

11/2011

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú ingatlan hasznosítására

Készült a 2011. január 19. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 504/2005. (VI. 28.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a 117576/14 hrsz-ú ingatlant árverés útján értékesíti a III. ütemű telekalakítást, illetve a kerítések jogi telekhatárra történő visszahelyezését követően. Az ingatlan induló licitárát 19.000,-Ft/m²-ben állapítja meg. (1. számú melléklet)

A Lucernás utca III. ütemű telekhatár-rendezése 2010. november 20-án befejeződött, kialakult a végleges nagyságú 117576/14 hrsz-ú ingatlan.

A Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú, 1432 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen területként nyilvántartott. (2. számú melléklet)

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet szerint az ingatlan L4-XVI/SZ1 övezeti besorolású (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület), a vonatkozó előírásokat mellékeljük. (3. számú melléklet)

Az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. tájékoztatása szerint a meglévő kiefeszültségű hálózatról a villamos energiaellátás biztosítható.

A Fővárosi Vízművek Zrt. elvi nyilatkozata szerint az ingatlan a Lucernás utcai NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. szerint az ingatlan előtt elválasztott rendszerű szennyvíz törzshálózat húzódik.

A FŐGÁZ Hálózatberuházási Osztály szerint a hatályos jogszabályokban és az érvényes Földgázelosztási Üzletszabályzatban foglalt feltételekkel a hálózati csatlakozás megoldható.

Az ingatlan kitűzése megtörtént. Az ingatlan valós telekhatárai a jogi telekhatárral megegyeznek.

Az ingatlan előtt az úttest szilárd burkolatú. Az útburkolatra burkolatbontási tilalom nincs.

A 2005-ben az 504/2005. (VI. 28.) Kt.- határozattal megállapított árhoz képest az ingatlanpiacon az ingatlanok értéke csökkent. Jelenlegi tapasztalat szerint a Lucernás utcában 19.000,-Ft/m² +áfa telekárón ingatlant értékesíteni nem lehetséges. Ezért az ingatlanra elkészült az új értékbecslés. Az aktuális forgalmi érték alapján, az ingatlan hasznosításához szükséges a Képviselő-testület döntése.

Az ingatlan forgalmi értéke: 21.000.000,- Ft. Az értékesítést 25%-os áfa terheli. (4. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének (Vagyonrendelet) vonatkozó előírásai a következők:

18. § (1) A forgalomképes vagyon hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) forgalomképes ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatbaadás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az 5. § (1) bekezdésébe tartozó forgalomképes ingatlanok hasznosítása különösen elidegenítése, használatba adása, bérbeadása) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj alatt.

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.

Az előterjesztő javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan kikiáltási árát a forgalmi értéken állapítsa meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

HATÁROZATI JAVASLAT .:

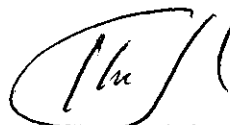
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú, 1432 m² kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 21.000.000,- Ft + áfában határozza meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,- Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2011. december 31.

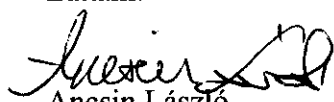
Felelős: Kovács Péter polgármester
(szavazás egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2011. január 7.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 504/2005. (VI. 28.) Kt. határozat
2. Tulajdoni lap, helyszínrajz
3. KVSZ melléklet
4. Értébecslés

Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

Napirend

16. Javaslat a 117576 hrsz-ú ingatlan telekalakítására, és a telekalakítással kialakult építési telkek értékesítésére

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:

504/2005. (VI. 28.) Kt. ¹²

A Képviselő-testület a 117576/14 hrsz-ú ingatlant árverés útján értékesíti a III. ütemű telekalakítást, illetve a kerítések jogi telekhatárra történő visszahelyezését követően. Az ingatlan induló licitárát 19.000,- Ft/m²-ben állapítja meg, melyet 25% ÁFA terhel.

A licitlépcsőt 100.000,-Ft-ban állapítja meg.

Határidő: ~~az árverési hirdetmény közzétételére~~
~~2005. 11.30.~~ ³ ~~2008. március 31.~~ ⁴ ~~2009.~~
~~június 30.~~ ⁵ ~~2010. június 30.~~ ⁶ 2010.
december 30.

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(22 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

¹ Végrehajtási határidejét 2006. május 31-re módosította: 837/2005. (XII. 13.) Kt.

² Végrehajtási határidejét 2007. március 31-re módosította a 445/2006. (X. 24.) Kt.

³ Végrehajtási határidejét 2008. március 31-re módosította: 544/2007. (IX. 5.) Kt.

⁴ Végrehajtási határidejét 2009. június 30-ra módosította: 561/2008. (XI. 26.) Kt. hat.

⁵ Végrehajtási határidejét 2010. június 30-ra módosította: 600/2009. (XII. 2.) Kt. hat.

⁶ Végrehajtási határidejét 2010. december 30-ra módosította: 403/2010. (XI. 17.) Kt. hat.

