

240/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti, 105901/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti, 105901 hrsz-ú ingatlan megosztásáról a Településfejlesztési Bizottság 30/1996. (II. 19.) határozatában döntött. A telekalakítási határozatot a bérlő, Armuth Gábor bírósági úton megtámadta. A bírósági eljárás 2008-ban lezárult, a Budapest heggyvidék XII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésügyi Irodájának IX-813/2003 számú határozata alapján a Földhivatal 2009. június 17-én kelt, 57310/2/2009 számú határozatával a telekmegosztást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetette. Így kialakult a 105901/1 hrsz alatti beépítetlen terület, valamint a 105901/2 hrsz alatti társasház.

A Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti, 105901/1 hrsz-ú, 1511 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. (1. számú melléklet)

A KVSZ szerint az ingatlan L3-XVI/ÓM övezeti besorolású (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület), a vonatkozó előírásokat mellékeljük. (2. számú melléklet)

Az ingatlan környezetében valamennyi közmű rácsatlakozási lehetőség adott.

Az ingatlan előtt az úttest szilárd burkolatú.

Az ingatlanra elkészült az értékbecslés, mely szerint az ingatlan nettó forgalmi értéke, 24.176.000,- Ft. Az értékesítést 25%-os ÁFA terheli. (3. számú melléklet)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatában úgy döntött, hogy a Májusfa utca 3. szám alatti ingatlan kikiáltási ára térjen el a forgalmi értékbecslés összegétől, a Képviselő-testület az ingatlan kikiáltási árát 29.000.000,-Ft+áfában állapítsa meg. (4. számú melléklet)

Az ingatlan értékesítésnél az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény szerint:

*39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.*

*(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.*

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló

35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti 105901/1 hrsz-ú, 1511 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 29.000.000,- Ft + áfában határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanra fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

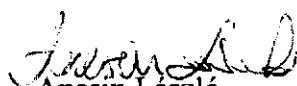
Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. október 8.

  
Kovács Péter  
polgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
Jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 30/1996. (II. 19.) határozat, Májusfa u. 3. sz. 105901/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja, helyszínrajz, telekmegosztási vázrajz
2. KVSZ melléklet
3. Értékbecslés
4. GTB határozat

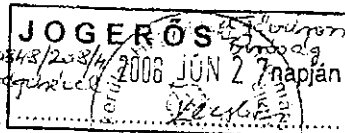
**Az előterjesztést a Pénzügyi Bizottság tárgyalja, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta.**

A 2003. szeptember 15-én  
08-2210/2003 számú  
határozatból egyült

Ügyiratszám: IX-813/2003.

Ügyintéző: Magócs Imre

Tel.: 224-5974



**Tárgy:** Bp. XVI. ker. Májusfa utca 3. 105901 hrsz.-ú ingatlan telekosztási engedélyének megadása

## HATÁROZAT

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonghasznosítási Iroda (képviselője: Dr. Horváth Péterné irodavezető) Budapest XVI. kerület Májusfa u. 3. sz. 105901 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelmének helyt adok és az 1997. évi LXXVIII. tv. 52. §-a alapján biztosított jogkörömben eljárva

### engedélyt adok

a Fővárosi Kerületek Földhivatala által 2003. január 23-án újrazáradékolt T-60007. ttsz.-ú térrajz szerint a Bp. XVI. ker. 105901 hrsz. alatt felvett 3080m<sup>2</sup> területű ingatlan megosztására.

Engedélyezem, a térrajz szerint a 105901 hrsz.-ú alatt felvett ingatlan megosztását 105901/1 hrsz.-ú és 105901/2 hrsz.-ú ingatlanokra.

A megosztás következtében:

- a 105901/1 hrsz.-ú ingatlan területe 1490m<sup>2</sup>,
- a 105901/2 hrsz.-ú ingatlan területe 1590m<sup>2</sup>.

Határozatom a jogerőre emelkedés napjától számított 1 év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a földrészletek tulajdonjogában bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül, a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához címzett, 20000.- Ft illetékkel ellátott, a XII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalnál benyújtandó fellebbezésnek van helye.

## INDOKOLÁS

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonghasznosítási Iroda (képviselője: Dr. Horváth Péterné irodavezető), kérelmet terjesztett elő a Budapest, XVI. kerület Májusfa u. 3. sz. alatti 105901 hrsz.-ú ingatlan megosztására.

A Budapest Főváros Közigazgatási hivatalának Építésügyi Főosztálya a 08-7853/1996 számú 1996. június 25-én kelt határozatában az eljárás lefolytatására hatóságomat jelölte ki.

A tárgyi ingatlan megosztására az elmúlt években több I. és II. fokú határozat született, melyek a fellebbezéseket követően nem emelkedtek jogerőre.

A Főv. Bíróság 10.K.40769/1999./10. sz. ítéletével a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala 08-13189/1999. sz. határozatát megsemmisítette, és új eljárásra kötelezte. A **Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal** a 08-9646/2001. számú határozatát visszavonta, a XII. kerületi Önkormányzat IX- 92/2/2001 és XIII-84/1997 számú határozatait megsemmisítette, és a **Polgármesteri Hivatal jegyzőjét a 2002. április 12-én kelt 08-270/2002. számú határozatában új eljárás lefolytatására utasította.**

**Az új eljárás során, a kérelem elbírálásakor az alábbiakat állapítottam meg:**

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Iroda (képviselője: Német András irodavezető) a Budapest XVI. kerület Májusfa u. 3. sz. 105901 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet terjesztett elő, a 105901 hrsz.-ú ingatlan megosztására 105901/1 és 105901/2 hrsz.-ú ingatlanokra, a **T-60007 ttsz.-ú térrajz** szerint.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 17. § (2) bekezdése szerint a kérelmet folyamatos ügyként kezelve, a tárgyi 105901 hrsz.-ú ingatlan a 04-es övezetbe tartozik.

A korábbi eljárások során a megosztás feltétele volt, hogy az osztóvonalban álló épületrész elbontásra kerüljön. A 2001. április 28-án tartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy az osztóvonalon álló épületrész elbontásra került. Az új eljárás jegyében megtartott helyszíni szemlén 2002. december 11-én ismételten megállapítható volt, hogy a kifogásolt épület elbontása megtörtént.

A határfalon nem áll épület, a meglevő melléképület nem minősül üdülőépületnek. A jelenleg funkció nélküli épület mérete adottságai alapján szerszámkamraként minősíthető, közművek (víz, villany, csatorna) nincsenek bekapcsolva.

