

2024-01-22

Kérlek főépítési
véleményt**Dr. Köles Zsuzsanna**

vagyongazdálkodási irodavezető

részére

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri HivatalBudapest.

Havashalom utca 43.

1163

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
C. kérelem	2024. 01. 18.
101747-01/2024	dr. Köles
B.S.	Előadó

Tárgy: földsáv megvásárlása (1162 Budapest Cékla utca 5.)***Tisztelt Irodavezető Asszony!***

Hivatkozással a 2024. január 18-tól hatályos Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletére, kérelmezem az alábbiakat.

Alulírott dr. Gönczi-Béres Andrea, 2023. februártól a Budapest XVI. kerület Cékla utca 5. (Helyrajzi száma: 115070/1) tulajdonosa vagyok.

Az ingatlan saroktelken áll, a Cékla utca és a Fácánkert utca sarkán. A Fácánkert utcában az ingatlanom kerítése és a járda között van egy 6,5 méter x 30,7 méteres földsáv, mely jelenleg a 115070/2. helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan része.

A szomszédok és a korábbi tulajdonos elmondása szerint korábban ez a terület is az ingatlanhoz tartozott, azonban a tanács kisajátította ezt a sávot. A tervezett közcél - útszélesítés, zsákutca kialakítása - azonban nem valósult meg.

Ha lehetőség van rá, és számomra megfizethető, kérelmezem az eredeti állapot visszaállítását, nevezetesen vissza/megvásárolnám a jelzett sávot.

Budapest, 2024. január 18.

Tisztelettel:

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Érkezett:2024 JAN 18
C/1876/2024
sorsszám

dr. Gönczi-Béres Andrea

beresandrea@gmail.com

06 30 994 1909

1162 Budapest,
Kötőféka - 11.



1162 BUDAPEST XVI KER., FÁCÁNKERT UTCA 6.
Budapest XVI ker., Belterület, 115070/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35/2003				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / beépítetlen terület	0	579	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1992.01.07				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 31195/2/1992/1992.01.07 Név: BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom u. 43.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 82810/2/2012/12.05.15
	Vezetékjog
	29 m2 területre, VMB-8/2012. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

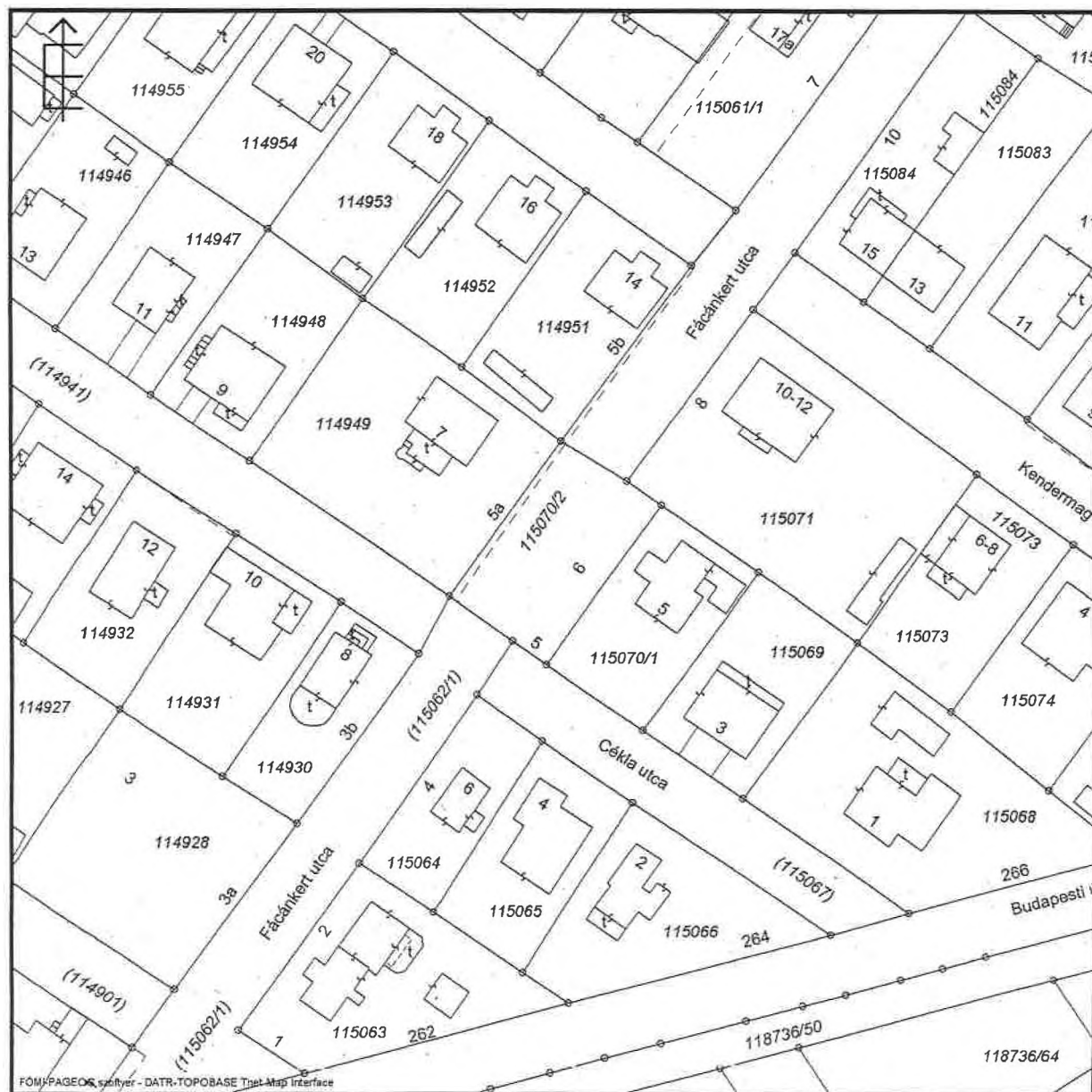
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 115070/2

Megrendelés szám: 9000/636/2010

Méretarány: 1 : 1000



2010.03.26 12:05:21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsülő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tulajdoni lap:	1162 Budapest XVI. kerület, Fácánkert utca 6.
Helyrajzi szám:	115070/2 hrsz
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	115070/2 hrsz-ú ingatlanon lévő szabályozási vonal és a 115070/1 hrsz-ú ingatlan jogi telekhatár vonala közötti terület
Típusa:	nem építési telek
Területe (tulajdoni lap):	579 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az értékelés célja – a megbízás szerint – az ingatlanrész fajlagos piaci értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2025. október 6.

8. Az értékecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlan értékecslését elvégeztem.
Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

**A 1162 Budapest XVI. kerület, Fácánkert utca 6. 115070/2 helyrajzi szám alatti,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból 1 m²-es terület esetén
a becsült fajlagos nettó piaci érték:
39 800 Ft/m², azaz harminckilencezer-nyolcszáz forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 115070/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó terület, önállóan nem beépíthető, a szomszédos ingatlannal való összevonását tekintve hasznosítható.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján, nyomvonaljellegű építmények és a beépítetlen területek, melyek beépítésre szánt övezetbe tartoznak, áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27%. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta. Az értékelésben feltüntetett értékek nettó árak.

10. Az értékecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2025. október 6.



Krisánszky Tímea
 igazságügyi ingatlan-értékecselő
 ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.