

171/2017.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2017. november 15. napján tartandó Kt. ülésre!*

*Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület, Szabadszabadszabadföld út 75., 76., 77., 78. szám alatti ingatlanok értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület,

- Szabadszabadszabadföld út 75. szám alatti, 117583/2 hrsz-ú, 2634 m<sup>2</sup> területű,
- Szabadszabadszabadföld út 76. szám alatti, 117583/13 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű,
- Szabadszabadszabadföld út 77. szám alatti, 117583/8 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű,
- Szabadszabadszabadföld út 78. szám alatti, 117583/9 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezik. A vagyonkataszterben üzleti vagyonként nyilvántartottak.

Övezeti besorolásuk I-XVI/SZ2 (Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület). A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XVI. kerület Szabadszabadszabadföld út – Décsi József utca – Tátraszirt sor Simongát utca által határolt területre 31/2003. (XII.22.) számon szabályozási tervet fogadott el. (1. számú melléklet)

**Az ingatlanok közműellátása:**

**Gázvezeték:** Az ingatlanok előtt, a Szabadszabadszabadföld utcában gázvezeték kiépített, ingatlanonként elosztóvezetékű leágazással. A leágazás pontos helyét és keresztmetszetét a FŐGÁZ Zrt-vel egyeztetni kell. A FŐGÁZ Zrt-nek gáz bekötési díjat és fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, az igényelt gázfogyasztás után.

**Villamos hálózat:** A telkek ellátására szolgáló közcélú kábeles hálózat a Tátraszirt utcában található. A hálózatra történő rákötés feltételeiről a Szolgáltató ad felvilágosítást.

**Vízvezeték:** A Szabadszabadszabadföld utca 117583/2, 117583/13, 117583/8, 117583/9 hrsz-ú ingatlanokra víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell megfizetni a Fővárosi Vízművek Zrt-nek. A szolgáltatói hozzájárulás megfizetését követően az ingatlanok a Szabadszabadszabadföld utcai NA 150 mm-es közcsőhálózatról vízzel elláthatóak lesznek. (1 db NA 50 mm-es bekötés, NA 40 mm-es vízmérővel.)

**Csatorna hálózat:** A Szabadszabadszabadföld utcában a csatornahálózat megépítésre került. Az ingatlanok a telekhatáráig kiépített bekötővezetékekkel rendelkeznek. A leágazás pontos helyét és keresztmetszetét, a rákötés egyéb feltételeit a Főváros Csatornázási Művek Zrt-vel kell egyeztetni. A Főváros Csatornázási Művek Zrt-nek csatorna bekötési díjat és fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, az igényelt szennyvíz használat alapján.

**Úthálózat:**

Az ingatlanok előtt az úttest szilárd burkolatú, a Szabadszabadszabadföld úton a járda kiépített.

A Szabadszabadszabadföld utcában (Benzinkút – Décsi József utca között) útburkolat bontási tilalom áll fenn 2021. december 31-ig, amely befolyásolja a közút alatt elhelyezkedő közművekre kiépített csatlakozás módosításának lehetőségét.

A Tátraszirt utcában útburkolat bontási tilalom áll fenn 2022. december 31-ig, amely befolyásolja a közút alatt elhelyezkedő közművekre kiépített csatlakozás módosításának lehetőségét.

Az értékesítendő telkek a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt állnak, a Földhivatal nyilvántartásában régészeti lelőhelyként nyilvántartottak. A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések és az ingatlanok közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A területen található ingatlanok egyike sem áll sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, mely a telkek értékesítését, beépítését korlátozná vagy akadályozná, nincs.

Az ingatlanra értékbecslés készült. Az értékbecslés szerint a területre 2006. évben környezetvédelmi szakértői vélemény készült, mely megállapította, hogy a terület szennyezett. Az azóta eltelt idő miatt változhatott a helyzet, ezért az értékbecslésben az értékbecslő megbízott SCI-COM Kft-vel új környezetföldtani jelentést készíttetett, hogy megvizsgálja a jelenlegi állapotot, a talaj szennyezettségét.

A tanulmány az értékbecslés melléklete. Összefoglalva a területen nagy feltöltés található. A feltöltésben toxikus fém szennyezés volt kimutatható, de a leírás szerint a talajvízzel nem szennyeződik. A talajvízben a nitrát kimutatható.