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Vagyonhasznosítási Iroda 2003. március 12-én történt bejárás során velünk egybehangzóan, az alábbi feljegyzést készítette:

„A Budapest, XVI. ker Májusfa u. 3. sz. 105901 hrsz.-ú ingatlanon a helyszíni bejárás során megállapítható volt, hogy a telekalakítás után kialakuló önálló ingatlanok közműbekötései egymástól függetlenek, az osztóvonalon nem nyúlnak át”

A Fővárosi Csatornázási Művek Részvénytársaság 9997/2002 számú levelében nyilatkozik, és előzetes tájékoztatást ad a 105901/1 hrsz.-ú ingatlan csatornabekötési lehetőségéről:

„A tárgyban jelzett ingatlan előtt a közterületen a kiépített törzshálózat elválasztott rendszerű, amely a keletkező szennyvizet fogadni tudja. **Az ingatlan csatornázása bekötővezeték kiépítésével megoldható.**”

A végleges engedély megadásának feltételei, a közművek vonatkozásában adottak.

A kérelem elbírálásakor megállapítottam, hogy a telekosztás megfelel az Országos Építési Szabályzat (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzat (BVSZ), valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet előírásainak.

A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 16.§ (2) bek. értelmében az építésügyi hatóság a telekalakítást engedélyező határozata érvényét kérelemre, 1-1 évre ismételtlen meghosszabbítja, ha az engedély megadásakor fennállott építésügyi jogszabályok nem változtak.

A földrészletek – jogerős határozat és a térrajz szerinti – változásainak ingatlan-nyilvántartási átvezetését a Fővárosi Kerületek Földhivatalának kell kérni 1 pld. jogerős határozat és 3 pld. térrajz mellékletével.

A telekalakítás érvényéről, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 16.§ (1) bek. rendelkezik.

A fellebbezési jogot az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló, többször módosított 1957.évi IV. törv. 62.§ értelmében biztosítottam.

Budapest, 2003. 05. 12.

A kiadmány hiteles: 2003-05-26  
Vár Sándorné



Dr. Patyi András jegyző megbízásából:  
Szokolay Józsefné s.k.  
irodavezető

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala  
Építésügyi Főosztály  
1364.Pf.234.

1/2

Sz.:08-2210/20023

Tárgy: XVI. Májusfa u.3.

Ea.:Pethőné

Tel.:235-1717

Dr.Bobay Beatrix ügyvéd által Armuth Gábor bérelő fellebbezést terjesztett elő a kijelölés kapcsán eljáró XII. Kerület Polgármesteri Hivatal Építésigazgatási Iroda jegyző nevében hozott IX-813/2003. számú, 2003.05.12-én kelt határozata ellen.

A fellebbezést az Áe. 66.§ (1) bekezdése alapján megvizsgáltam, és az alábbi

H a t á r o z a t-ot hozom:

Az elsőfokú határozatot a fellebbezés elutasítása mellett helybenhagyom.

Határozatom ellen fellebbezésnek helye nincs.

Határozatom kézhezvételét követő 30 napon belül annak bírósági felülvizsgálata kérhető.

Az erre vonatkozó keresetet a XII. ker. Polgármesteri Hivatal jegyzőjénél vagy a Fővárosi Bíróságnál lehet benyújtani.

## I N D O K O L Á S

A XII. kerület Polgármesteri Hivatal Építésigazgatási Irodája a jegyző nevében hozott IX-813/2003. Számú, 2003.05.12.-én kelt határozatával kijelölés kapcsán eljárva -a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Iroda a XVI. ker Önkormányzat nevében előterjesztett

telekosztási kérelmére- engedélyezte a XVI.ker. 105901 hrsz-ú ingatlan felosztását.

Az elsőfokú határozat ellen az ingatlan bérlője, Armuth Gábor Dr. Bobay Beatrix ügyvéd által fellebbezést terjesztett elő.

Fellebbezésében előadta, hogy bérlője a XVI. Májusfa u.3. szám alatti ingatlannak, bérleményéhez tartozik egy 1 szoba komfortos lakás, valamint a tervezett terület megosztása kapcsán pont a telekhatárra eső melléképület. A XVI. Kerületi Önkormányzat bontást rendelt el a melléképületére. Az épületet 2001. november 21.-én jogtalanul úgy lebontották, hogy jogerős határozat nem állt rendelkezésre a bontásra vonatkozóan.

Jelenleg a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 9.P..90787/2001.sz.alatt per van folyamatban. A per tárgya az eredeti állapot helyreállítása. A jogtalanul lebontott melléképület újraépítése és kártérítés iránt indított pert a XVI. Ker. Önkormányzat ellen. A bíróság ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki az eredeti állapot helyreállítására vonatkozóan. A fellebbező álláspontja szerint ezen per előzetes eldöntése az államigazgatási eljárás lefolytatását akadályozza, ezért a per jogerős lezárultáig a telekosztási eljárás felfüggesztését kéri, mivel tudomása szerint az önkormányzat a telket értékesíteni kívánja, és az esetleges vevő kerülhet olyan helyzetbe, hogy a vételt követően semmisítenék meg a határozatot.

Másodfokú eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg.

Tárgyi ingatlan tulajdonosa a XVI. Ker. Önkormányzata, Armuth Gábor pedig az ingatlan egyik bérlője.

A telekalakítási eljárás szabályait a 85/2000.(XI.8.)FVM rendelet tartalmazza, mely szerint folyamatban lévő ügyekben a telekalakításról szóló 29/1971.(XII.29.)ÉVM rendelet előírásait kell alkalmazni. A rendelet 25.-27.§-ából következően a telekalakítási eljárásban ügyfél az ingatlan tulajdonosa.

A Fővárosi Bíróság 10.K.40769/1999./10. Sz. ítéletében foglaltak szerint Armuth Gábor bérlőt ügyfélnek kell tekinteni a tárgyi telekosztási eljárásban. A bíróság ítélete az eljáró hatóságokat köti.

Mindezekre tekintettel Armuth Gábor fellebbezését elbíráltam.

Megállapítottam, hogy az elsőfokú határozat magalapozott az alábbiak miatt.

