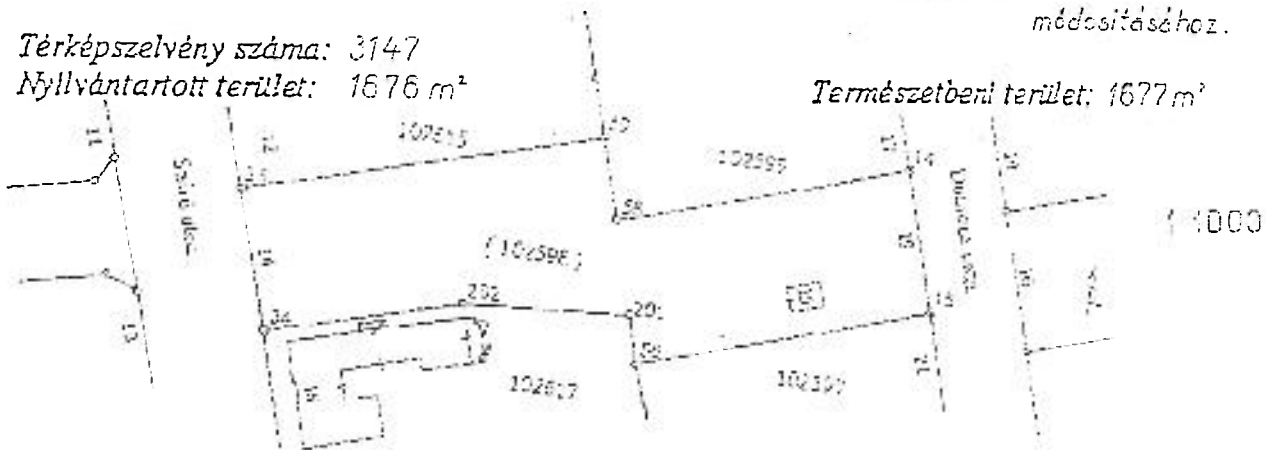
4/2

a... 102598 hrsz-ú földterület ellenőrzéséhez, és az ingatlanhatár módosításához.

Térképszelvény száma: 3147

Nyilvántartott terület: 1676 m²

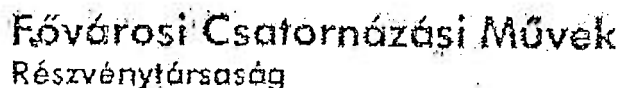
Természetbeni terület: 1677 m²



Györgyi Béla
1162 Bp., Délegy u. 8.
Mész: 62950188-1-12

Györgyi Béla 2005.03.26. ...
földmérő

GYÖRGYI BÉLA
FÖLDMÉRŐ



1426 Budapest 72, Pl. 114.

Telofax:

4/3





Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Levelünk száma: 6526/2005

Ügyintézőnk: Baloghné
Telefon: 455-4306
Telefax: 313-3803

Szervezeti egységünk neve, címe:
Ügyfélszolgálati Csoport
1426 Budapest 72, Pf. 114.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:		2006 OKT. 19
10/643/02/06	db mell.	
Handelné	10/643/06	

Levelük kelete és száma: 10/643/01/2006

Ügyintézőjük: Handelné
Telefon:
Telefax:

7/4

Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Vagyonhasznosítási Iroda

1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Tárgy: Budapest, 16. ker. Szerű u. 16. (hrsz:102617) (102598) hrsz-ú ingatlanból terület értékesítés

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással fenti számon és tárgyban megküldött levelükre az alábbiakról tájékoztatjuk:

A tárgyi ingatlannal szomszédos, korábban Szerű u. 14 számmal (102616) jelölt, a dokumentációban csatolt mérési jegyzet szerint közterületté nyilvánítása folyamatban van, új helyrajzi száma helyesen hrsz: (102598). Amennyiben, ezen közterületen áthúzódó Részvénytársaságunk üzemeltetésében lévő Ø80 cm-es méretű, beton anyagú közcsatorna palástjától a védőtávolság tartható, abban az esetben a telekhatár rendezésével kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2006. október 04.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Ügyfélszolgálati csoport
811

dr. Medovárszki Éva
főosztályvezető

Szűcs Zoltán
főosztályvezető

Melléklet: pld.

ÜFI 115 6526/2005

1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Dr. Horváth Péterné
irodavezető asszony részére

Budapest, XVI. kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Iroda
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2006 OKT. 04
10/1654/04/06dó mel.
Előadó:	Létszám:
Kandó László	1

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A XVI. kerületi Döbörce utca 17. szám alatti ingatlant megvásároltuk 2006-ban. Az ingatlanon lévő régi (1930-as), jó állapotú családi házat fel fogjuk újítani és bővíteni szeretnénk. Ahhoz, hogy telkünk a mai kornak megfelelően szolgálja lakhatási igényeinket, természetesen gépkocsi beállási lehetőségre is szükség van, annál is inkább, mert itt az úttest szélessége és a kísérő árkok nem teszik lehetővé a parkolást.