A földtani értékelés összefoglalója szerint „a mérések óta eltelt több mint 10 év. A toxikus komponenseket tekintve azóta véleményünk szerint különösebb változás nem történt. Ugyanakkor a szénhidrogének koncentrációja azóta a természetes biológiai folyamatok hatására valószínű csökkent. A területen a vizsgálati eredményeket figyelembe véve nincsenek olyan volumenű szennyeződések, amelyek kármentesítést igényelnének. A becsülhető humán egészségügyi kockázat is nagyon csekély.”

Az értékbecslés a fentiek figyelembevételével készült. Az összehasonlító adatok nagy hányadban a terület korábbi döntésein alapul.

Az értékbecslés szerint az ingatlanok forgalmi értéke:

| Cím:              | Hrsz:     | Terület nagysága: m <sup>2</sup> | Értékbecslésben megállapított érték: |
|-------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Szabadföld út 75. | 117583/2  | 2634                             | 47.702.362,- Ft+Áfa                  |
| Szabadföld út 76. | 117582/13 | 2817                             | 51.016.535,- Ft+Áfa                  |
| Szabadföld út 77. | 117583/8  | 2817                             | 51.016.535,- Ft+Áfa                  |
| Szabadföld út 78. | 117582/9  | 2817                             | 51.016.535,- Ft+Áfa                  |

(1. számú melléklet)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a rendelkezik arról, hogy

„(1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhátár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

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

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett,
- ab) az ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 15 millió Ft értékhatár fölött,
- ac) az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;
- b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:
  - ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt,
  - bb) az ingatlanokhoz kapcsolódó, az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 15 millió Ft értékhatár alatt,
  - bc) az 5 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

*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.*

Mint előterjesztő javaslom az ingatlanok nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken.

**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 Szabadszőlő út 75., Szabadszőlő út 76., Szabadszőlő út 77., Szabadszőlő út 78. szám alatti ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület a Szabadszőlő út 75. szám alatti, 117583/2 hrsz-ú 2634 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értékét 47.702.362,- Ft+Áfában, Szabadszőlő út 76. szám alatti, 117583/13 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értékét 51.016.535,- Ft+Áfában, Szabadszőlő út 77. szám alatti, 117583/8 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értékét 51.016.535,- Ft+Áfában, Szabadszőlő út 78. szám alatti, 117583/9 hrsz-ú, 2817 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értékét 51.016.535,- Ft+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2017. november 6.



Dr. Csomor Ervin  
alpolgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző 

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Szabályozási terv, kitűzési vázrajz
2. TML Design Kft. által készített értékbecslés

**Tárgyalásra kijelölt bizottság:** Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

**3. §** (1) A területen telkenként egy főépület építhető, az övezetre vonatkozó előírások betartásával.

(2) Az építési telkeken melléképület, illetve melléképítmény (kivéve: közműbecsatlakozási, közműpótló műtárgyak és kerti építmények) nem létesíthető.

(3) Az egyes ingatlanok gépkocsiforgalma csak a Szabadföldi úttal párhuzamos fásított szervízút – parkoló számára kialakított terület felől megengedett.

(4) A Simongát utca Szabadföld út – Tátraszirt sor közötti – a 117583 hrsz. felőli 10 méter széles közterületén, a Cinkotai temető új a virágárusításra alkalmassá tett bejáratának kialakításáig, de legfeljebb 2008. december 31-ig legfeljebb egyenként 12,0 m<sup>2</sup>-es virágárusító pavilon és 12,0 m<sup>2</sup>-es sírköbemutató terület kivételével szabályozással érintett közterületeken pavilon, elárusítóhely, bemutatóhely és reklámhordozó nem helyezhető el.

(5)<sup>1</sup> Hatályát veszette.

### **Kerítések**

- 4. §** (1) Az ingatlanoknak a Szabadföldi úttal párhuzamos fásított szervízút – parkoló számára kialakított terület felőli határán, az egyes épületek között, az építési vonalon legfeljebb 2,0 m magas, legalább 50%-ban átlátható kerítés létesíthető.
- (2) Az ingatlanok egyéb közterületi határán, valamint az ingatlanok között legfeljebb 20 cm magas lábazattal ellátott, fonatos vagy 90 %-ban áttört, legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető.