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2001. április 28.-án helyszíni szemlét tartott, melyen megállapította, hogy a korábbi eljárásokban előírt feltétel, az osztóvonalban álló épületrész elbontása megtörtént. 2002. December 11.-én ismételt helyszíni szemlét tartott, amelyen ugyanezt a tényt állapította meg. A határvonalon épület nem áll, illetőleg a meglévő melléképület nem esik az osztóvonalba. A bírói ítéletnek, illetőleg annak alapján hozott új eljárást elrendelő másodfokú határozatunknak megfelelően megvizsgálta az elsőfokú hatóság azt, hogy a kialakuló ingatlanok közművek tekintetében függetlenek-e. Megállapította, hogy az ingatlanok közműbekötése független, az osztóvonalon nem nyúlik át közmű, illetőleg a Fővárosi Csatornázási Művek 9997/2002. számú levele szerint a 105901/1 hrsz.-ú ingatlan csatornabekötése megoldható bekötővezeték megépítésével.

Megállapította továbbá az elsőfokú hatóság, hogy 2001. április 28. és 2002. december 11. között felépítésre került egy kerti építmény(szaletli), amely azonban a telekalakítási engedélyt nem befolyásolja.

Az osztóvonalban tehát épület nem áll, a szaletli áthelyezéséről vagy elbontásáról az érdekelt tulajdonosoknak kell egymás között megállapodniuk.

A közművek tekintetében nincs a telekosztást akadályozó körülmény.

A kialakuló telkek –tekintettel arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv. 60. §-a szerint folyamatban lévő ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni- az Országos Építési szabályzat előírásainak, és a Budapesti Városrendezési Szabályzata vonatkozó 12.§-ban foglaltaknak megfelelő, a kérelem engedélyezhető volt.

Az osztóvonalban állt melléképület elbontásának, illetőleg esetleges újraépítésének vizsgálata ezen eljárásnak nem tárgya, az polgári peres eljárásban rendezhető.

Budapest, 2003.09.15.



dr. Urbán András sk  
főosztályvezető

A kiadmány hitelül:



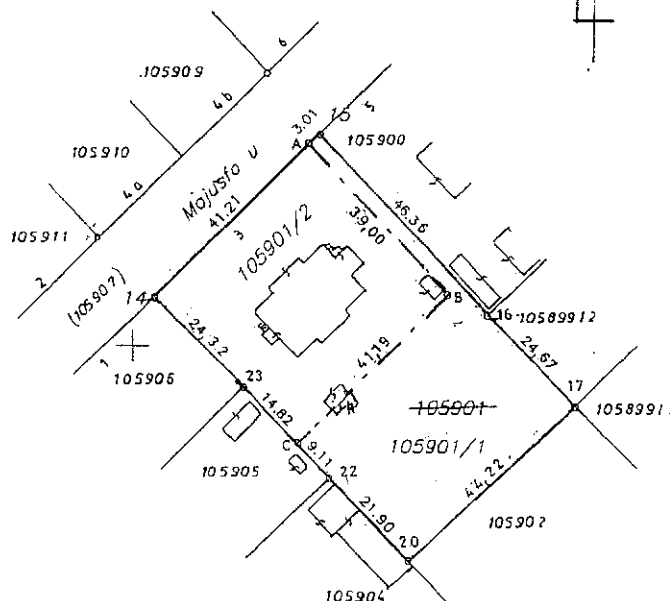
vázrajz

Budapest XVI. kerület

Szelvényrészszám; 41.23  
 Építési övezet; 04  
 Tömbszám; 585  
 Méretarány; 1:1000  
 Szabályozási jkv.szám;  
 Előzmények;

## JELMAGYARAZAT

megmaradó régi telekhatár  
 megszűnő telekhatár  
 új telekhatár  
 Szabályozási vonal  
 meglévő épület  
 bontandó épület



## TERÜLETKIMUTATÁS

I.Változás előtt			II. Változás				III.				Változás után						
hrsz	terület		El-hozzáeső ter.hrsz.jel.	elcsik		hozzájön		I+II		hrsz	tulajdonos	tul r. ar.	műv ág			terület	
	ha	m		ha	m	ha	m	ha	m				j	magn.	m	ha	m
105901		3121	EOV megosztlik-105901/1-2 re						3121	105901/1					beépi- tetlen ter.		1511
										105901/2					beépi- tetett		1610
össz		3121															3121

## FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a terület-számítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított 2 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból érvényesíttetni kell.

Budapest, 1996.01.11.  
 Tóth  
 vizsgáló

A T-60007 tisz. térkép alapján hozott ...../19....sz. határozatom jogerőre emelkedett, ingatlannyilvántartási átvezetésre alkalmas.

Budapest, .....  
 osztályvezető

## Feljegyzések;

Ez a térkép a természetbeni állapotot ábrázolja és megfelel az F2 szabályzat előírásainak.

Ezen vázrajz telekkönyvezését sorrendben megelőzi a .....  
 .....  
 ..... tisz. átvezetése.

A vázrajz a terület-számítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított 2 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból érvényesíttetni kell.

## TELEKALKITÁS

A ..... számú változás  
 vázrajz (térkép) alapján hozott .....  
 ..... számú határozatom  
 jogerőre emelkedett .....  
 Budapesti Hegyvidék .....  
 ügyintéző

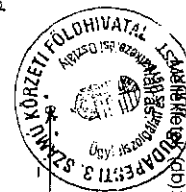
Iktatószám:

Munkaszám:

Budapest; 1996.01

Jóváhagyom:

A szabályozással egyetértek:



105901/1-2  
 3016123570002009

Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal  
 Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
 Dátum: 2009. Május 18.