Az általunk megvásárolt ingatlan szomszédos az Önök tulajdonában lévő (102598) helyrajzi számú közterületi ingatlannal, amely egy közművezeték miatt nem beépítésre szánt terület. Ebbe az irányba a telkünk oldalkertje bővítéssel elegendő lenne gépkocsibehajtásra.

A fentiek alapján szeretnénk az önkormányzati ingatlan határos sávjának (2m) megvásárlását kezdeményezni.

Kérem, hogy a vásárlás lehetőségeiről, feltételeiről szíveskedjen tájékoztatni!

Elérhetőségeim: Szamkó Katalin
Postacím: Budapest, XVI. ker., Szilágyi Mihály u. 10.
Tel: 06-30/991-0520

Köszönettel:


Szamkó Katalin

2007 FEBR 12.

KIVONAT

10/360/02/2007

Handwritten signature

a 2007. február 06-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 2. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

6.

NAPIREND: 6. Kérelem a XVI. ker. Szérű u. – Döbröce utca 102598 hrsz-ú közterületből telekhatár rendezéssel történő területek megvásárlására
Előadó: Gilyén Ince bizottsági elnök

HATÁROZAT:

17/2007. (II. 06.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak, hogy a szabályozási tervnek megfelelően a 102598 hrsz-ú ingatlanból a 80 cm átmérőjű közcsatorna palástjától párhuzamosan 3-3 méter közterület kerüljön kiszabályozásra. A fennmaradó kb. 1000 m² terület megvásárlását, a szomszédos 102615, 102617, 102599, 102597 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak ajánlja fel. A kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha minden tulajdonos a vételi lehetőséggel élni kíván. A Bizottság javasolja, hogy a telekhatár-rendezés, az új kerítések építésének a költségei a vevőket terhelje.

A 6 méter széles csatorna nyomvonal gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodik. A nyomvonal területét közcélra kell megnyitni.

Határidő: 2007. február GTB ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 11 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:

Pappné Furdan Mária
KFI beruházó



Budapest, 2007. február 08.

KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2007. február 06-ai ülésén felvett jegyzőkönyvből

7.

**NAPIREND: 5. Kérelem a XVI. ker. Szérű u. - Döbröce utca 102598 hrsz-ú közterületből telekhatár
rendezéssel történő területek megvásárlására**
Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:
22/2007. (II. 06.) GTB

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elviekben egyetért azzal, hogy a szabályozási tervnek megfelelően a 102598 hrsz-ú ingatlanból a 80 cm átmérőjű közcsontra palástjától párhuzamosan 3-3 méter szélesség közterület kerüljön kiszabályozásra. A fennmaradó kb 1000 m² terület megvásárlását az Önkormányzat, a szomszédos 102615, 102617, 102599, 102597 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak ajánlja fel. A kiszabályozásra abban az esetben kerülhet sor, ha minden tulajdonos a vételi lehetőséggel élni kíván. A 6,8 méter széles csatorna nyomvonal gondozásáról, karbantartásáról az Önkormányzat gondoskodik. A nyomvonal területét közcélra kell megnyitni. A Bizottság javasolja, hogy az új kerítések építésének költségei vevőket terhelje.

Felkéri a Polgármestert a 102598 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó felmérési és telekalakítási vázrajz elkészíttetésére, a leszabályozásra kerülő területek ismeretében az értékbecslés elkészíttetésére, ezen adatok birtokában tegyen javaslatot az ingatlan hasznosítására.

Határidő: Az előterjesztés elkészítésére: 2007. április 17. GTB ülés
Felelős: Kovács Balázs elnök
(9 igen egyhangú)

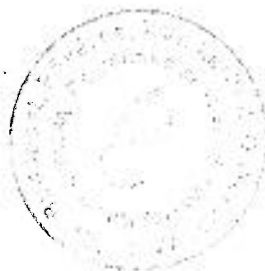
k. m. f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2007. február 07.

Dr. Horváth Péterné
Vagyonhasznosítási Irodavezető



8/1

**Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda**

Dr. Horváth Péterné irodavezető részére

Tárgy: Döbröce u. 102598 hrsz. telek

Hiv.sz.: 360/01/2007.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A hivatkozott számú, 2007. március 6-án kelt levelében foglalt tájékoztatást megköszönve az alábbi választ adom:

A mellékelt szabályozási tervlap alapján a tervezett közterület rendezés megoldaná az ingatlanunkra való gépkocsibehajtást. Ezért szándékunkban áll a felajánlott területrészt megvásárlása. Természetesen a további részletek tisztázása után tudunk majd érdemben nyilatkozni.

Budapest, 2007. március 20.