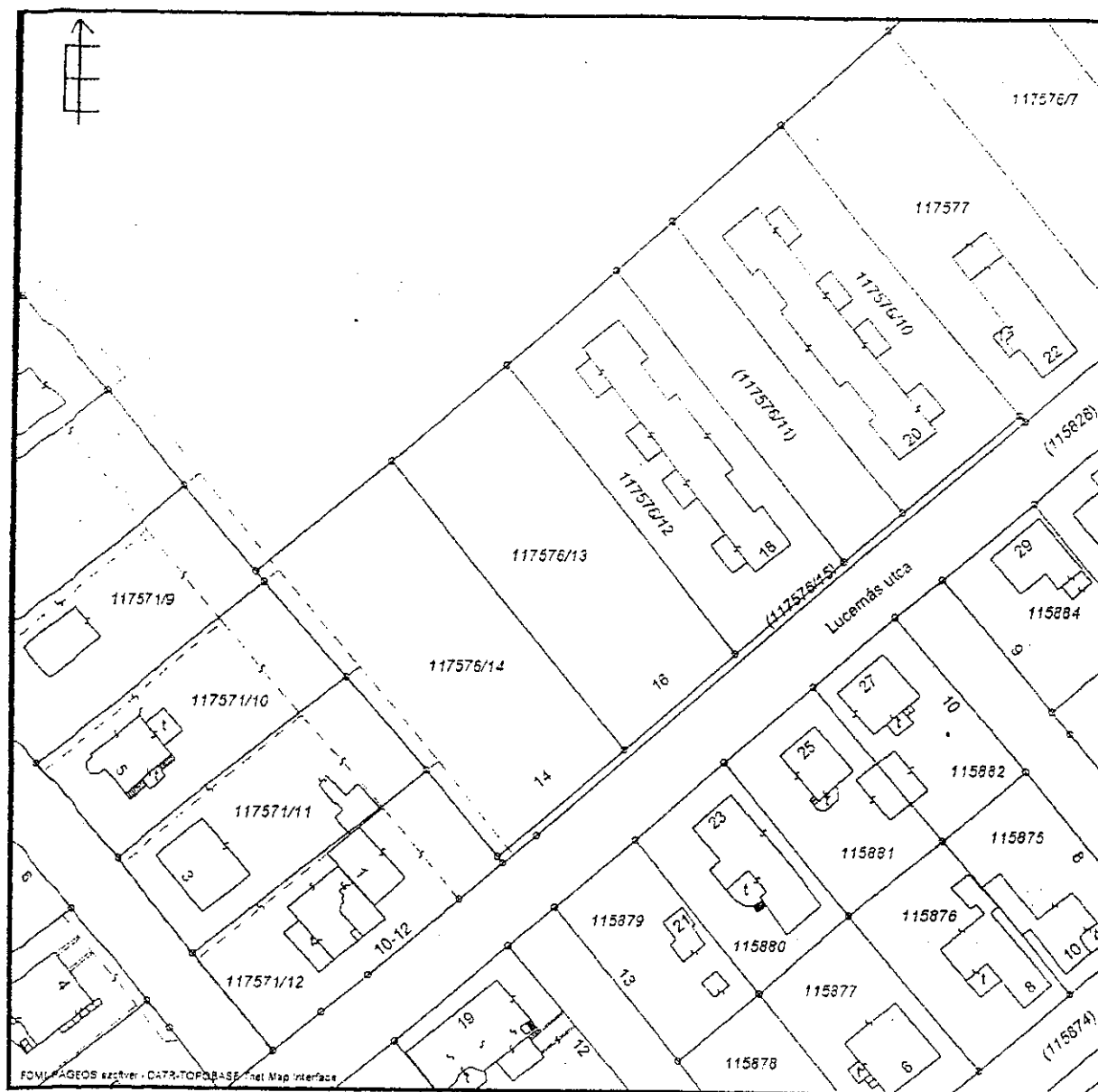
2/a

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

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI KER. belterület 117576/13
Méretarány: 1:1000

Megrendelés szám: 9060/779/2010



2010.04.07 14:05:44

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

2/b

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Ok:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/134025/2010

2010.11.24

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor :

Községi terület 117576/14 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alca

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1432

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18

jogcím: megosztás 96267/1/2006/06.03.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18

- a T-77415 számú ttz. térrajz alapján a 117576/9 hrsz-ban ingatlan megosztva a 1
 helyrajzi számú ingatlanokra. Ingatlan hiányában a 117576/9 hrsz tul.lap. megszűr

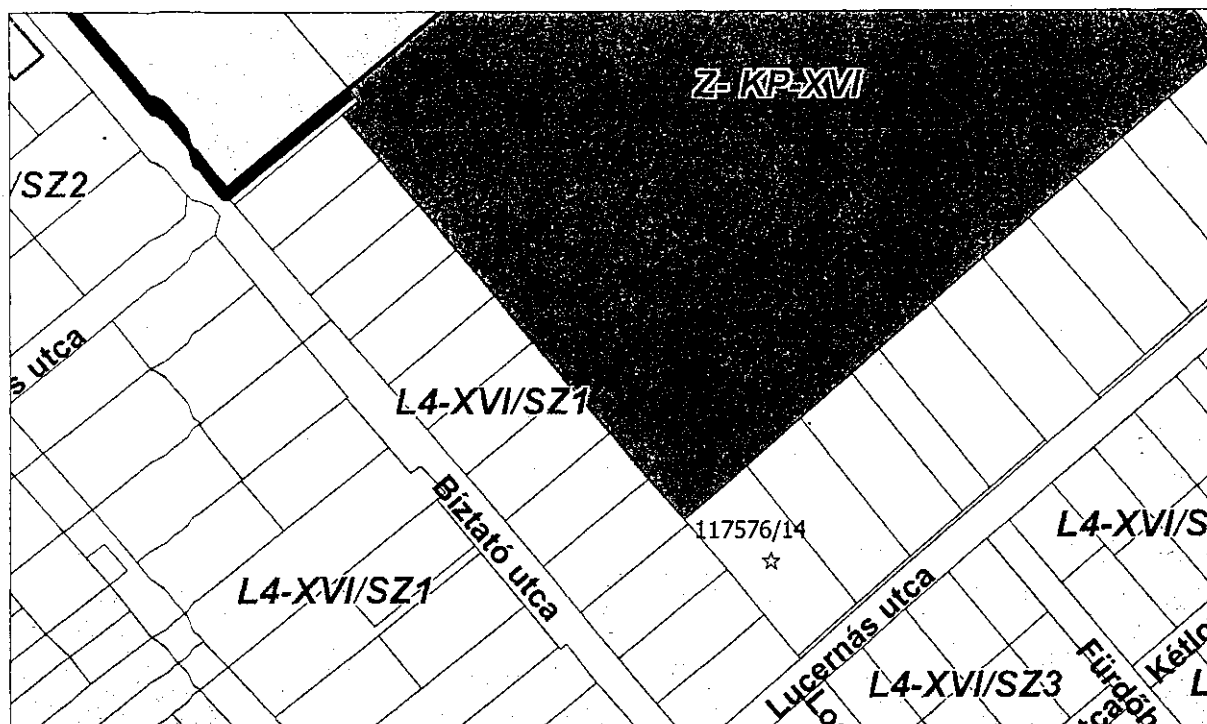
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 72940/2/2010/10.10.22

- a T-81992 tt számú térrajz alapján i., alatt elesik a 117571/10 hrsz-hoz 53m2,
 elesik a 117571/11 hrsz-hoz 49m2 és k., alatt elesik a 117571/12 hrsz-hoz 40m2
 bejegyzéseket követően a 117576/14 hrsz-ban ingatlan területe 1432m2-re csökkent.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap



• **Általános rendelkezések**

- 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- 46/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- 48/1998. (X. 15.) Föv. 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
- 54/1993. (1994.II. 1.) Föv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelmi szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

L4-XVI/SZI

Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

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

(2)^[1]

Hatályon kívül helyezve

- (3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20,0 m.
- (4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m²
- (5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.
- (7) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 3. sz. táblázat határozza meg.

3. számú táblázat

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/SZI	1000	szabadonálló	25	3,2	7,5	60	35	0,7

^[1] Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 29. §



SASLAK Bt.

SASLAK Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

4. sz. melléklet

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Budapest, XVI. ker. Lucernás u. 14. szám alatti
beépítetlen telek ingatlanról (Hrsz:117576/14)**



Budapest, 2010. december 01.