### **Zöldfelületek**

- 5. §** (1) A Szabályozási terven jelölt, álló nyárfasor mentén legalább 3 m-es zöldfelületi sávot kell kialakítani. E zöldfelületi sávban burkolat, gépkocsi parkoló nem létesíthető.
- (2) A Tátraszirt sor mentén legalább kétszer iskolázott egységes fajtájú és szabványnak megfelelő méretű sorfákból álló kétoldali fasor telepítendő.
- (3) A Simongát utca mentén legalább kétszer iskolázott egységes fajtájú és szabványnak megfelelő méretű fákból álló kétoldali fasor telepítendő, illetve a meglévő hiányos fasor pótlásáról gondoskodni kell.
- (4) A Szabadföldi úttal párhuzamos fásított szervízút – parkoló számára kialakított területen négy parkolóhelyenként legkevesebb egy, legalább kétszer iskolázott nagylombú szabványnak megfelelő sorfát szükséges ültetni. A parkoló fásításra használt faegyedek egységes méretűek és fajúak legyenek.
- (5)<sup>2</sup>
- (6)<sup>3</sup>
- (7) Az ingatlanon létesítendő zöldfelület legalább 50 %-án 3 szintes növényzet telepítése szükséges.
- (8) A szervízút melletti zöldterületek megvalósítása az útépítéshez kapcsolt feladat, míg a többi közterületen lévő zöldterületek kialakítása önkormányzati feladat.

### **Közterület kialakítása**

- 6. §** A Szabadföld út mellett, annak délkeleti oldalán a Décsi J. utca és a Simongát utca között 22,0 méter széles újközterületet kell kiszabályozni szervízút és fásított parkoló részére.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: 33/2011. (XII. 12.) 37. § (2)

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: 24/2016. (XII. 19.) Ök. 6. §

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: 24/2016. (XII. 19.) Ök. 6. §

### Közlekedés

- 7. §** (1) A szabályozással érintett terület ingatlanjainak a kiszolgálását a szervizútról kell megoldani.
- (2) A Szabadsíki út és a szervizút között a két csomóponton kívül forgalmi kapcsolat nem lehet.
- (3) A Simongát utca szabályozási szélessége 16,00 m.
- (4) A Tátrásirt utca szabályozási szélessége 16,00 m, de a Décsi utca előtt 38 m hosszon fokozatosan kiszélesedik 23,00 m-re.
- (5) A Décsi utca szabályozási szélessége 16,00 m.
- (6) A tervezett új létesítmények esetén az OTÉK alapján számított parkolóhely mennyiséget az adott ingatlan területén biztosítani kell. A szükséges parkolóhely mennyiség kielégítésére az egyes ingatlanok előtti szervizútszakaszon lévő parkolóhelyek száma nem számítható be.

### Közművek

- 8. §** (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. a védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- (2) Közterületen új közművezetékes létesíteni csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad.
- (3) A Décsi József utca és Tátrásirt sor meglévő hálózatának és meglévő bekötéseinek kivételével a villamos energia hálózatát és a hírközlés hálózatát földkábeles formában kell kialakítani, illetve kiváltani..
- (4) A meglévő Szabadsíki úttal párhuzamos nyílt árok kiváltását közterületre helyezett, zárt csapadék csatornával lehet megoldani, a szervizút Szabadsíki út felőli oldalán történő parkoló kiépítése esetén.

### Környezetvédelem

- 9. §** (1) A területen a szolgáltató vagy termelő tevékenységből származó zajterhelés nem haladhatja meg a hatályos jogszabályokban előírt határértékeket.
- (2) A területen bűzszennyezést okozó szolgáltató vagy kisipari tevékenység nem folytatható.
- (3) A területen a burkolt felületeket szilárd burkolattal kell ellátni. A területen folytatott szolgáltató vagy termelő tevékenység nem okozhat diffúz légszennyezést.
- (4) A szolgáltató vagy termelő tevékenység során esetlegesen keletkező technológiai szennyvizek megfelelő előtisztításáról a szennyvízcsatornába vezetés előtt gondoskodni kell.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**10. §** (1) Ez a rendelet 2004. január 1-jén lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépés után indított építési engedélyezési és telekalakítási engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