Tisztelettel:



Szamkó Katalin

2. péld.
8/2
2007. márc. 23.
10/360/03/2007
Készült
Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Dr. Horváth Péterné irodavezető részére

Tárgy: Döbröce u. 102598 hrsz. telek

Hiv.sz.: 360/01/2007.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A hivatkozott számú, 2007. március 6-án kelt levelében foglalt tájékoztatást megköszönve az alábbi választ adom:

A mellékelt szabályozási tervlap alapján a tervezett közterület-rendezés megoldaná az ingatlanunkra való gépkocsibehajtást. Ezért szándékunkban áll a felajánlott területrészt megvásárlása. Természetesen a további részletek tisztázása után tudunk majd érdemben nyilatkozni.

Budapest, 2007. március 20.

Tisztelettel:



Dr. Nagy Péter Pál

Handelné. Q

E: 10/360/2007

8/3

Tisztelt Címzett!

2007 MARE 27

10/360/06/2007.

Handelné

Budapest Főváros XVI.ker Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Tárgy: XVI. ker. Szerű u. -Döbröce u. 102 598 hrsz-ú közterületből
telekhatár rendezéssel történő terület megvásárlása.

Üi:360 /01 /2007

Üi: Handelné

Alulírott Hornyik Ágoston Lászlóné Döbröce u.13. hrsz.102 599 ingatlan
résztulajdonosa, a számomra felajánlott (Szerű u.- Döbröce u. hrsz: 102 598)
közterületből telekhatár rendezéssel történő terület

megvásárlási lehetőségével : élni kívánok .

Kérem az Önkormányzatot,hogy a telekrész rendezéséhez szükséges iratokat
szerezze be,melynek tartalmát érdeklődve várom.

Tisztelettel:

Hornyik Lászlóné
1163 Döbröce 13

Budapest 2007 március 21

10/360/07/2007
Handelné

Tisztelt Címzett !

2007. MARE. 27

8/4

Budapest Főváros XVI.ker Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Tárgy: XVI. ker. Szerű u. -Döbröce u. 102598 hrsz-ú közterületből
telekhatár rendezéssel történő terület megvásárlása.

Üi:360 /01 /2007

Üi: Handelné

Alulírott Hornyik Ágoston Szerű u.12 hrsz: 102 615 ingatlan résztulajdonosa
ill. Döbröce u.13 hrsz.102 599 ingatlan résztulajdonosa, a számomra felajánlott
(Szerű u.- Döbröce u. hrsz: 102 598) közterületből telekhatár rendezéssel történő
terület **megvásárlási lehetőségével : élni kívánok .**

Kérem az Önkormányzatot,hogy a telekrész rendezéséhez szükséges iratokat
szerezze be,melynek tartalmát érdeklődve várom.

Tisztelettel:

Hornyik Ágost

1163 Döbröce u. 13

Budapest 2007 március 21

8/5
2007 MARE 27

Tisztelt Címzett ! 10/360/05/2007.
Handelné

Budapest Főváros XVI.ker Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Tárgy: XVI. ker. Szerű u. -Döbröce u. 102598 hrsz-ú közterületből
telekhatár rendezéssel történő terület megvásárlása.

Üi:360 /01 /2007

Üi: Handelné

Alulírott özv. Tanászi Györgyné Szerű 12. hrsz: 102 615 ingatlan
résztulajdonosa a számomra felajánlott (Szerű u.- Döbröce u. hrsz: 102 598)
közterületből telekhatár rendezéssel történő terület megvásárlási lehetőséggel
nem kívánok élni, ezen lehetőségről az ingatlan társtulajdonosa Hornyik Ágoston
javára lemondok.Továbbiakban a telek egyesítéshez hozzájárulok és az ebből
adódó résztulajdon arány változást tudomásul veszem.Amennyiben a fenti terület
megvásárlása létrejön az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek a vásárlót
terhelik. A gördülékeny ügyintézését támogatom.

Tisztelettel:

Özv. Tanászi Györgyné
1963. február 12.

Budapest 2007 március 21

Handel A
D 10/360/04
8/6

10/360/04/2007
Handel

Tisztelt Címzett !

Budapest Főváros XVI.ker Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Vagyonhasznosítási Iroda

Tárgy: XVI. ker. Szérű u. -Döbröce u. 102598 hrsz-ú közterületből
telekhatár rendezéssel történő terület megvásárlása.

Üi:360 /01 /2007

Üi: Handelné

Alulírott Kovács Györgyné (Lakcím: 1122 Budapest Gaál József u 5)
Szérű 12. hrsz: 102 615 ingatlan résztulajdonosa a számomra felajánlott
(Szérű u.- Döbröce u. hrsz: 102 598) közterületből telekhatár rendezéssel történő
terület megvásárlási lehetőséggel nem kívánok élni, ezen lehetőségről az ingatlan
társtulajdonosa Hornyik Ágoston javára lemondok. Továbbiakban a telek
egyesítéshez hozzájárulok és az ebből adódó résztulajdon arány változást
tudomásul veszem.Amennyiben a fenti terület megvásárlása létrejön az ezzel
kapcsolatban felmerülő költségek a vásárlót terhelik.Ebben az ügyben a gördülékeny
intézkedést támogatom.