Tartalomjegyzék

1.0 Értékelési bizonyítvány

2.0 Megbízás

- 2.1 Megbízás tárgya
- 2.2 Adatszolgáltatások
- 2.3 Szakértői módszerek
- 2.4 Értékelési szolgáltatás tartalma
- 2.5 Értékelés módszere

3.0 Általános leírás

- 3.1 Földrajzi elhelyezkedés és környezet
- 3.2 Gazdasági helyzet, piaci elemzés
- 3.3 Telek leírása, jellemzői
- 3.4 Telek közművei

4.0 Értékbecslés

- 4.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezők
- 4.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 4.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

5.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

6.0 Melléklet

Számítási táblázat
Település térképrészlet
Tulajdoni lap
Földhivatali térképkivonat
Geotechnikai Szakvélemény
Telek övezeti besorolása, Település rendezési Terv kivonata
Fotók


1.)

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelt ingatlan megnevezése:	Beépítetlen terület (építési telek)
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település (város, kerület):	1164 Budapest
Utca, házszám:	Lucernás utca 14.
HRSZ:	117576/14
TULAJDONVISZONYOK	
Név és Cím/ Ingatlan tulajdonosai:	Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat Cím: 1163 Budapest, Havashalom utca 43
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	2 db Területi szabályozással kapcsolatos bejegyzés
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés, széljegy:	Érdemi bejegyzés nincs
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Értékmegismerés
INGATLAN BEMUTATÁSA	
Telek területe	1432 m2
Beépíthetőség	25 %
Beépítési adatok	Szabadon álló
Beépítettség	0 %
Lejtési viszonyok:	Enyhe lejtős
Közműellátottság:	Villany, gáz, víz, csatorna, telefon az utcában
Megközelíthetősége:	Gödöllői HÉV és 174-es, 175-ös busszal
Felépítmények építési ideje	-
Felépítmények állapota:	-
HASZNOSÍTHATÓSÁG	
Jelenlegi funkció	Beépítetlen terület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Építési telek
FORGALMI ÉRTÉK	
Értékelés elve:	Piaci összehasonlító
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 nap
Értékelés fordulónapja:	2010. 12. 01.
Ingatlan valós piaci értéke:	21 000 000,-Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Huszonegy-millió forint
Megjegyzések:	Az érték ÁFA- t nem tartalmaz
Az értékelt ingatlan egy beépítetlen terület, amely Budapest XVI. kerületében, Cinkota-Ujtelep városrészben a Csobaj-bánya közelében, kertvárosi övezetben található. A telek jelentős része feltöltés, területén homok- és kavicsbánya működött. A területről készült geotechnikai vizsgálat, melynek legfontosabb eredményeit jelen szakvélemény tartalmazza. A terület beépíthető, de az építés, illetve a felépítmény tervezése előtt pontosabb feltárás szükséges, ami az építés költségeit növeli. A telken jelenleg különböző korú nyár és elvétel akácfa található. Közműcsatlakozások nincsenek a telken, de minden közmű az aszfaltburkolatú határoló utcában rendelkezésre áll. A megállapított telek a lakás rendszeres gondozása, karbantartása, illetéktelen hulladék-lerakás elleni óvása mellett értendőek. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.	

Készítette:

Budapest, 2010. 12. 01.


Nádudvari László
Ingatlanforgalmi értékecselő
Építőipari Igazságügyi szakmérnök
Névjegyzék szám: 02418/2000.
EUFIM minősítés száma: 2009/317.
SASLAK

2.0 Megbízás

A **Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat**. (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) (továbbiakban: Megrendelő) megrendelése alapján a **SASLAK Bt.** (1163 Budapest XVI. ker. Koltzsz köz 1.) (továbbiakban: Megbízott) elvégezte az 1164 Budapest, Lucernás utca 14. sz. (Hrsz:117576/14) alatti beépítetlen terület (építési telek) ingatlan értékbecslését értékbecslés céljával.

2.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés az 1164 Budapest, Kézbesítő utca 26. szám alatti fszt. 2. számú (Hrsz:101715/0/A/2) lakás Lucernás utca 14. sz. (Hrsz:117576/14) alatti beépítetlen terület (építési telek) ingatlanra vonatkozik.

2.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta:

- ◊ a Tulajdoni lapot,
- ◊ a Földhivatali térképkivonatát,
- ◊ a Kerületi Szabályozási Tervnek az értékelt telekre vonatkozó adatait,
- ◊ a területre vonatkozó Geotechnikai Szakvéleményt.

2.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésre álló dokumentumok tanulmányozásával egyidőben, 2010. December 01-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselője nem volt jelen. Az ingatlan beazonosítására a Megbízótól kapott, az értékelendő ingatlan Tulajdoni lapja és Földhivatali térképkivonata állt rendelkezésemre.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, diagnosztikai méréseket, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatokat, számításokat nem végeztem.

A telek területi adatát a Megbízó által szolgáltatott Tulajdoni lap alapján vettem figyelembe, amit alapadatként kezeltem.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

2.4 Értékelési szolgáltatás tartalma

Értékelési folyamat elemeinek ismertetése:

- ◊ helyszíni szemle/szemlék megtartása az előre egyeztetett időpont szerint,
- ◊ a rendelkezésre bocsátott dokumentumok átvizsgálása és ellenőrzése,
- ◊ piaci adatgyűjtés, a saját adatbázis vizsgálata,
- ◊ értékelési módszer kiválasztása (költség/piaci/bevétel)
- ◊ meghatározott, az értéket korigáló tényezők elemzése,
- ◊ értékelés teljes folyamatának minőségellenőrzése,
- ◊ értékelési következtetések levonása és szakvélemény készítése.

2.5 Értékelés módszere:

Az értékelés módszere a 25/1997.(VIII. 1.) PM rendelet és módosításainak az előírásai, valamint az 1/2002. BM irányelvek (BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM.SzCsM rendelet) az Önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez III. Fejezetének, a „Forgalomképes ingatlanok értékelése” útmutatása alapján történik:

Az 1/2002. BM irányelvek szerint a forgalomképes ingatlanok értékelése piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel történhet.

Főszabály: A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci érték azt az árat jeleneti, amelyen a földterület és az épületek tulajdonjoga, értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és hajlandóságot mutató vevő között, magánjogi szerződés keretében az értékesítés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan került piacra, hogy a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést, és hogy az ingatlan természetét figyelembe véve elegendő idő állt rendelkezésre az értékesítési tárgyalás lebonyolításához.

Az értékbecslés értékmegismerés céljából készült, ez miatt az ingatlanra jellemző más érték meghatározására az értékelési szakvéleményben nem kerül sor.

