

30/2015

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2015. február 18. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Diósy Lajos
utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú ingatlan
értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú, 954 m² alapterületű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona, a tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett beépítetlen terület. Övezeti besorolása L3-XVI/ÓM (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete). A kataszterben az ingatlan forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott. (1. számú melléklet)

Az ingatlan előtt a víz, csatorna, elektromos hálózat kiépített. A gázvezeték a Hunyadvár utca felől 30 méter, a Diósy L. utca 3. szám alatti ingatlan felől 22 méter vezeték tovább építésével valósítható meg. 2008-ban újították fel a Diósy L. utcában a burkolatot, tehát, burkolatbontási tilalom nincs.

Az ingatlan értéke az értékbecslés szerint bruttó 29.765.000,- Ft. (2. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlant elidegenítésre jelölje ki, az ingatlan vételárát az értékbecslésben foglalt érték alapján határozza meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. §

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,

ab) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,

ac) 3 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

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

ba) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj alatt,

bb) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,

bc) a 3 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

Az ingatlan értékesítésnél még az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

14. § (2) *Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a törvényben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

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

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.*

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVI. kerület, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105744 hrsz-ú, 954 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár, bruttó 29.765.000,- Ft-ban határozza meg.

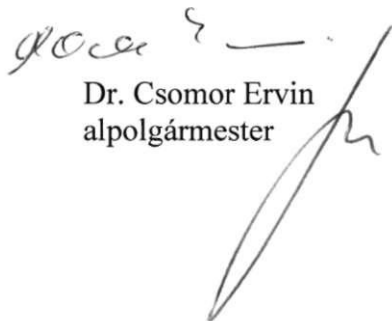
Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2015. december 31.

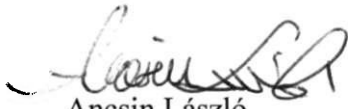
Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2015. január 22.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz
2. Értékbecslés

Tárgyalásra illetékes Bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/329777/2014

2014. 12. 10

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 105774 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI. KER. Diósy Lajos utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület, kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2 k.fíll

ha m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

0

954

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 130734/1/2014/14.11.24

- a T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m2 a 105774 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolva.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

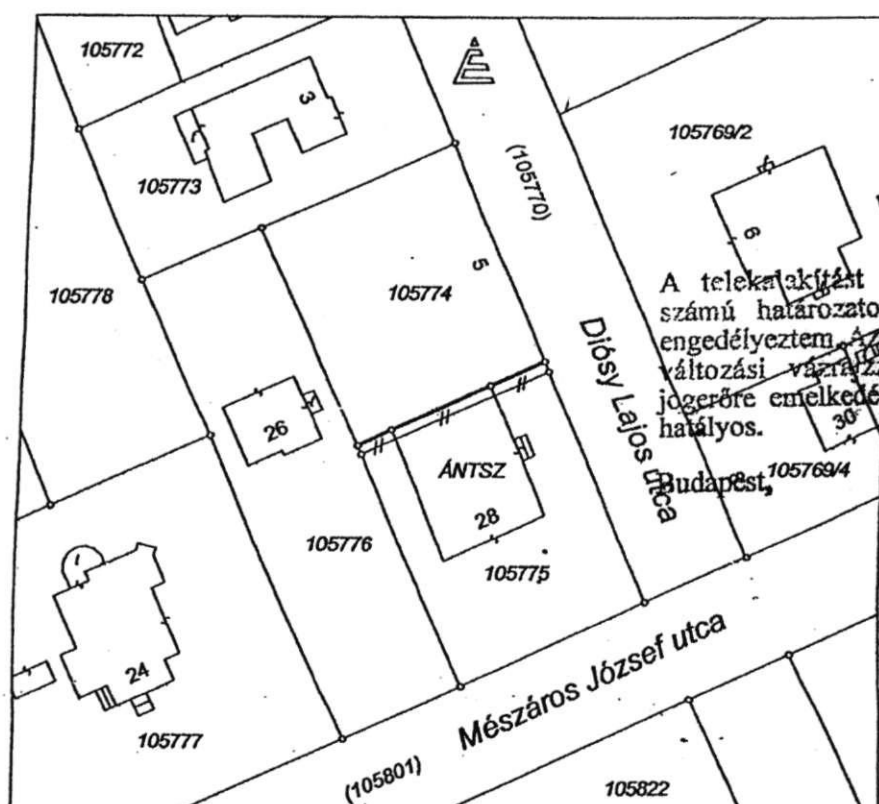
Nem hiteles tulajdoni

Munkaszám: M-46/2014

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-518/2014

a 105774, 105775 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

T-82496



A telekalakítást a 9. 800062/13/20/14 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