Tisztelettel:

Kovács Györgyné
1122. Bp Gaál József u 5

Budapest 2007 március 21

Sándor Q

E. 10/08/2007

2007 MARE 27

10/360/08/2007.

Kandelné

8/4

Tisztelek Vagyonhasznosítási Iroda!

Kandelné részére!

Üi: 360/01/2007

Üi: Kandelné

Tárgy: XVI. ker. Szérv u. 14. Kösterületből telekhatár kenderéssel
történő területek megvásárlására irányuló szándéknyilat-
kozat.
/válasz 2007. március 26-án kelt levelükre./

Köszönöm levelét, és értesítését a Gazdasági Bizottság
határozatáról.

És szeretném tájékoztatni szándékukról mely szerint;
ahol kívánunk a vételi lehetőséggel - bár vételi szándékunk
eredetileg 140,829 m² terület megvásárlására irányult -
ha megfelelő árban és fizetési konstrukcióban meg tudunk
egyezni, természetesen szem előtt tartva mindkét fél érdekét.
Várom további válaszukat.

Budapest 2007. március. 23.

Köszönettel!

Kandelné Nagy Erzsébet

Kandelné Nagy Erzsébet.
1163 Budapest, Szérv u. 16/A
Telefon: 403-6555
Fax: 17

iktatásra érkezett

2008. MAJ 13

10/14235/2008
2008. MAJ 13
10/14235/02/2008
Handelné Kiscelli Ágnes

8/8

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Gazdálkodási Ügyosztály

Ügyintéző: Handelné

Fax: 401-1484

Handelné
2008.05.09

Tárgy: SZÁNDÉK NYILATKOZAT

Tisztelt Lajterné Hudák Magdolna!

Alulírott **Szentmiklósi Zsuzsanna**, mint a XVI. ker. Szérű u.16. alatti ingatlan társtulajdonosa nyilatkozom, hogy az Ei: 360/10/2007 számú XVI. kerület, Szérű u. – Döbröce u. 102598 helyrajzszámú közterületből telekhatár rendezéssel történő területek megvásárlása ügyében, Kerékné Nagy Erzsébet terület vásárlásához hozzá járulok.

Budapest, 2008. 04. 24.

Tisztelettel:

Szentmiklósi Zsuzsanna

Szentmiklósi Zsuzsanna

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

T-82041

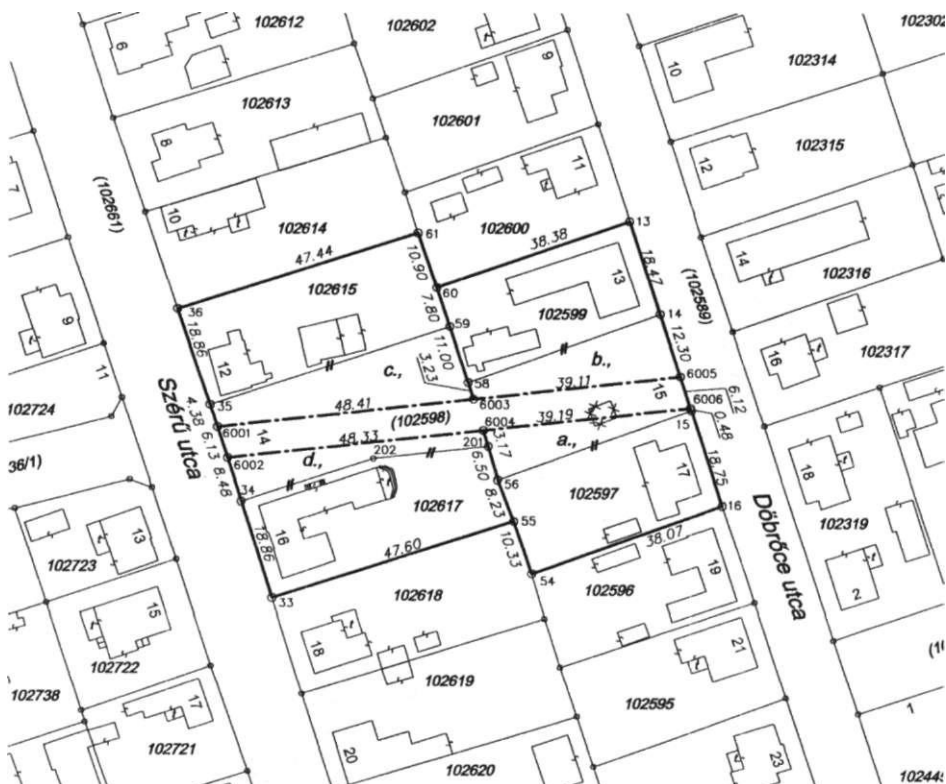
a 102597, (102598), 102599, 102615 és 102617 hrsz-ok szabályozásáról
Budapest, XVI. kerület