Az értékmeghatározás az ingatlan jelenlegi funkciójának és használatának figyelembevételével történik.

A jelenleg üres, beépítetlen területnek az általános értékelési gyakorlatban alkalmazott három módszer (költség, piaci összehasonlító és bevétel alapú módszerek) közül, az építési telekre jellemző piaci összehasonlító módszerrel végeztem el az értékbecslést, az értékelés idején használatos, aktuális piaci árak alapján.

Az értékelt területre nincs konkrét építési engedély, üzleti terv, ennek hiányában a maradványelvű értékelés nem volt feladatomban.

3.0 Általános leírás

3.1 Földrajzi elhelyezkedés és környezet

A vizsgált, értékelt ingatlan egy beépítetlen terület (építési telek), amely Budapest XVI. kerületében, Cinkota-Újtelep városrészben, a felhagyott Csobaj-bánya közepében, a forgalmas Ostoros útról leágazó Lucernás utcában található. A Lucernás utca egy csendes, gyenge forgalmú mellékutca, az Ostoros út közepesen erős forgalmú, a XVI. kerület keleti részének észak-déli forgalmát bonyolítja le.

A Lucernás utca által határolt közbenső telek keleti és hátsó (északi) oldali szomszédja szintén üres, beépítetlen terület. A telek környezetében a városrésze jellemző kertes családi házak vannak, de a telek közelében, a Lucernás utcában már újjépítésű társasházak is megjelentek és a telek közelében található a XVI. kerület utóbbi években épület lakókertjei, az Európa és a Malomdomb lakókertek.

Az ingatlan az Ostoros úttól kb.250 méterre helyezkedik el. Megközelíteni gécsoval szilárdburkolatú úton, tömegközlekedési eszközök közül az Ostoros úton közlekedő 174-es és 175-ös autóbusszal, de megközelítő a Fővárosi közpályaudvarról, az Őrs vezér tere felől induló Gödöllői HÉV cinkotai megállóhelyéről.

Cinkota városrész, illetve a kerület infrastrukturális ellátottsága jó, iskolák, óvodák, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, éttermek, panziók, fedett uszodák, wellness klubok rendelkezésre állnak. Az értékelt telek

3.2 Gazdasági helyzet, - piaci elemzés:

Az értékelt telek elhelyezkedése, a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen, tekintettel arra, hogy a területen a Csobaj-bánya részeként homok- és sóderbánya működött. A kerület fejlesztési koncepciója alapján a telek hátsó (északi) szomszédos, már feltöltött területén közparkot alakítanak ki. A felhagyott Csobaj-bánya teljes területét pedig rekultiválják, és az eddigi tervek szerint beépítik. A környékre infrastrukturális szempontból kedvező hatást gyakorol a telekhez közel, az elmúlt években már megépült lakókertek (Európa és Malomdomb lakókertek).

A már megvalósult fejlesztések és a várhatóan bekövetkező fejlesztések a környék infrastrukturális ellátottságát tovább növelik, ezzel az értékelt telek piacképessége is nő, beépíthetősége azonban jelentősen függ a geotechnikai feltárások eredményétől, az előre nem látható alapozási, építési többletköltségektől.

A telek előnyére válhat a csendes, kertvárosi elhelyezkedése, jó megközelíthetősége, a környékre jellemző, már említett infrastrukturális fejlődése.

Összességében az értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet-kínálatot, a jelenlegi elhúzó gazdasági válság mellett, gyenge-közepes mértékűnek ítélem meg.

3.3 Telek leírása, jellemzői

Hrsz: 117576/14

Telekrész mérete: 1432 m² (

A telek felszíne enyhén lejtős, egyenletesnek mondható.

Alakja szabályos négyszög. Mérete: 26, 21 m x 58,94 m (a hátsó telekoldal mérete a Geotechnikai Szakvélemény szerint: 27. 22 m)

Növényzete: felszínén különböző korú, szabadon nőtt nyárfa és elvétve akácfa található, melyek jelentősebb értéket nem képviselnek.

A nyugati szomszédos telektől, amely beépített, kerítés határolja, a többi oldalán a telek kerítetlen.

A telek hátsó, északi szomszédja közpark, keleti oldalról pedig szintén beépítetlen építési telek határolja.

A telek utcához közeli részén a beépített szomszédos telken lakó lakos tulajdonát képező járművek és egyéb szemét is található. A telek állapota részben rendezetlen képet mutat.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatának Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata szerint az értékelt telek:

Övezeti besorolása: L4-XVI/SZ1 nagytelkes lakóterület

Beépítés módja: szabadon álló jellegű

Legkisebb területe: 1000m², legkisebb megengedett telekszélesség: 18 m, saroktelek esetén 20 méter

Beépíthetőség: 25%, terepszint alatt: 35%

Építmény magasság: 3,2 – 7,5 méter közötti

Szintterület mutató: 0,7 m/m,

Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %

A Lipowsky Mérnöki Iroda Bt. által 2005. novemberében készített Geotechnikai Szakvéleményben (továbbiakban: Szakvélemény) többek között az értékelt telekre vonatkozóan végzett vizsgálatokat is tartalmazza. A Szakvéleményben leírtak szerint a telek jelentős területén homok- és kavicsbánya működött. A bánya határa vélhetően a Lucernás utca, illetve annak közvetlen közelében volt, feltöltésének ideje nem meghatározott. A feltöltés anyaga homok, kavics, építési törmelék, azaz a feltöltés anyagának összetételét és tömörségét tekintve „igen heterogén”.

A bánya mélysége a Szakvélemény szerint esetként az 5 métert is meghaladhatta, a feltöltés pedig jelenlegi állapotában épület alapozására alkalmatlan, döntően a feltöltés bizonytalan tömörsége miatt.

A telek beépítés esetére a Szakvéleményben tett javaslatok a következők:

1. Beépítésre elsősorban a telek utcafelőli kb. 1/3 része alkalmas, de itt is javasolt az alapozás előtti feltárás.

2. Amennyiben kiderül, hogy az építendő épület alatt vagy egy része alatt feltöltés van, akkor már a hagyományos sík alapozás nem alkalmazható. Ebben az esetben a feltárásoktól, vizsgálatoktól függően talajcserét, majd tömörítést kell alkalmazni, illetve speciálisan megerősített alapozás (vasbeton szerkezetű, zárt keretes, merevített alapok, stb.) alkalmazható, megerősített monolit vasbeton födémeikkel.
3. A tervezett épületek pontos helyének, méretének ismeretében pontos, kiegészítő talajfeltárás szükséges a tervezés megkezdése előtt.

A Szakvélemény a terület beépíthetőségét nem vonja kétségbe, de a beépítés a feltöltés bizonytalan tömörsége miatt mindenképpen többletköltséget igényel, ami a telek piaci értékében is megmutatkozik.