2/3

T-60007

## TELEKSZABÁLYOZÁSI, TELEKEGYESÍTÉSI, TELEKOSZTÁSI, HATÁRRENDEZÉSI, TELEKALKITÁSI

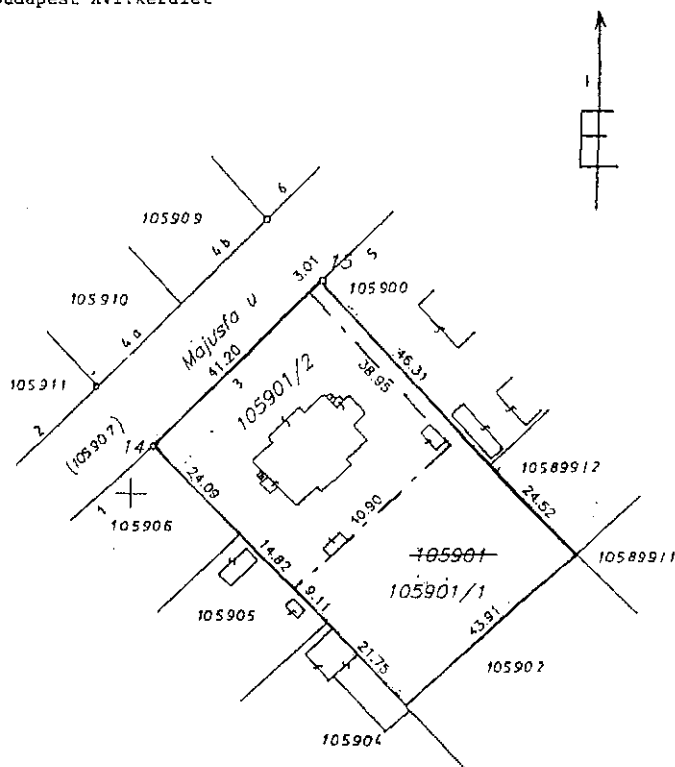
vázrajz

Budapest XVI. kerület

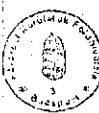
Szelvényszám; 713  
 Építési övezet; 04  
 Tömbszám; 585  
 Méretarány; 1:1000  
 Szabályozási jkv.szám;  
 Előzmények;

## JELMAGYARAZAT

megmaradó régi telekhatár  
 megszűnő telekhatár  
 új telekhatár  
 Szabályozási vonal  
 meglevő épület  
 bontandó épület



A helyrajzi számozás és a területszámolás helyes  
 és a záradék a földhivatali, községi tulajdon-  
 nálás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.



2003. 01. 23.

vázrajz

## TERÜLETKIMUTATÁS

I. Változás előtt			II. Változás				III.			Változás után						
hrsz	terület		El-hozzáeső ter.hrsz.jel.	elesik		hozzájön		I+II		hrsz	tulajdonos	tul. r. ar.	műv. ág		terület	
	ha	m		ha	m	ha	m	ha	m				j	megn.	m	ha
105901	3080		stereo megoszlik 105901/1-2 re					3080		105901/1			beépítetlen ter.			1490
										105901/2			beépített t.	24. m2		1590
össz	3080															3080

## FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kezdetétől számított 2 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2000. SZEPTEMBER 25.  
 vizsgáló

A T-60007 tisz. térkép alapján hozott ...../19.....sz. határozatom jogerőre emelkedett, ingatlannyilvántartási átvezetésre alkalmas.

Budapest, .....  
 osztályvezető

Feljegyzések;  
 Ez a térkép a természetbeni állapotot ábrázolja és megfelel az F2 szabályzat előírásainak.

Ezen vázrajz telekkönyvezését sorrendben megelőzi a .....  
 .....  
 ..... tisz. átvezetése.

Iktatószám:

Munkaszám:

Budapest; 1996.01

Készítette:  
 Perkátai Tamás  
 1121 Irtásárók u. 25  
 0196/90 Hódmezővásárhely  
 SZAKÉRTŐ  
 1996/1990  
 (A záradék elhelyezése)

Jóváhagyom:

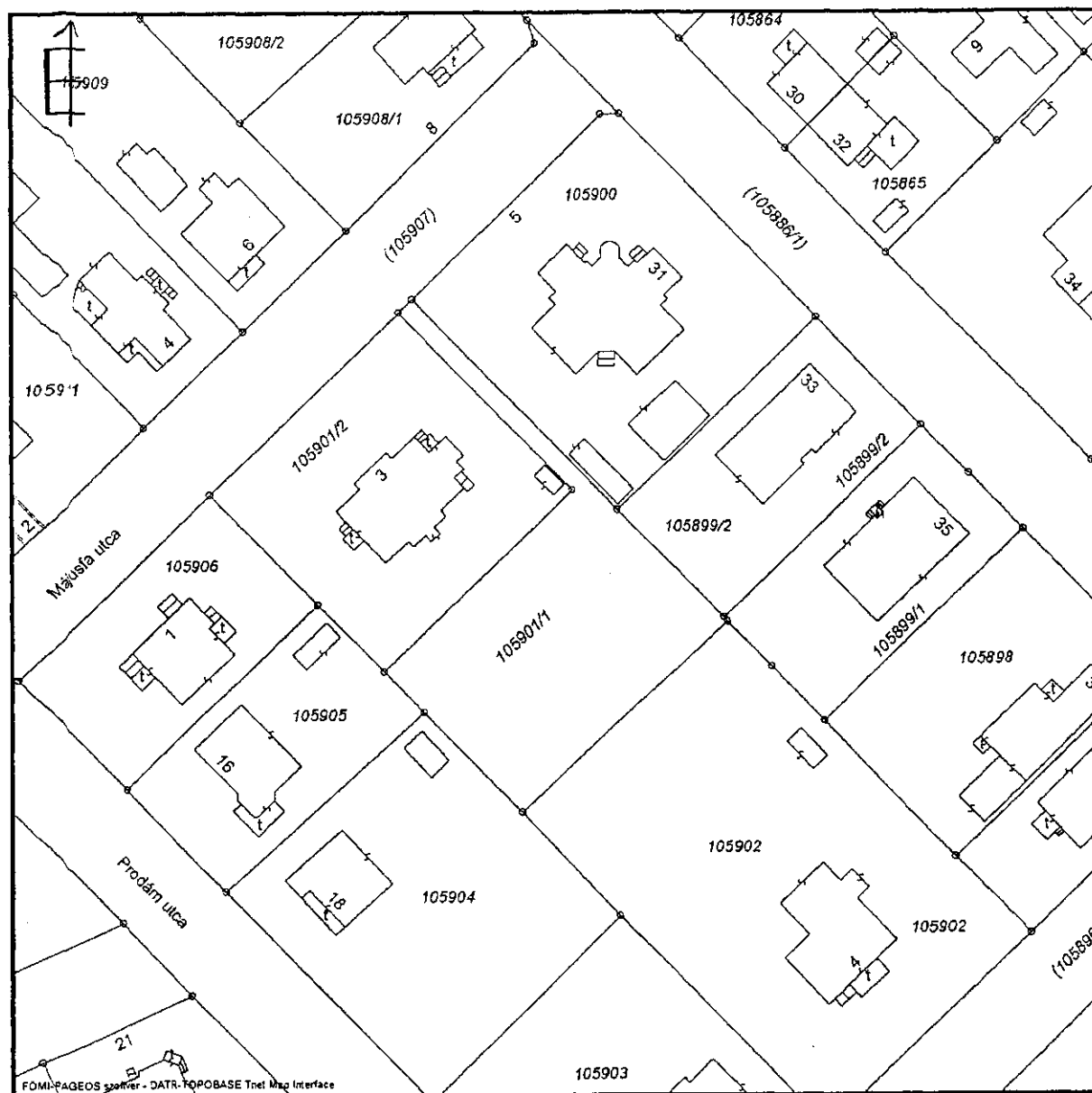
A szabályozással egyetértetek:

1/5

## Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/2565/2009

Megrendelés szám: 9000/2565/2009



2009.09.09 13:27:41

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

4/6

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

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.09.07

BUDAPEST XVI.KER.  
Belterület 105901/1 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Májusfa utca.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. al  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill.