Szelvényszám: 31.47
Építési Övezet:
Törzsszám: 473
Méretarány: 1:1000
Előzmények:
Rendezési terv:

JELMAGYARÁZAT

megmaradó, régi telekhatár	———
megszűnő telekhatár	———//———
új telekhatár	———-———
Szabályozási vonal	———-———
meglévő (bemért) épület	
tervezett beépítési mód	
bontandó épület	

Tulajdonosok aláírásai:



TERÜLETKIMUTATÁS

I. Változás előtt			II. Változás				III.	IV. Változás után				
Hrsz.	terület	ha	El-,hozz eső terület helyrajzi sz. ill. j.	eliesik	hozzájön	ha	m ²	Hrsz.	jel	megnevezés	m ²	terület
(102598)	—	1676	a., alatt elesik a 102597 hrsz-hoz b., alatt elesik a 102599 hrsz-hoz c., alatt elesik a 102615 hrsz-hoz d., alatt elesik a 102617 hrsz-hoz	— — — —	196 297 441 218	— — — —	524	(102598)		kivett közterület	—	524
102597	—	713	a., alatt hozzájön a (102598) hrsz-ból			—	196	102597		kivett, Lh, ud, e.ép	—	909
102599	—	714	b., alatt hozzájön a (102598) hrsz-ból			—	297	102599		kivett, Lh, ud, e.ép	—	1011
102615	—	890	c., alatt hozzájön a (102598) hrsz-ból			—	441	102615		kivett, Lh, ud, garázs	—	1331
102617	—	850	d., alatt hozzájön a (102598) hrsz-ból			—	218	102617		kivett, Lh, ud, g.ép	—	1068
Összesen:	—	4843		—	1152	—	1152	4843			—	4843

Földhivatali záradék

A helyrajzszámítás, és a területszámítás helyes.
(Ez a záradék a keletkezéstől számított 1 évig érvényes,
későbbi felhasználás előtt újból érvényesíteni kell)

Budapest,hó.....n.
.....
vizsgáló

Kerületi jóváhagyás

A T-82041 tisz.ú vázrajz alapján
hozottsz.ú
határozatom jogerőre emelkedett,
ingatlannyilvántartási átvezetésre alkalmas.
Budapest, 200.....

E vázrajz ingatlannyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi
a (102598) hrsz-ú közterületen lévő "egyéb épület" bontása és
épületmegszüntetési vázrajzának átvezetése!

E vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat
tartalmi és pontossági előírásainak.
Minőséget tanúsító földmérő:

HATÁRKÖ
Földmérési, Tervező, Szakértő és Szolgáltató KKT.
1161. Budapest, Baththyány utca 91.
Tárgy:
BUDAPEST, XVI. KER.
SZÉRVÉ u.- DÖBRÖCE u.
102597, (102598), 102599, 102615 és 102617 hrsz-ok
SZABÁLYOZÁSI VÁZRAJZA

Készítette:
Somló Csaba
IRMSZ: 82/1990 MK: 01-10684

Önkormányzat:

Budapest,

2009. április 15.

**Ingatlanforgalmi Értékbecslés Budapest, XVI. kerület
Sashalom 102598 helyrajzi számú ingatlanról**



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Tul. lapon: 102598 kivett közterület és egyéb épület**

Település (város, kerület): **1163, Budapest, XVI. ker.,**

Utca, házszám: **Döbröce utca 15.**

Irányítószám: **1163**

Hrsz.: **102598**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**
1/1 tulajdoni hányadban

Tulajdoni helyzet, Korlátozottan forgalomképes /forgalomképesség:

Értékelt érdekeltség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A közterület mérete: **1676 m²**

Közművek: **utcában**

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: **Fajlagos forgalmi érték megállapítása**

Értékelés fordulónapja: **2009. 04. 07.**

Megrendelő megnevezése: **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Fajlagos forgalmi érték: **13 200.- Ft/m²,**

azaz tizenháromezer kétszáz forint/m²

Készítette:


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: 20644578-2-42

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 1165 Budapest, XVI. kerület, Döbröce utca 15. alatti **102598** helyrajzi számú, kiszabályozásra kerülő képviselő közterület besorolású ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan **fajlagos 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) ÉRTÉKELÉS

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 becstült 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, újrafelvezetések, 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 vesszünk 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 árat, 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 vagyontárggyban való érdekelttség 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 vagyontárggy 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 vagyontárggy 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 szaksajtóiból, 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 ítélőképességünk 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. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2009-BEN

2008 utolsó néhány hónapjában a költségvetési politika fókuszában a pénzügyi válság, illetve a várható recesszióra adható válaszlépések kormányzati válaszok álnak. A nemzetközi likviditáshiány és a magyar költségvetés finanszírozási problémáit nemzetközi hitelintézetek segítségével igyekezett orvosolni a kormány. A 20 milliárd eurós hitelkeret-megállapodás mellett az államháztartás finanszírozási igényeinek csökkentése hivatott mérsékelni a pénzügyi nehézségeket.