3.4 A telek közművei

Vzellátás:

Nincs, de a határoló utcában a település közműhálózatára csatlakoztatható.

Szennyvízelvezetés:

Nincs, de a határoló utcában a település közműhálózatára csatlakoztatható.

Elektromos ellátás:

Nincs, de a határoló utcában a település közműhálózatára csatlakoztatható.

Gázellátás:

Nincs, de a határoló utcában a település közműhálózatára csatlakoztatható.

Telefon és informatika:

Telefon és informatikai szolgáltatás az utcában rendelkezésre áll.

Biztonság:

Tűzvédelmi oltórendszer hálózat a városrészben kiépített.

A határoló utca portalanított, aszfaltburkolatú.

4.0 Értékbecslés

4.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◊ Csendes kertvárosi övezet
- ◊ Jó megközelíthetőség

Értékcsökkentő tényezők

- ◊ A telek előtörténete, volt bányaterület
- ◊ A feltöltés miatti építési többletköltségek
- ◊ Közműcsatlakozások a telken nincsenek, csak az utcában

4.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal által 2010. 11. 24-én kiadott Tulajdoni lap I. részének 1-es sorszáma szerint, a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában, a **117576/14 hrsz-on** szereplő ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület

A természetben a Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 14. szám alatt található. Az ingatlan beazonosítása a Tulajdoni lap és a Földhivatali Térképkivonat alapján lehetséges volt.

A tulajdoni lap II. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban: Budapest, XVI. ker. Önkormányzat,
Címe: 1163 Budapest XVI. ker. Havashalom u. 43.

A tulajdoni lap III. részének 1. és 3. sorszáma területi szabályozással kapcsolatos bejegyzést tartalmaz.

A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel:

4.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer (költség, piaci, jövedelem) közül a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával került meghatározásra a szóban forgó ingatlan valós piaci értéke.

Az értékelés értékmegismerés céljából kerül meghatározásra.

Az alkalmazott három módszer(ek) rövid bemutatása:

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

Nem alkalmazott.

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása. Az érték-megállapítás választott módszere.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna, jövedelmezne. Jelen esetben az értékelte ingatlan bérlemény, ezért a hozamelvű értékelést piaci bérleti díjjal is elvégeztem. A jelenleg működő bérleti díj jelentős mértékben alacsonyabb a piacon tapasztalható szektor bérleti díjtól, ezért ezzel nem számoltam.

Nem alkalmazott.

A piaci módszer alapján a telekre kapott érték a következő:

alkalmazott módszerek	számított érték (Ft)
Költség módszer	nem alkalmazott
Piaci összehasonlítás.	20 620 000
Jövedelem-megközelítés	nem alkalmazott

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlanra vonatkozó forgalmi értéket, tekintettel arra, hogy az értékelte ingatlan lakóingatlannak minősül,

forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel egyezően határoztam meg.

A végleges valós piaci érték az ingatlanra vonatkozóan, folyamatos használatot, rendszeres karbantartást, igény, per és tehermentes állapotot feltételezve a megadott célra,

2010. 12. 01-i érvénnyel, kerekítve a következő:

21 000 000,- Ft

azaz **Huszonegy-millió forint** összegre becsülöm.

A fenti eredmények részletes bemutatása az 1. sz. mellékletben látható számítási táblázatban található. Az 1. sz. melléklet, mint számítási táblázat, a jelen értékbecslés elválaszthatatlan része.

Megjegyzem, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított értékek csak értékmegismeréshez használható fel.

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

SASLAK
Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
1163 Budapest, Kolozs köz 1.
Tel.: 06 30 420 47 43
Adósz.: 22561778-2-42

WLL

5.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényező-kért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítok jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam. Feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem a jelentésemben.

Műszaki felmérést nem végeztem. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalom felelősséget. Nem vizsgáltam az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a területi adatok valódiságát.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennem, vagy bíróságon megjelennem nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

6. MELLÉKLETEK

1. sz. Számítási táblázat
2. sz. Település térképrészlet
3. sz. Tulajdoni lap
4. sz. Földhivatali térképkivonat
5. sz. Geotechnikai Szakvélemény
6. sz. Telek övezeti besorolása,
Település rendezési Terv kivonata
7. sz. Fotók

1. sz. melléklet

Számítási táblázat

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

1/1

MEGBÍZÁS TÁRGYA	Beépítetlen terület /építési telek/	HRSZ:	117576/14
CÍM/TELEPÜLÉS	Budapest	Teleknagyság:	1 432 m ²
UTCA/HÁZSZÁM:	Lucernás utca 14.		
TULAJDONVISZONY:	önkormányzati		
ÉRTÉKELT JOG:	tiszta tulajdonjog (igény, per és tehermentes állapotot feltételezve)	Szemle ideje:	2010.12.01
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	értékmegismerés céljából		

A telek piaci összehasonlító értékelését kínálati adatok felhasználásával végzem, az adásvételi adatok hiányos volta miatt.

Piaci összehasonlító adatok

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK	Épület	Telek területe	Forrás	Közművek	Funkció	Beépíthetőség	Ajánlati ár	Fajlagos ár
	m ²	m ²				(E Ft)		Ft/m ²
Cím								
Bp. XVI. ker Bóbitás u. közelében	-	1 080	ingatlan.com, azonosító:4769308	minden közmű telken belül	építési telek	25%	26 000	24 074
Bp. XVI. ker Vidámvásár u. közelében	Bontandó épület	1 649	ingatlan.com, azonosító:2236088	minden közmű telken belül	építési telek	25%	28 900	17 526
Bp. XVI. ker Cinkota	Bontandó épület	1 080	ingatlan.com, azonosító:4924765	minden közmű telken belül	építési telek	25%	21 500	19 907
Bp. XVI. ker Cinkota Cukornád u.	-	1 400	ingatlan.com, azonosító:4275465	víz, villany telken belül, többi utcában	építési telek	25%	23 900	17 071
TELEK								
Piaci Átlagár Ft/m ²								20 502
Korrekciók								
	Ajánlati árak miatt		-15%					
	Feltöltött, volt bánya terület		-15%					
	Nincs bontandó építmény		5%					
	Közművek csak az utcában:		-5%					
	Összes korrekció:		-30%					
Figyelembe vett fajlagos ár Ft/m ²								14 400

TELEKÉRTÉKELÉS	telek	Fajlagos	Érték
A telkek fizikai nagysága szerint	m ²	Ft/m ²	Ft
Hrsz:117576/14	1 432 m ²	14 400	20 620 800
TELEKÉRTÉK kerekítve			21 000 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ÖSSZESEN

21 000 000 Ft

azaz Huszonegymillió forint

2. sz. melléklet

Település térképrészlet

5. sz. melléklet

Geotechnikai Szakvélemény

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT.