2014 JUL 15 21

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							Megjegyzés
Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
jel	műv. ága	Mű.c.				jel	műv. ága	Mű.c.				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	kivett, beépítetlen terület		0.0996	-	105774		kivett, beépítetlen terület		0.0954	-		
	kivett, ud. g.épület		0.0999	-	105775		kivett, ud. g.épület		0.1041			
Összesen:			0.1995						0.1995			

5.
A záradék az újjazáradékolás
költségeitől számított egy évig

5.
A záradék az újrazáradékolás
keltetésétől számított egy évig

A bírókhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.

Fot, 2014, marts 27.

Készítő: Waxhaus
Földmérő ig. száma: 3712/2009
MOLNÁR PETER
földmérő mémők
ing.rend.mln.sz.: 1827/2003
GD-T 12-11205

OLNÁR ÉS TÓTH
DMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
0 Gödöllő, Kikerics u. 10.
lőszám: 13127992-2-13

Minőséget tanusító: ENTEK
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

Generaltervező: ENTEK Kft. 1046-Budapest, Dunakesziúti 11-09-715019
Adószám: 13022392-2-41

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2014. ÁPR 07.
..... hó nap

Záradékoló:

Inq. rend. min. száma:/.....

2. sz. melléklet

Duo Saxum Tervező és Kivitelező Betéti Társaság
2131 Göd, Béke u.18/a.



A 1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú ingatlan

F O R G A L M I É R T É K B E C S L É S E

Készítette:

Tóth Mihály Levente
okl.építésmérnök
kamarai sz.:13-0852
ing.közv.névj.sz.: 455

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület” forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:


Duo Saxum Bt.
2131 Göd, Béke u. 18/a
Levelezési cím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 211. A/812

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

DUO SAXUM

Tervező és Kivitelező Betéti Társaság Budapest, 2015. január 19.
2131 Göd, Béke u. 18/a.
Adószám: 20696719-1-13


Halics Péter
okl. építőmérnök
Ügyvezető
Duo Saxum Bt.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építésmémők
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI.....	6
III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK.....	7
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK.....	7
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK.....	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük az Önkormányzat tulajdonát képező **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **105774**
ingatlan területe: **954 m²**
Megnevezés: **kivett beépítetlen terület**
Övezet: **belterület**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezésétől számított **három hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg:

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke: 29.765.000.-Ft,
azaz huszonkilencmillió hétszázhatvanötezer forint

A fenti összeg bruttó összeg.

Budapest, 2015. január 19.



Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékesítő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

**1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774
hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, Budapest XVI. kerület Diósy Lajos utca 5. szám alatti, 105774 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület forgalmi értékbecslésével

2015. január 16-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állapotát, tájékozódunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2014.12.10-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	Budapest XVI. kerület, Diósy Lajos utca 5.
Helyrajzi szám:	105774
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Területe:	954 m ²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2014.12.10-én** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlan tulajdonosa a következő:

Budapest, XVI. ker. Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2014.12.10-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

1. Bejegyzési határozat: 130734/1/2014/14.11.24.
A T-82496 számú változási vázrajz szerint 42 m² a 105775 hrsz-ú ingatlanhoz csatolva

Az ingatlan per-és tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlan természetben Budapest, XVI. kerület Ó-Mátyásföld városrészén, a Diósy Lajos utcában helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően 1-2 szintes családi házak, villaépületek, kis lakásszámú társasházak találhatók. Közvetlen szomszédságában egy állatorvosi rendelő és gyógyszerár működik. Az ingatlan csendes környezetben van, ugyanakkor tőle 200 m-re található a Veres Péter utca, ahol busz és hév közlekedik. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség, szórakozási és sportlétesítmények, orvosi rendelő, oktatási intézmények, óvoda 500-1000 méterrel belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN MŰSZAKI LEÍRÁSA**A telkek leírása**