A 2009. évi folyamatokat döntően a világpiaci dekonjunktúra határozza meg. A magyar gazdaságot is erősen sújtja a keresleti sokk. A fiskális politika nem reagálhat anticiklikus gazdaságpolitikával - azaz belföldi keresletélénkítéssel - a kialakult válságra. A belföldi felhasználási kilátásokat rontja, hogy a hitelkínálat szűkülése és a magas kamatszint negatív reálhatást indukálhat a gazdaságban. Lényeges kérdés, hogy a romló jövedelmi helyzetre hogyan reagál majd a lakosság és a vállalati szektor.

2009-ben a magyar gazdaság várhatóan nem tudja elkerülni a recessziót, de a külső-belső egyensúlyi helyzet javulhat, ami erősítheti az irántunk megnyilvánuló bizalmat és javítja a hosszabb távú finanszírozási pozícióinkat. A hazai gazdaság számára rendkívül fontosabb, hogy a makrogazdasági kereslet szűkülését, a negatív növekedési spirált mérsékelni tudjuk. Az ingatlanpiac szempontjából a tavalyi év egyértelműen stagnáló volt, a strukturális átrendeződés folytatódott, a lakásépítés és forgalmazás dinamikája mérséklődött, az infrastrukturális fejlesztések csak kismértékben erősödtek.

Az ingatlanpiacon szintén negatív tendenciák bontakoztak ki az utóbbi időben. 2008-ban nagy valószínűséggel kevesebb lakásra adnak ki használatba vételi engedélyt, mint 2007-ben, számuk 30-32 ezerre tehető. A 2009-es évre vonatkozó előrejelzésünk szerint az elkészült és átadott lakások száma kismértékben csökkenhet. Az irodaépületek tervezett mennyisége 30 százalékkal is csökkenhet ez évben, közel 300 ezer négyzetméter átadása valószínűsíthető. Az infrastrukturális beruházások a megszorító intézkedések miatt visszaesnek, a raktárak, szállodák, kereskedelmi épületek építése üzleti alapon, lassúbb ütemben folytatódik.

A kiskereskedelmi ingatlanpiac helyzete tagadhatatlanul bizonytalan, azonban fontos különbséget tenni a befektetői és a bérlői piac között. Noha néhány kiskereskedő várhatóan fizetéseképtelenné válik majd 2009-ben, ezzel együtt még mindig a bérlői piacok a rugalmasabbak. Ugyanakkor a bérlők egyre nagyobb igényeket támasztanak az általuk bérelt helyiségekkel kapcsolatban, így keményebben alkusznak majd a főbérlőkkel és a bevásárlóközpont-tulajdonosokkal folytatott ártárgyalások során.

ECOSTAT INGATLAN Barométer

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, Petőfikt, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Örs 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 középső részén, Sashalmon a Szerű és a Söbröce utca között fekszik. A vizsgált 102598 hrsz.-ú telek a közcsatorna védősávját jelenti. A több telekkel szomszédos közterületi ingatlan a népszerű családi házas övezetben helyezkedik el. Alakja szabálytalan sokszög, felszíne enyhén lejtős. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló. A telek szilárd burkolatú úton megközelíthető. A terület tömegközlekedési eszközzel elsősorban az Örs vezér térről induló HÉV-vel, valamint buszjáratokkal érhető el. Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben megfelelően ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2009. április 6.****5.2. Felhasznált dokumentumok:**

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

- Tulajdoni lap
- Változási vázrajz a vizsgált területről
- Helyszínrajz
- Térképmásolat

L4-XVI/SZ3**Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

Az L4-XVI/SZ1; L4/XVI/SZ3 övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás (önálló rendeltetési egység) szám elhelyezése akkor érvényesíthető, ha az építési telken minden egyes lakáshoz (önálló rendeltetési egységhez) legalább 300 m² építési telekterület biztosítható. Két önálló rendeltetési egység (lakás) az építési telek méretétől függetlenül e fenti övezetekben minden építési telken elhelyezhető.

- 32. §** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb három lakás építhető.
- (3) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, saroktelek esetében 20,0 m.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (5)¹ Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L4-XVI/SZ3	800	Szabadon álló	25	3,2	6,0	60	35	0,5

5.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2009. április 6.