1021 Budapest II. Völgy u. 25/a
T/F: 200-3280; 30/977-6950
e-mail: lipowsky@mail.col.hu

Munkaszám: 05/118

Területismertető geotechnikai szakvélemény

a Budapest XVI. Lucernás utca 117576/3 – 117576/7 és 117576/10 – 117576/14 hrsz.
telkek beépítéséhez

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata megbízásából a tárgyi telkek beépítésének előtervezéséhez talajvizsgálatot végeztünk, amelynek eredményét az alábbiakban ismertetjük.

A feladat a terület geotechnikai adottságainak feltárása volt, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a telkek beépítését. A szakvélemény tehát ún. *területismertető* jellegű.

Kiindulási adatok, helyszíni viszonyok

Alapadatként rendelkezésre állt az érintett telkek hivatalos helyszínrajza.

A mintegy tíz telket magában foglaló terület a XVI. kerület szélén, Cinkota-Újtelepen, a Lucernás u. és Csibaj u. sarkán fekszik. A térszín enyhén hullámos, a terület két vége közötti szintkülönbség megközelíti a 3 m-t!

A Lucernás u. páratlan oldala családi házakkal lazán beépített, de a páros oldalon – legalábbis a kérdéses szakaszon – csupán egyetlen lakóház áll (Lucernás u. 16).

A 117576/10 – 14 hrsz. telkeket mesterségesen ültetett ritka akácerdő borítja, a terület hátsó részén (a 117576/3 -/7 hrsz. telkeken) csupán néhány bokor vegetál.

A helyszínen kapott információ szerint a kérdéses területen korábban nagy kiterjedésű *homok*-, ill. *kavicsbánya* volt, amelyet később betöltöttek! A bánya vízszintes kiterjedése, határa, a bányagödörök mélysége ismeretlen; erre vonatkozóan semmilyen biztos adatot nem tudtunk beszerezni! A feltöltés részben a környező építkezések munkagödreiből kisorsult *földanyaggal*, részben *építési törmelékkel* történt. A feltöltésben nagyobb betontömbök vagy sérült vb. elemek (pl. panelek) is előfordulhatnak!

A jelenleg kihasználatlan területet az Önkormányzat építési telkek céljára kívánja hasznosítani. E vizsgálat célja tehát azoknak a geotechnikai adottságoknak a feltárása, amelyek a beépítést jelentősen befolyásolhatják.

Talajfeltárás, talajviszonyok

Az alapozás szempontjából jelentőséggel bíró felszínközeli rétegződés feltárására ~~teljesen két db~~ összesen 18 db 5,0 m fúrást irányoztunk elő Ø65 mm-es BORRO berendezéssel. A fúrások elrendezését a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Az első sor fúrás a telekhatártól 5 m-re, a második sor felváltva 25 m ill. 40 m távolságra készült.

A fúrásokat a 16 sz. ház előtt lévő *csatorna akna fedlapjához* szinteztük be, amelynek 50,00 m értéket adtunk. A magassági adatok tehát *Relatív* értékek!

A feltárt rétegződést kereszt- és hossz-irányú rétegszelvényeken ábrázoltuk (lásd 3.- 7 sz. mellékletek).

A szelvényekből láthatóan a fedőréteg általában a barna iszapos – néhol kissé *humuszos* homok, a domináló réteg a sárga (szürkés-sárga) kavicsszórványos *homok*, amely többkevesebb *iszapot* és *homoklisztet* is tartalmaz. A fúrási ellenállásból ítélve igen tömör településű, jó teherbírású réteg. A terület DK-i részén a fúrások ebben a rétegben értek véget, de a Csobaj utca felé haladva a homokréteg elvékonyodik és alatta megjelenik a sárga *homokliszt*, amely *iszapot* és *homokot* is tartalmaz. Ugyancsak kedvező állapotú réteg.

Az 5. fúrásban a finomabb homoklisztes homokot durvább *kavicsos homok* váltja fel, de ennek nincs különösebb jelentősége.

A vizsgálat elsődleges célja a *feltöltés* feltárása és – amennyire lehetséges – a feltöltött terület lehatárolása volt.

A 18 fúrás közül feltöltés csak a 2., 4., 6., 10., 12., 14. és 16. sz. fúrásokban jelentkezett. Mind a hét fúrás a „hátsó sorban” van. Ez azt mutatja, hogy az *egykori bányagödör* (azaz a feltöltött terület) a Lucernás utca vonaláig nem terjed ki!

A feltöltés anyaga változó; homok, kavics és építési törmelék keverékéből áll! Mind összetételét, mind tömörségét tekintve igen *heterogén*!

A feltöltés vastagsága (azaz az egykori bányagödör mélysége) ugyancsak tág határok között változik! A 4. és 6. sz. fúrások környékén meghaladja az 5 m-t; a fúrásokat a durva törmelék, ill. kavics miatt nem lehetett tovább mélyíteni. A 2. és 12. sz. fúrás – többszöri kísérlet ellenére – 3,0 m, ill. 3,2 m mélységben *elakadt!* Az elakadást vagy egy-egy nagyobb betontömb, vagy igen durva törmelék okozhatta. A többi fúrásban a feltöltés vastagsága 1,4...2,4 m között változott; feltehetően itt lehetett a bányagödör széle.

A rétegek azonosítására, besorolására számos szemeloszlási vizsgálat készült. Az egyes rétegek, ill. a feltöltés anyagának néhány jellemző szemeloszlási görbéjét mellékelten közöljük.

Talajvíz viszonyok

~~November 15-18 között~~ végzett fúrásainkban talajvíz nem jelentkezett és a fúrások aljáról származó talajminták víztartalma sem utalt annak közelségére (a fúrások a kapilláris zónát sem érték el).

A terület viszonylag magas fekvéséből adódóan a talajvíz olyan mélységben helyezkedik el, hogy a beépítés szempontjából figyelmen kívül hagyható.

Összefoglalás, javaslat

A vizsgálati eredmények az alábbiakban foglalhatók össze.

A fúrások egy része változó vastagságú feltöltést tárt fel. A megadott vastagságok csak a *fúrás közvetlen környékére* érvényesek, kis távolságokon belül is jelentős mértékben változhatnak! Ennek oka, hogy a tapasztalat szerint a homok, ill. kavics kitermelése eléggé „ötletszerűen” történt; a bányagödrök mélysége, alakja pontról-pontra változhat!