. Kivett beépítetlen terület 0 1511 0.00

### II. rész

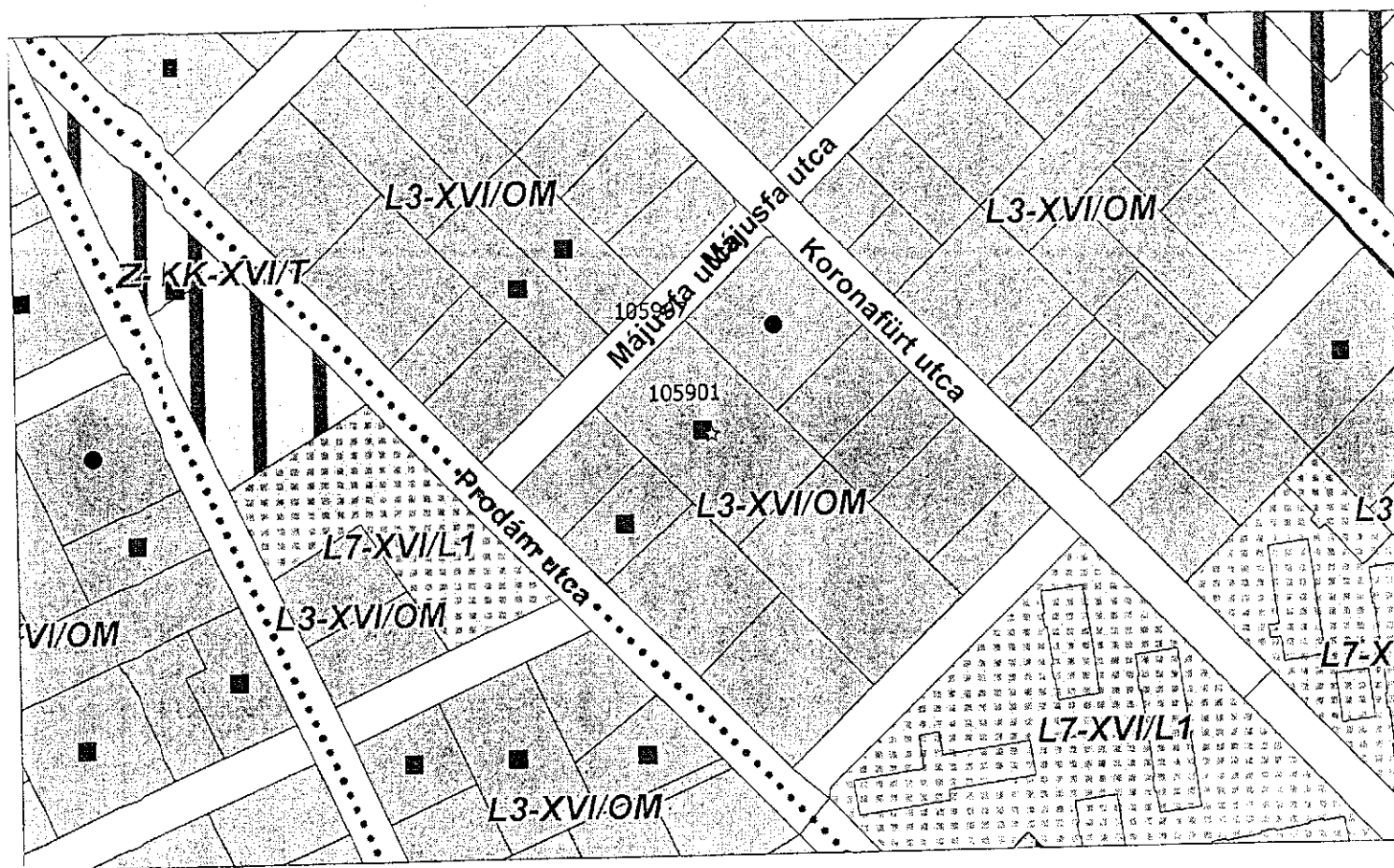
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 57310/2/2009/09.05.18  
jogcím: ingatlan megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57310/2/2009/09.05.18  
- a T-60007 ttszámú térrajz alapján a 105901 hrszámú ingatlan megosztva 10590 és 105901/2 hrszámú 1610 m2 nagyságú ingatlanokra.

Tulajdoni lap vége

2. sz. melléklet



• **Általános rendelkezések**

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

**L3-XVI/ÓM**

**Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete**

**27. § (1)** Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített területe.

(2) Az építési telkek beépítési százaléka legfeljebb

a) a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%,

b) a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl)-nél nagyobb telkek esetén 432 m<sup>2</sup> és a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl) feletti terület rész 15%-a.

(3) Az építési övezetben nem alakítható ki 3237 m<sup>2</sup> (900 négyszögöl)-nél nagyobb építési telkek.

Telekösszevonással a 2000 m<sup>2</sup> alatti telkek is kialakíthatók.

(4)<sup>[1]</sup>

Az építési telken elhelyezhető lakások számát az építési telkek 500 m<sup>2</sup> -rel való osztásával adódó egész szám határozza meg.

(5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az 1. sz. táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %
				Legkisebb m	Legnagyobb m		
L3-XVI/ÓM	2000	szabadonálló	20	4,5	7,5	60	25

<sup>[1]</sup> Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 27. § (1)

3.

# ***INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY***

***Budapest XVI.  
Májusfa u. 3.  
105901/1 HRSZ.***



## ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : beépítetlen terület

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Budapest XVI. kerület  
Utca, házszám : Májusfa u. 3.  
Irányítószám : 1165  
Hrsz. : 105901/1

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : 1/1 tul. hányad XVI. KER. Önkormányzat  
1163 Budapest, Havashalom u. 43.  
A tulajdoni helyzet/forgalomkép. értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : beépítetlen terület  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz csatlakozási lehetőség  
Terület : 1.511 m<sup>2</sup>

### ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító értékelés  
Értékelés fordulónapja : 2009. szeptember 21.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : 24.176.000.-Ft +ÁFA  
azaz huszonnégymillió-százhetvenhatezer forint

Budapest, 2009. szeptember 21.