Az ingatlan közbelső telek, területe sík, három oldalról kerítéssel körbehatárolt. A telek jelenleg parkosított, füves, fás-bokros terület, épület nincs rajta, a szomszédos gyógyszerár parkosított területével van összenyitva. Értékesítés esetén a kerítés építését a szomszéd ingatlan tulajdonosával tisztázni kell. Az ingatlan nem rendelkezik közmű bekötéssel. Az ingatlan előtt a víz-, csatorna-, elektromos hálózat kiépített. A közművek bekötésére a közmű társaságok elvi engedélyt adtak ki. Az ingatlan előtt jó állapotú, szilárd burkolatú az út. A burkolatot 2008-ban újították fel, burkolat bontási tilalom nincs.

Övezeti besorolása L3-XVII/OM.

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK**BEVEZETŐ**

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításra alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításra alapuló számítási módszer kölcsönösen

összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne 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 piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- közművek csak telken kívül találhatók

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

	Telek	telek m ²		Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m ²
1.	Zsélyi Aladár utca	720	víz telken belül, villany, gáz, csatorna az utcában	22 900	31 805,6
2.	Emma utca	770	közművek telken belül	29 900	38 831,2
3.	Koronafürt utca	520	közművek telken belül	26 900	51 730,8
4.	Ómályásföld	704	víz telken belül, villany, gáz, csatorna az utcában	17 990	25 554,0
5.	Ómályásföld	920	közművek telken belül	31 000	33 695,7
6.	Ómályásföld	900	közművek telken belül	35 000	38 888,9
	Telek átlagár (Ft/m ²)				36 751,0
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				36 800,0
	Korrektció	közművek telken belüli hiánya miatt			-10,0%
	Korrektció	kínálati ár			-5,0%
	Összes korrektció				-15,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				31 200,0
	Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításra alapuló forgalmi értéke:				
	Hrsz	telek m ²	állapot	Piaci ár bruttó	
	105774	954	Víz gáz, csatorna, villany az utcában	29 764 800,0	
	Összesen:		954		

Az ingatlan értéke kerekítve: 29.765.000,-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlant az adott térségben található hasonló adottságú ingatlanokhoz hasonló piaci értéken lehetne értékesíteni.

Az ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke: 29.765.000.-Ft,
azaz huszonkilencmillió hétszázhatvanötezer forint

A fenti összeg bruttó összeg.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

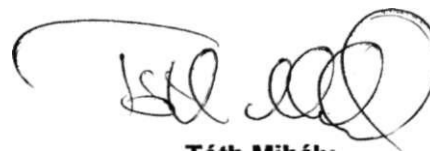
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **90 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Duo Saxum Bt. írásbeli hozzájárulása szükséges.



Tóth Mihály
Okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Hiteles tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz. melléklet:	Változási vázrajz	1 lap
4. sz. melléklet:	Közmű nyilatkozatok	7 lap

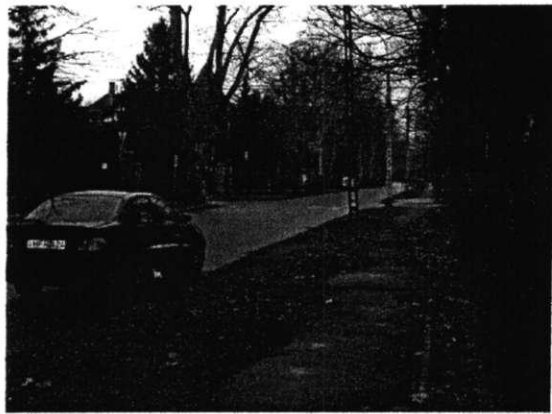
MELLÉKLETEK



beépítetlen terület



szomszédos épület



utcakép



Iratszám: I-14095048
Ügyszám: 068277/2014

Levelük kelete és száma:

Ügyintézőnk: Baloghné Ács Katalin

Telefon: 455-4303
Telefax: 313-3803

Szervezeti egységünk neve, címe:
Értékesítési Igazgatóság
1087 Budapest, Kerepesi út 19

Igénylő neve: **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**
(Ügyfélkód: 109244318)

Igénylő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Tárgy: Előzetes tájékoztatás törzshálózatra történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről

Tisztelt Ügyfelünk!