1. Nagyobb – 5 m-t meghaladó – vastagságú feltöltés várható a 117576/12, a 117576/13 és a 117576/14 hrsz. telkeken, valamint a 117576/6 hrsz. telek hátsó részén.
2. A 117576/3 és 117576/10 hrsz. telkek nagy valószínűséggel *kívül esnek* az egykori bánya területén.
3. A többi telek egy része az egykori bányagödör szélén fekszik, a feltöltés vastagsága – legalább is a fúrások környezetében – nem éri el a 2,5 m-t.

A beépítés tervezésénél tehát számítani kell arra, hogy az épületek részben *feltöltésre* kerülnek. *Ez nem kizáró ok*, de a tervezésnél figyelembe kell venni; az épületek a szokványosnál bonyolultabb és költségesebb alapozást igényelnek!

Igen lényeges körülmény, hogy a feltöltés *szerves, bomló anyagot* (pl. kommunális hulladékot) *nem tartalmaz*. Jelenlegi állapotában alapozásra alkalmatlan, de nem összetétele, hanem bizonytalan, ill. elégtelen tömörsége miatt! Nyilvánvaló, hogy a bányagödör feltöltése mindenfajta *tömörítés nélkül* történt.

A beépítésnél, ill. az egyes épületek tervezésénél az alábbi szempontokat javasoljuk figyelembe venni:

1. Beépítésre elsősorban a telkek utca felőli alkalmas; itt ugyanis reális esély van arra, hogy az épületek termett talajra kerülnek; nem nyúlnak az egykori bányagödör fölé. Erről két-három kontrollfúrással vagy markolóval történő nyílt feltárással (kutató gödrökkel) meg lehet győződni.

Ha az *épület termett talajra* kerül, úgy a szokásos módon, egyszerű síkalapozással megépíthető. A feltárt rétegekre a határfeszültségi alapértéket egységesen

$$\sigma_a = 350 \text{ kN/m}^2\text{-ben}$$

adjuk meg. A határfeszültség az MSZ 15004-89 szabvány M2.1.1. melléklete szerinti számítható.

2. Amennyiben kiderül, hogy az *épület egy része alatt feltöltés van*, úgy a szokványos síkalapozás már nem megfelelő.

A heterogén feltöltés alapozásra közvetlenül nem alkalmas ugyan, de megfelelő eljárással (tömörítéssel, talajosere beépítésével, stb.) arra *alkalmassá tehető!* A részletes technológiai utasítás csak az épület adatainak (mérete, szerkezete, szintek száma stb.), valamint a feltöltés vastagságának, állapotának és tömörségének ismeretében adható meg.

Az épületek tervezésénél az alábbiakat célszerű szem előtt tartani:

- Lehetőség szerint *zárt alaprajzra* (négyzet, téglalap, stb.) kell törekedni, mert a kiugró épületrészek sokkal kényesebbek; azok sérülnek először.
- Az esetleges egyenlőtlen süllyedésekből eredő károk kiküszöbölésére a szerkezetet minden lehetséges módon *merevíteni* kell (sávalapok vasalása, erősebb földmunkaszorók alkalmazása, monolit vb. födém stb.).
- Célszerű az épületet alapincézni. Ez által csökken az épület alatt bent maradó feltöltés vastagsága, másrészt növekszik a szerkezet merevsége.

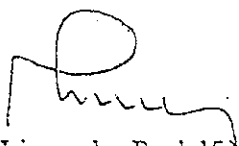
Talajvíz megjelenésével számolni nem kell, a pincetömbök, munkagödrök szárazon, víztelenítés nélkül emelhetők ki.

A homokrétegek és a feltöltés kohézióval nem rendelkeznek, ezért zártosú dűcolást igényelnek.

Ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy ez a szakvélemény *területismeret* jellegű; a terület geotechnikai adottságait ezért csak általánosságban tárgyalja.

A tervezett épületek pontos helyének, méretének ismeretében kiegészítő talajfeltárás szükséges annak eldöntésére, hogy az épület teljes egészében termett talajra kerül-e. Ellenkező esetben valamilyen egyéb megoldás (pl. talajcsere beépítése) válik szükségessé, amelynek előfeltétele a részletes tervezési adatok és a feltöltés paramétereinek ismerete!

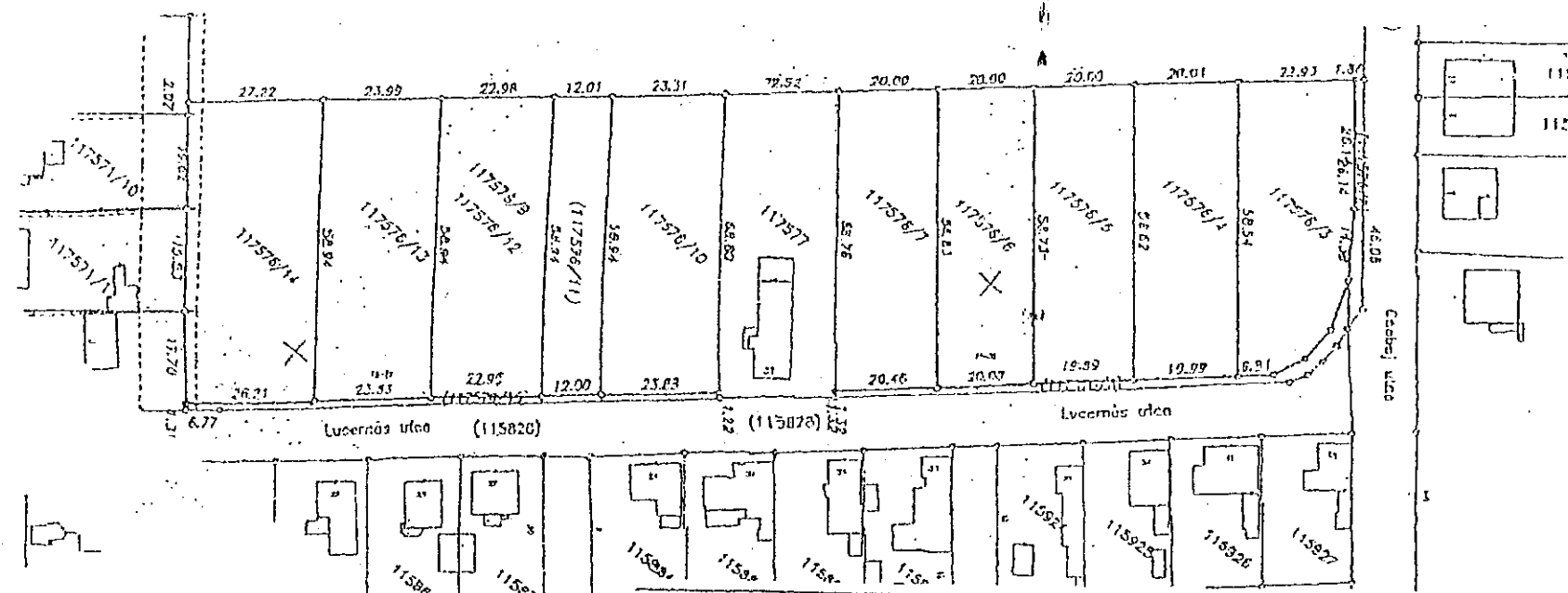
Budapest, 2005. november 24.