Készítette:

IMMOBA LAND KFT.  
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.  
Adószám: 14270282-2-08  
Szám.sz. 10103386-55458500-01001000

Acs Balázs  
értékbecsülő  
Budapest 47/45/1998 sz.  
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.



## 1. ELŐZMÉNY

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízta az IMMOBA LAND Kft-t. a **Budapest, XVI. ker. Májusfa u. 3., 105901/1 hrsz-ú beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan forgalmi érték meghatározásával.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi **XVI. KER. Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Budapest, XVI. ker. Májusfa u. 3., 105901/1 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint forgalmi érték meghatározás céljára történő felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

- Tulajdoni lap (2009.09.07.)
- Térképmásolat (2009.09.09)
- Övezeti besorolás térkép - előírás

Az ingatlanon 2009. szeptember 16.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

Az épületről fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő bérlő által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

#### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

##### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. ker. Májusfa u. 3.
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 105901/1
Megnevezése	: beépítetlen terület
Területe	: 1.511 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: tulajdoni lap alapján – XVI. ker. Önkormányzat
Széljegyek	: tulajdoni lap alapján - nincs
Terhei:	: tulajdoni lap alapján

##### 4.2. Általános leírás

Az értékelendő ingatlan Budapest XVI. kerületében, Pest rózsadombján, Ómátyásföldön, az Aranyfűrt u. Koronafűrt u. és Prodám u. által határolt területen fekszik. A parkosított zárt telek a valóságban még nincs megosztva, az utcafronti részen egy 2 emeletes + tetőtér beépítéses villaépület található. Az ingatlan megközelíthetősége közepes forgalmú, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges, az utca kiépített, szabályozott. Környezetében régi építésű villaépületek, kertes családi házak találhatóak. Alapellátás intézményei, valamint tömegközlekedés 5-10 perces sétával elérhető.

##### 4.3. Közműellátottság

Az ingatlan víz, csatorna, villany gáz közművel, ill. külön mérőórákkal ellátott.

##### 4.4. Földterület jellemzői

A tárgyi ingatlan az 105901 hrsz.-ú telek megosztásával (3.121 m<sup>2</sup>), un. nyeles telek kialakításával jött létre. A valóságban még nincs megosztva, a telek egységes képet mutatva, utcafrontról valamint minden oldaláról körbekerített. A kialakítandó telek megközelíthetősége az utcafronti rész jobb oldalán kerül kialakításra mintegy 3 m szélességben és 39 m hosszúságban kialakított bejáratí részen keresztül. Az utca közterületi részén 70-80 éves gesztenyefasor húzódik, amiből egy akadályozhatja a gépkocsival történő megközelíthetőséget. A terület egy része gondozott, viszont a többi főleg a kerítések melletti részekben bokros, cserjés elburjánzott növényes rész található.

A telek az L3-XVI/OM övezetbe tartozik, ami Ómátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete. Ugyan a szabályozási tervben a legkisebb kialakítható telekterület 2.000 m<sup>2</sup>, így a megosztása azért volt lehetséges, mert hosszú évek pereskedésének kiindulási időpontjában érvényben lévő szabályozási terv még lehetővé tette. (1996).

Beépítési határértékeiben foglaltak szerint a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 20 %, a legkisebb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb 7,5 m lehet. Zöldfelületének legkisebb mértéke 60%, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 25%. A telken elhelyezhető lakások számát az építési telek 500 m<sup>2</sup>-vel való osztásával adódó egész szám határozza meg.

Alakja az un „nyeles” részen kívül téglalap alakú, sík felszínű, minden oldaláról körbekerített terület.

## 5. ÉRTÉKELEÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságára, a lakás esetében az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük. A felépítmény értékének meghatározása összehasonlító módszer alkalmazásával végeztük.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság;
- további fejlesztési, beépítési lehetőségek, hatósági előírások, övezeti besorolás;
- telek alakja, méretei;
- felépítményi funkciók és adottságok összhangja,

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi részek figyelembevételével határozható meg:

- Földterület értéke
- Korrekciós tényezők

## 5.2. Érték meghatározás

### Földterület:

A módszer a piaci értékelés, amely a valódi piaci környezet tanulmányozása, feltérképezése a közelmúltban megtörtént adásvételek alapján. A halmaz vizsgálatából az általános állapotra meghatározott alapárból, vagy fajlagos árból az értékmódosító tényezők számbavételével kell meghatározni a tárgyi ingatlanra vonatkozó  $m^2$  árat. A földterület értékét alapvetően az elhelyezkedése és infrastrukturális ellátottsága határozza meg.

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A forgalmi érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan jellegére tekintettel a 3 hónapos értékesítési időszükséglete alapul véve a piaci érték megállapítása során alkalmazott feltételekhez képest az alábbi kockázati tényezőkkel számoltunk:

- a jelenlegi használat és hasznosítás iránti tényleges és potenciális keresletváltozás;
- a felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyónvédelem)

Ennek megfelelően a fentiek figyelembevételével, valamint elhelyezkedését, megközelíthetőségét, funkcióját figyelembe véve, egyéb értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületre számított fajlagos értékét a következőkben határoztuk meg.

**Összehasonlító adatok:**

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
<b>Cím:</b>	105901/1 Májusfa u. 3.	Mátyásföld	Mátyásföld	Árpádföld
ingatlan megnevezése	beépítetlen terület	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1511	1000	1076	1553
kinálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		33.000.000	28.300.000	32.000.000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2009.09.	2009.09.	2009.09.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		33.000	26.301	20.605
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29.700	23.671	18.545
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek nagysága				
telek alakja		-10,0%	-10,0%	-10,0%
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%		
közeledés, megközelíthetőség		-15,0%	-15,0%	-15,0%
ellátás táv. alap és középszintű központból				
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot				
<b>alternatív hasznosítás szempontjai</b>				
funkcióváltásra való alkalmasság				
bontandó épületek		-5,0%	-5,0%	
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbázis védelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-40,0%	-30,0%	-25,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		17.820	16.570	13.909
<b>fajlagos alapár:</b>		16.099		
<b>telek fajlagos értéke kerekítve:</b>		16.000		
<b>telek forgalmi értéke:</b>		<b>24.176.000</b>		

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **Budapest, XVI. ker. Májusfa u. 3., 105901/1 HRSZ-ú** a fenti pontokban meghatározott ingatlan - 2009. szeptember 21.-i fordulónapra - **forgalmi értékét:**

**24.176.000.-Ft** – ban,

*16.000.-Ft/m<sup>2</sup> +ÁFA*

azaz **huszonnégymillió-százhetvenhatezer** forintban határozzuk meg.