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

Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám: 105774

Cím: **1165 Budapest, Diósy Lajos utca 5.**

Műszaki adatok

Építkezés célja:	ingatlan bekötése törzscsatorna hálózatba, új bekötővezeték és/vagy házi csatomahálózat kiépítésével
Meglevő építmény fő rendeltetése:	családi ház/lakás
Tervezett építmény fő rendeltetése:	családi ház/lakás

Szennyvízelvezetés lakóépület esetén

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

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



Elbontandó/átalakítandó lakások száma (db)	0	Elbontandó lakásszám alapján, az előző évi átlagos napi szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,00
Tervezett (építendő) lakások száma (db)	1	Építendő lakásszám alapján tervezett szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,60
Építést követően lakásszám összesen (db)	1	Tervezett szennyvízkibocsátás összesen (m3/nap)	0,60
Szennyvízelvezetés egyéb rendelkezésű építmény			
Előző évi, átlagos napi szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,00	Előző évi csúcs szennyvízkibocsátás (l/s)	0,00
Tervezett, átlagos szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,00	Tervezett csúcs szennyvízkibocsátás (l/s)	0,00

Nyilvántartásunkban az ingatlanról tárolt további adatok

Ingtalan előtti törzscsatorna kiépítettség állapota: van

Meglevő törzscsatorna jellege: csak szennyvízcsatorna

Az ingatlan csatornázott: nem

Bekötővezeték kiépítettség állapota: nincs

Több önálló bekötővezeték tartozik az ingatlanhoz: nem

Törzscsatornára történő csatlakozás módja: nem létezik

Társaságunk előzetes tájékoztatása a fentiek alapján

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

Általános feltételek**Bekötőcsatorna felhasználásának feltételei:**

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

A meglévő bekötőcsatorna állapotát jelenleg nem vizsgáltuk. Meglevő bekötés felhasználásakor, illetve

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

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



új bekötés létesítésekor, a tervezést megelőzően, a Hálózatzemeltetési Osztályunk szakvéleményét szükséges kikérni.

A házi bekötőcsatoma vízszállító képességének ellenőrzése a tervező feladata.

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

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

A bevizsgálási díj jelenleg nyíltárkos állapotú ellenőrzéskor lakóépület esetén, 14.478 Ft, egyéb létesítménynél 37.465 Ft, takart állapotú ellenőrzéskor, lakóépület esetében 68.453 Ft, egyéb létesítménynél 90.678 Ft. Az árak áfával együtt, bekötővezetékenként értendők.

Térszintnél mélyebben fekvő területek és helyiségek védelmének feltételei:

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 85. paragrafusának 2. bekezdése szerint a gravitációs rendszerű szennyvíz-törzshálózat üzemeltetője az ingatlan előtt húzódó szennyvíz-törzshálózat fedlapszintje feletti szifonszinttel rendelkező lefolyókba jutó szennyvíz károkozás nélküli elvezetését biztosítja. A fedlapszint alatti szifonszinttel rendelkező lefolyók esetén a felhasználó az ingatlan elöntés elleni védelmét visszaáramlás elleni műszaki védelem beépítésével köteles biztosítani.

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

A bevezetéshez Társaságunktól külön hozzájárulást kell kérni.

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

Víziközmű(csatornamű)-fejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség:

Az 58/2013. (II.27) Korm. rendelet 90. paragrafusa értelmében a nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott víziközmű-szolgáltatás mennyiségének növeléséhez, illetve minősége igényelt javításához a jogszabályban foglaltak kivételével a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni az elvezetni kívánt, többlet napi szennyvízmennyiség, illetve egyesített rendszer esetén, a többlet napi szenny-, és csapadékvíz mennyisége alapján.

2014. évben a víziközmű-fejlesztési alap-hozzájárulás mértéke nem lakásépítési célú beruházás esetén 539 000 Ft +áfa/m3/nap, lakásépítési célú beruházás esetén 269 500 Ft +áfa/m3/nap. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke a 2011. évi CCIX. törvény alapján kerül megállapításra.



A kérelmezőnek abban az esetben nem kell a víziközmű-fejlesztési hozzájárulást megfizetni, amennyiben igazolja, hogy a Vksztv. 69.§ (2) bekezdés alapján mentesül a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetése alól.