(Lipowsky Rudolf)
okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök
geotechnikai vezető tervező
Mérnöki Kamara GT-1/01-0186
ügyvezető

Mellékletek: 1. Áttekintő helyszínrajz
2. Talajfeltárási helyszínrajz
3.- 7. Rétegszelvények
8.-16 Jellemző szemeloszlási görbék

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT
1021 Budapest II., Völgy u. 25/a
Tel.: 200-3280; (06-30) 977 6950



Vizsgált telkek

117576/3; 117576/4; 117576/5;
117576/6; 117576/7; 117576/10;
117576/12; 117576/13; 117576/14

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

Munka tárgya:

Budapest XVI. Lucernás utcai telkek talajvizsgálata

Rajz tárgya:

Áttekintő helyszínrajz

Lépték:

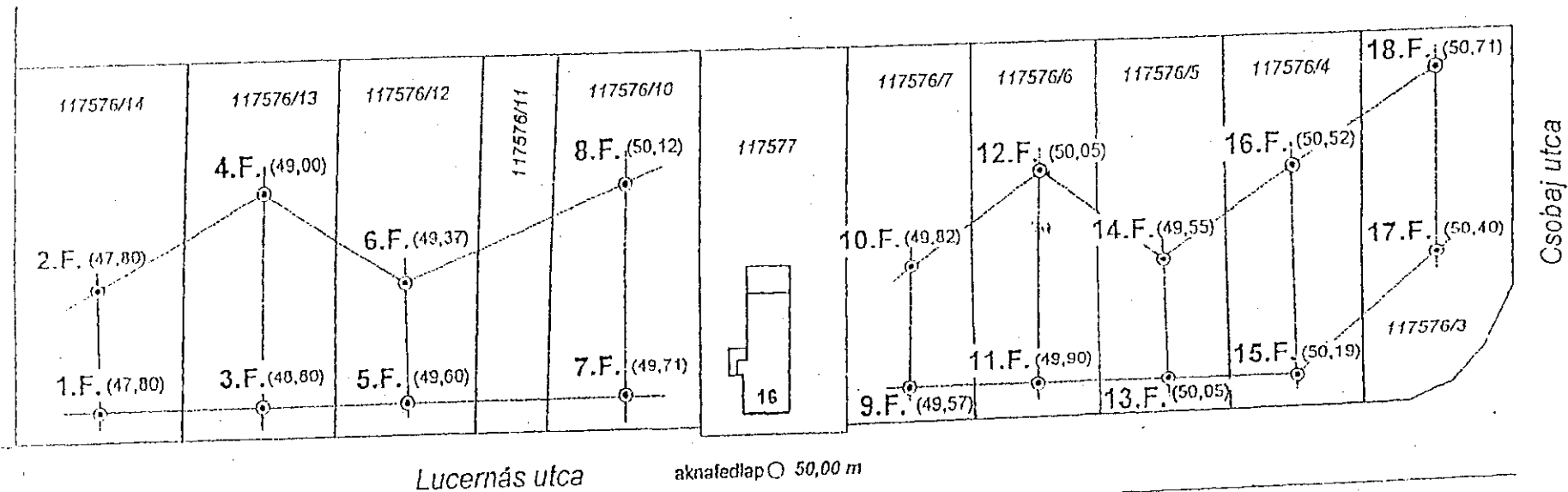
~ 1:1400

Szakvéleményező:
Lipowsky Rudolf

Munkaszám: 05/119

Dátum: 2005. november

Rajzszám: 1.



Vizsgált telkek
 117576/3; 117576/4; 117576/5;
 117576/6; 117576/7; 117576/10;
 117576/12; 117576/13; 117576/14

Jelmagyarázat:
 © F. BORRO furás
 (terepszint)

Kiinduló magasság az aknafedlap: 50,00 m Relatív

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT			
1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950			
Munka tárgya: Budapest XVI. Lucernás utcai telkek talajvizsgálata			
Rajz tárgya: Talajfeltárási helyszínrajz		Lépték: 1:1000	
Szakvéleményező: Lipowsky Rudolf	Munkaszám: 05/118	Dátum: 2005. november	Rajzszám: 2.

7. sz. melléklet

Fotók



A telek Lucernás u. 12. felőli határa



Telek belső részlet



Telek utcafronti része



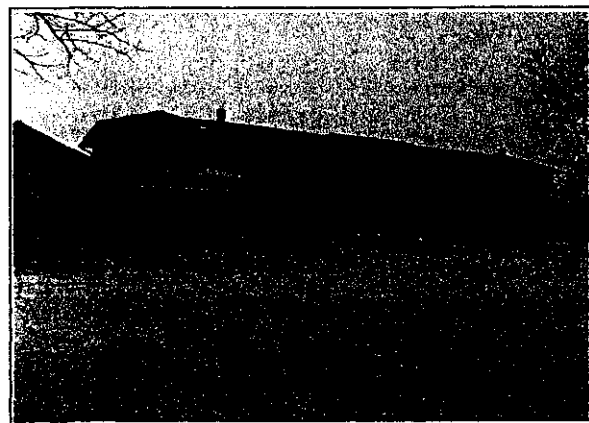
Telek belső részlet



Telek belső részlet



A telek Lucernás u. 16. (üres telek) felőli határa



Lucernás u. 18. alatti új épület



A telek hátsó szomszéd felőli határa



Telek hátsó részének részlete



Telken "ideiglenesen" tárolt idegen járművek



Egyéb hulladék a telken



Egyéb hulladék a telken



Új épületek a Lucernás utcában



Határoló Lucernás utca, részlet

ELŐZETES KIVONAT

11/2011

a 2011. január 18-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 1. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 6. Javaslat a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú ingatlan hasznosítására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
Előadó: Szatmáry Kristóf a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

9/2011. (I.18.) GPB

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

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú, 1432 m² kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 21.000.000,- Ft + áfában határozza meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,- Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Határidő: 2011. január 19-i Kt-ülés

Felelős: Szatmáry Kristóf a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(4 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szatmáry Kristóf sk.
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

Dr. Hajducsek-Láposi Enikő
Dr. Hajducsek-Láposi Enikő
Gazdálkodási Ügyosztályvezető
Budapest, 2011. január 19.