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

*Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!*

Budapest, 2009. szeptember 21.

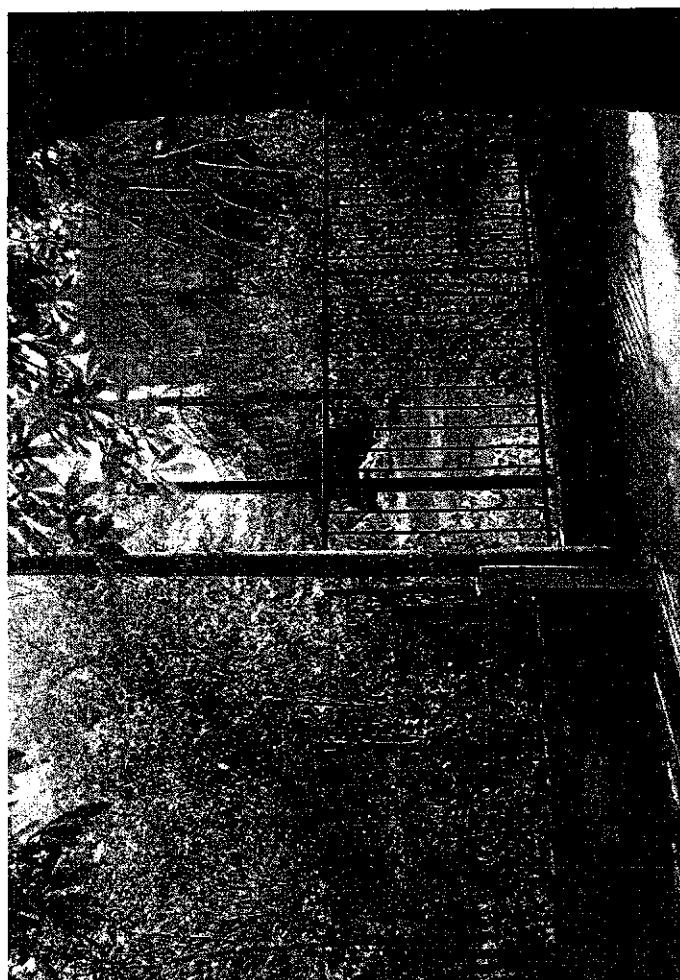
IMMOBA LAND KFT.  
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.  
Adószám: 14210282-2-08  
Szám.l.sz.: 10103366-55458900-01001000

**Acs Balázs**  
értékbecslő  
Budapest 47/45/1998 sz.  
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

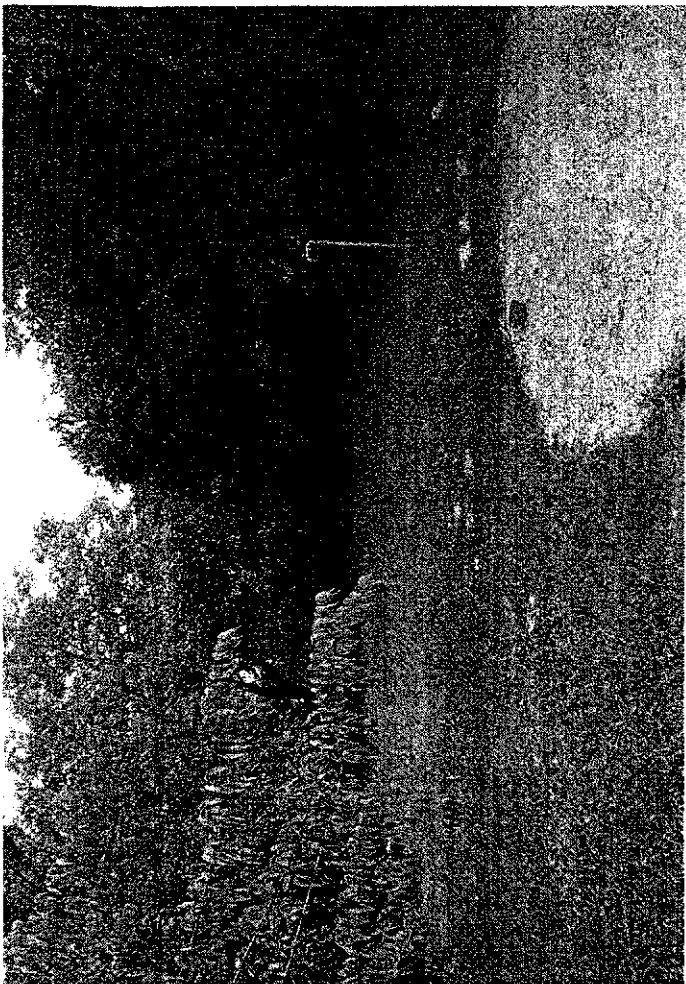
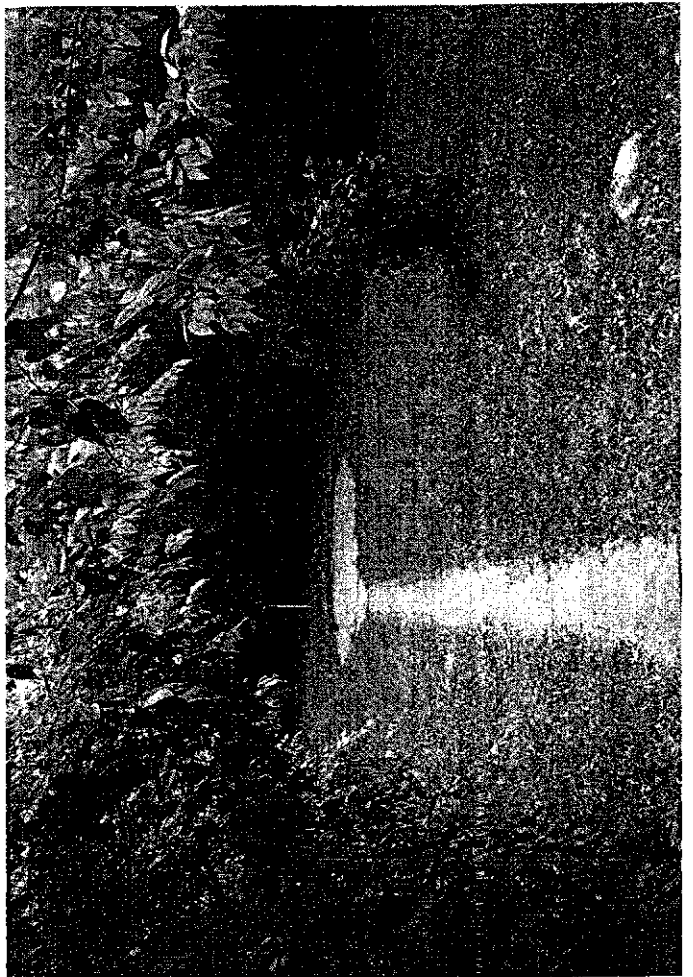
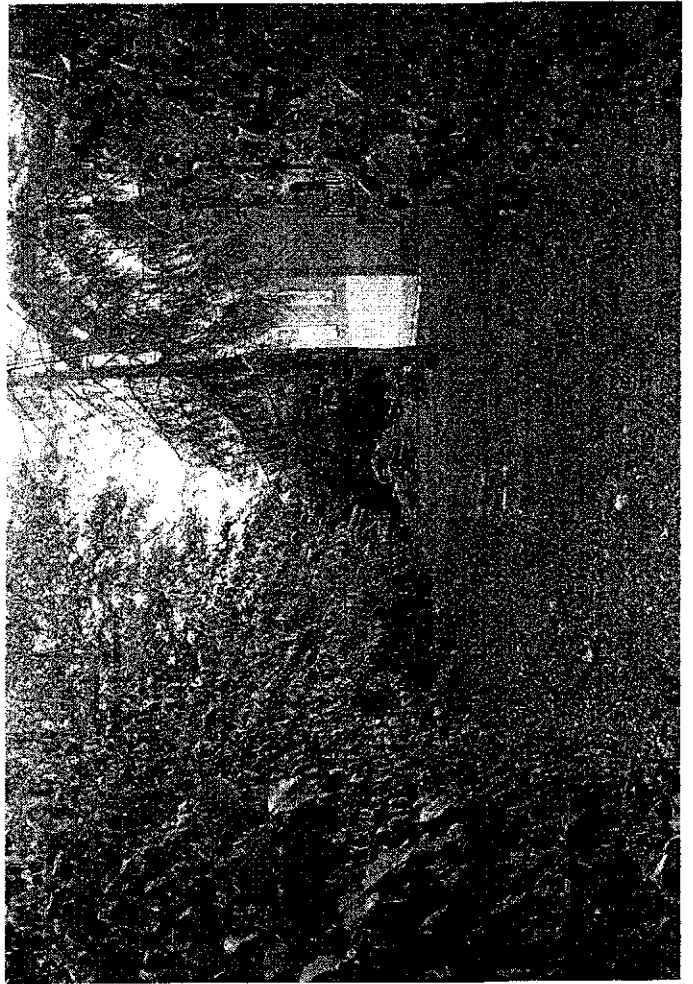
Mellékletek:

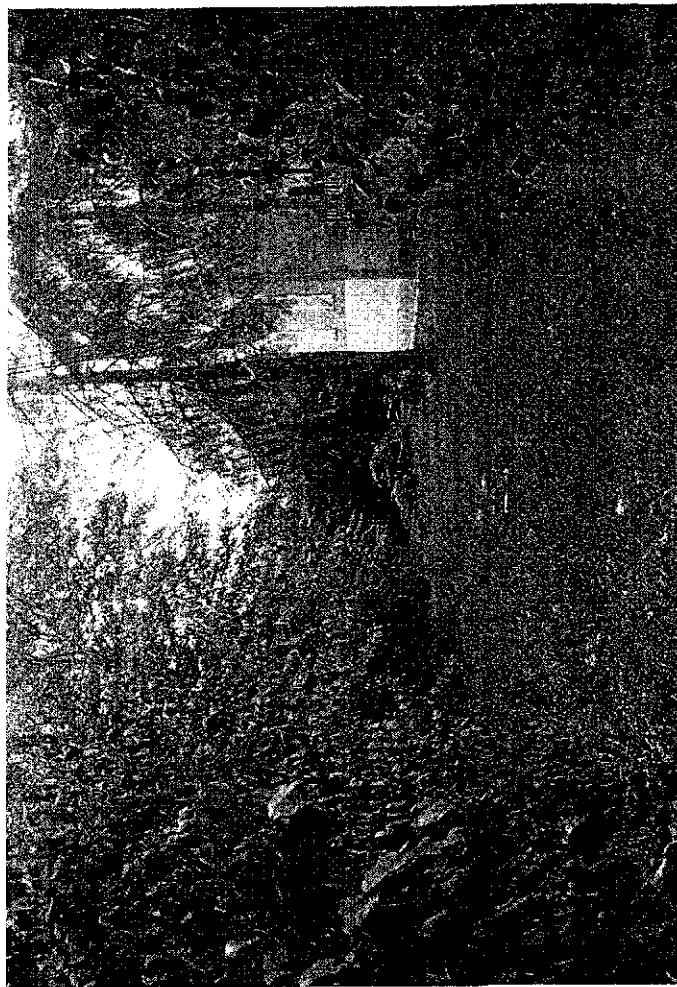
- térkép
- tulajdoni lap
- övezeti besorolás- előírás
- fotók











## K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. szeptember 23-i (szerda) 12. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 2. Javaslat önkormányzati tulajdonú beépítetlen ingatlanok értékesítési feltételeinek felülvizsgálatára, valamint önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére**

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

Molnár Gyula ügyrendi javaslatát, mely szerint a bizottság az előterjesztést vegye le a napirendről, a bizottság 4:0:4 arányban nem támogatta.

### Határozat:

**374/2009. (IX. 23.) GTB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, **Májusfa utca 3.** szám alatti 105901/1 hrsz-ú, 1511 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesítse. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 29.000.000 Ft + áfában határozza meg.

A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000 Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök

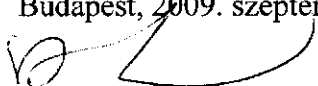
(Szavazás: 7 igen 0 nem 1 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2009. szeptember 30.

  
Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási irodavezető

240/2009

## KIVONAT

a 2009. október 20-án (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:**                    **3. Javaslat a Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti, 105901/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére**  
Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**  
**127/2009.(X. 20.)PB**

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

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Májusfa utca 3. szám alatti 105901/1 hrsz-ú, 1511 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 29.000.000.- Ft + áfában határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanra fizetendő 72.000.- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. október 21-i Kt-ülés


Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.  
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hiteléül:



Dr. Láposi Enikő  
Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2009.10.20.