Szolgáltatásunk igénybevételéhez kapcsolódó további általános információk:

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

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

A szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervekhez vonatkozó részletes előírásokat az 58/2013. (II.28.) Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

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

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

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

A szolgáltatásért a fogyasztónak külön jogszabály szerint díjat kell fizetnie.

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

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

Szolgáltató nyilatkozata

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



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

Budapest, 2014. 07. 09.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

2/9

Melléklet:

Kapják: Címzett, Irattár:

Gornyak István
osztályvezető

Szarvasné Sándor Tünde
csoportvezető





Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1134 Budapest, Váci út 23-27.
Postacím: 1325 Budapest, Pf. 355
Ügyfélszolgálati iroda címe: 1134 Budapest, Váci út 23-27.
Vízvonal: 06-40-247-247 Fax: 06-40-247-742
Internetcím: www.vizmuvek.hu E-mail cím: vizvonal@vizmuvek.hu

10/21997/2014

1/1 oldal

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

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2014 AUG 11	
10/21997	db: 1
RH	Értéke: 100001936753

kloudert
2014.07.31

Tárgy: Elvi nyilatkozat
Ügyintéző: Hidassy József
Iktatószám: 100001936753
Felhasználási hely: 1165 Budapest - XVI. Diósy Lajos utca 5

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 1165 Budapest - XVI. Diósy Lajos utca 5, 105774 helyrajzi számú alatti ingatlanon tervezett családi ház (1 db lakás, használati vízigény 0,6 m³/nap) a Diósy L. utcai NA 100 mm-es törzshálózatról vízzel ellátható.

A létesítmény vízellátásához NA 25 mm-es bekötést engedélyezünk, NA 20 mm-es vízmérővel.

A területet ellátó medence fenékszintje: 167,1 mBf.

Elvi nyilatkozatunk 2 évig érvényes.

A vízhálózat továbbvezetéséhez, épületen belüli szereléséhez, átalakításához társaságunk hozzájárulása szükséges. Az engedélyezési eljárásához két sorozat M=1:50 méretarányú gépészeti tervet kérünk benyújtani. A szerelést csak a jóváhagyott tervek birtokában lehet megkezdeni. Magántervezés esetén a vízhálózati terveket csak a Magántervezői névjegyzékben nyilvántartott G-T osztályba sorolt tervező készítheti.

Elvi nyilatkozatunk egy példányát az építési engedély kérelemhez kell csatolni.

A nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a szolgáltató részére víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkor érvényes egységaron.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. törzshálózatát, annak szerelvényeit, valamint a tűzcsapokat érintő bármilyen tevékenység (elzáró szerelvény zárás-nyitás, tűzcsapon vízvételzés, stb.) kizárólag a Társaság engedélyével, illetve szakfelügyelete mellett végezhető.

Budapest, 2014. július 15.

Tisztelettel

Csikó Csaba
MEEO osztályvezető

Varga Zoltán
műszaki ügyintéző



Vízvonal
06 40 247 247

www.vizmuvek.hu

Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság • Székhely: Budapest XIII., Váci út 23-27. • Postacím: 1325 Budapest, Pf. 355 • Fax: 06-40-247-742 • vizvonal@vizmuvek.hu
Bankszámlaszám: OTP Bank Rt. 11794008-20510491 • Cégbíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság • Cégjegyzékszám: 01-10-042451



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER
ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST
HAVASHALOM UTCA 43
1163

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2014 JÚL 18	
10/20997-2/14	db mell.
Előadó: HLL	Előszám:

Budapest, 2014.07.08
Hív. szám: 1041707

Ügyintéző: Nagy Istvánné Pinke Éva
Telefon: 482-1476
Fax: 477-1236

Tisztelt Ügyfelünk!

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

Ügyfél neve: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER
ÖNKORMÁNYZAT
Fogyasztási hely címe: 1165 BUDAPEST Diósy Lajos utca 5
Helyrajzi száma: 105774
Megnevezése: Lakás

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

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

Tisztelettel:

FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.
Hálózati értékesítési osztály
2.

Paróczy Szilveszter
hálózati értékesítési osztályvezető

[Handwritten signature]
2014.07.17