Az ingatlan címe: 1163 Budapest, XVI. kerület, Sashalom 102598
Besorolás: tulajdoni lap alapján, kivett közterület
Helyrajzi szám: 102598

Tulajdonos bejegyzetten: Budapest Fővárosi XVI. kerületi Önkormányzata
1/1 tulajdoni hányad

5.5. A közterületi ingatlan ismertetése

A 102598 helyrajzi számú közterület lényegében a Szerű és a Döbröce utca között húzódó szennyvízcsatornának biztosít helyet, ezt a területet kívánja a tulajdonos értékesíteni a szomszédos 102615, 102617, 102599, 102597 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak. Az értékelés célja a az értékesíteni kívánt terület fajlagos értékének megállapítása.

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

6. AZ ÉRTÉKEKÉLÉS 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 érdekelttség 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, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 korlátozottnak 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 figyelembe vette az értékesíteni kívánt területek korlátozott használhatóság, a közcsatorna védősávjával kapcsolatos kötelezettségeket. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek fajlagos értékei, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a **102598** hrsz.-ú telek 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 vagyonerőtelékelés 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 ingatlan közterület, a közcsatorna védősávja nem beépíthető, már beépített ingatlanokhoz kívánják csatolni.

Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Budapest, XVI. kerület	Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület	
Övezet	Sashalom	Sashalom		Sashalom		Sashalom		Sashalom	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1	757		550		1 220		700	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati ára		31 900 000 Ft	10,0%	25 000 000 Ft	10,0%	36 700 000 Ft	10,0%	27 500 000 Ft	10,0%
Tranzakció dátuma		2009		2009		2009		2009	
Faljasos ára (Ft/m ²)		37 926		40 909		27 074		35 357	
Elhelyezkedés		jobb	0,0%	jobb	-3,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek formája	szabályos téglalap	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek lejtése	enyhén lejtős	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek beépíthetősége		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	3,0%	hasonló	0,0%
Bontandó épület	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Infrastruktúra, közművek	közművek az utcában	közművek az utcában	-5,0%	közművek a telken belül	-5,0%	közművek a telken belül	-5,0%	közművek a telken belül	-5,0%
Telek mérete		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Bejegyzett szolgalmi jog	van	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	33 447 Ft	36 030 Ft	-5,0%	37 636 Ft	-8,0%	26 532 Ft	-2,0%	33 589 Ft	-5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	-8%	ok	-2%	ok	-5%
Piaci összehasonlítás alapján fajlagos érték kerekítve:				33 000	Ft/m²				
Szakértő a területek korlátozott használhatóságára, valamint a közcsatorna védősávjával kapcsolatos kötelezettségekre tekintettel az építési telekkénti érték 40%-ban állapította meg a terület fajlagos értékét.				13 200	Ft/m²				

Értékmeghatározás

Az **1163 Budapest, Sashalom 102598** helyrajzi számon lévő közterületi telek becsült, fajlagos forgalmi értéke rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

13.200,-Ft/m²

azaz

tizenháromezer kettőszáz forint / négyzetméter

Budapest, 2009. április 7.

Balló Péter M.Sc.R.E.

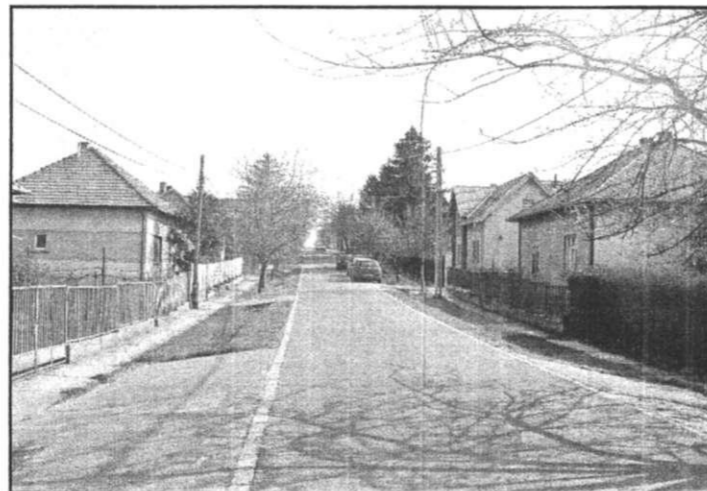
Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

MELLÉKLETEK :

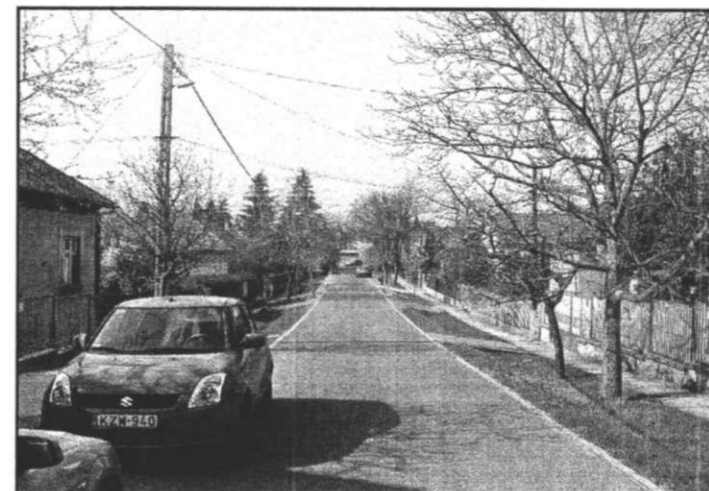
Dokumentum Mellékletek

- A. Megosztási vázrajz
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók

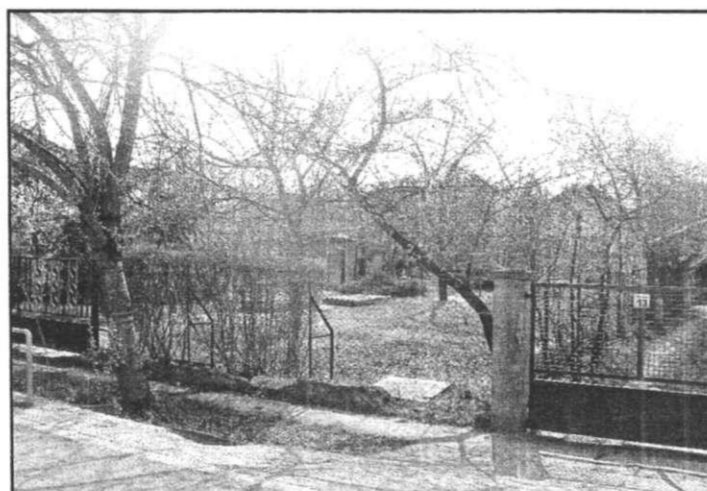
FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
1163 Budapest, 1027598 Hrsz.



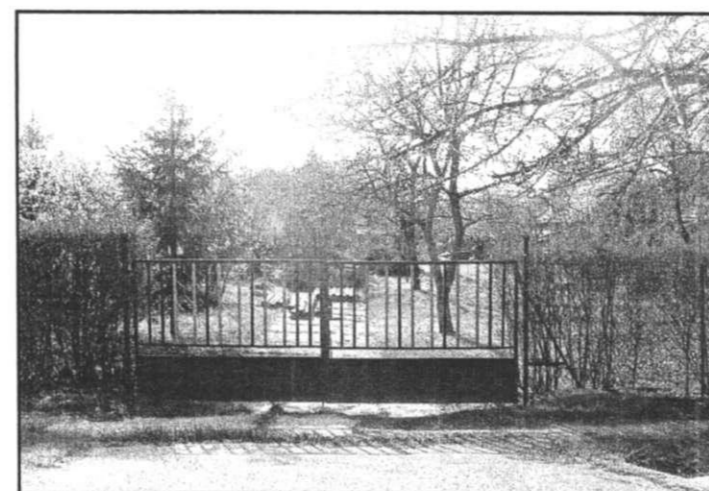
Döbröce utca látképe



Döbröce utca látképe



Döbröce utca 15. alatti telek



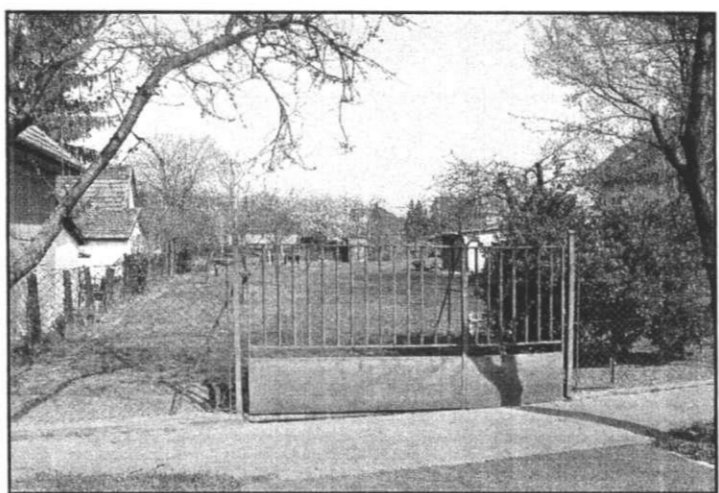
Döbröce utca 15. alatti telek



Szerű utca



Szerű utca



Szerű utca 14.



Szerű utca 14.

103/2009

KIVONAT

a 2009. május 4-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 6. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: **3. Kérelem a Budapest XVI. kerület Szerű utca – Döbröce utca
102598 hrsz-ú közterületből telekhatár rendezéssel történő
terület értékesítésére**
Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:
76/2009.(V. 4.)PB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az előterjesztésben foglalt I. és II. számú határozati javaslatot változatlan tartalommal a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

Határidő: 2009. május 6-i Kt-ülés

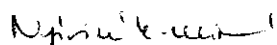
Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:



Nyíriné Kovács Ildikó
Költségvetési Irodavezető
Budapest, 2009.05.04.