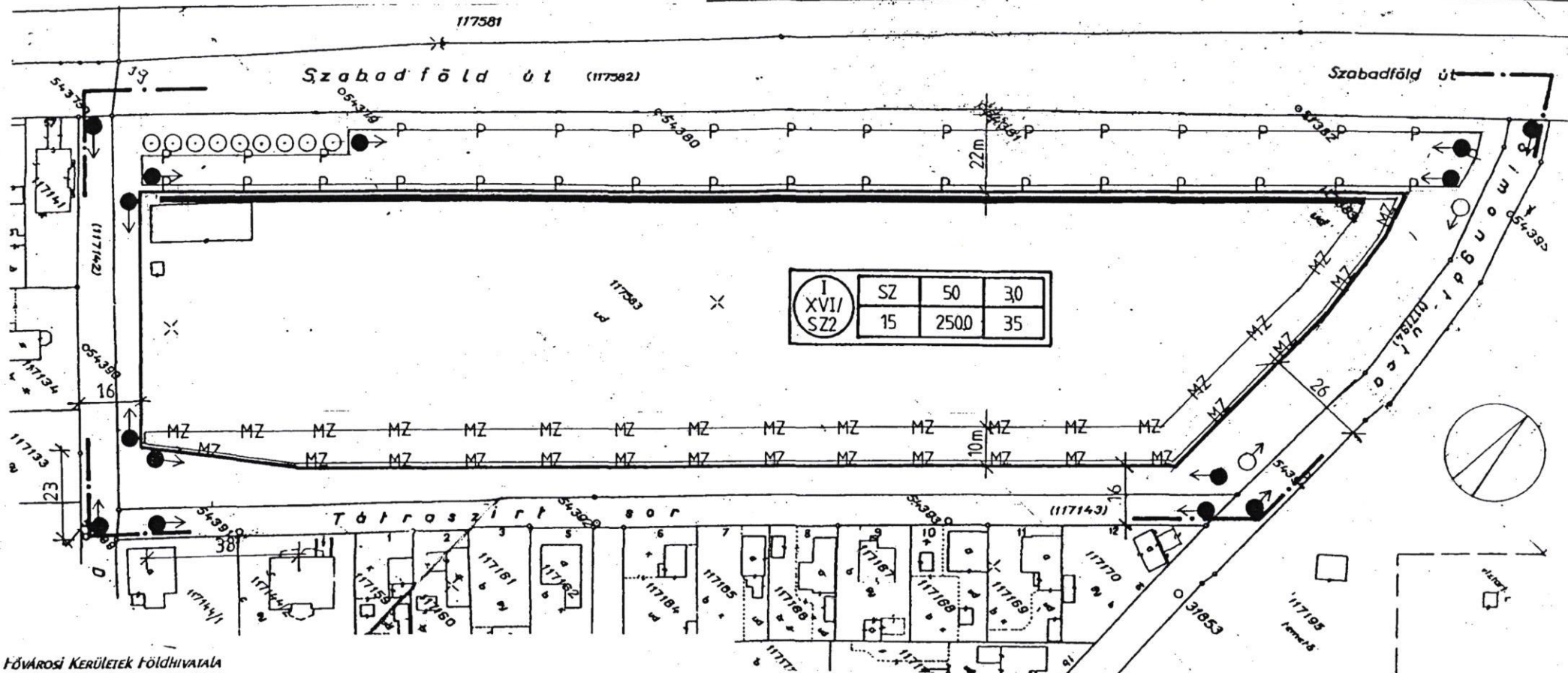
(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg:

- a) A KVSZ 3. sz. melléklete az alábbiakkal kiegészül:  
„A Budapest, XVI. kerület Szabadsíki út – Décsi József u. – Tátrásirt sor – Simongát utca által lehatárolt terület térképi ábrázolása”-val.
- b) A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:  
„34. pont  
31/2003. (XII. 22.) Ök. rendelet  
A Budapest, XVI. kerület Szabadsíki út – Décsi József utca – Tátrásirt sor – Simongát utca szabályozási terve”

**dr. Hórich Ferenc**  
*jegyző*

**dr. Szabó Lajos Mátyás**  
*polgármester*

1. sz. melléklet



FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA  
Földmérési Osztály Térképtár  
Budapest XI. Budafoki út 59.

### Térképmásolat

A Budapest XVI. KER. 117583 hrsz.-ú 33278 m<sup>2</sup> területű földrészletről.

Szelvényszám: 660,670 Előzetes térrajz száma: MÉRÉ TARÁNY 1:1000

A térképmásolat tartalma megegyezik az adat szolgáltatással napon érvényes nyilvántartással adataival.



Budapest 2003. júl. 23.

*Molnár*  
Térképtáros

### JELMAGYARÁZAT:

- — — TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- — — TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- — — ÉPÍTÉSI VONAL
- P — PARKOLÓ ÉS SZERVÍZÚT SZÁMÁRA FENNTARTOTT TERÜLET
- MZ — MEGTARTANDÓ ZÖLDTERÜLET
- — ● KÖTELEZŐEN TELEPÍTENDŐ FASOR
- — ○ KÖTELEZŐEN PÓTLANDÓ FASOR
- — HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT FASOR

| BÉEPÍTÉSI MÓD           | MAX. BEÉPÍTÉS %                  | SZINTTERÜLETI MUTATÓ |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG M | MIN. TELEKTERÜLET M <sup>2</sup> | MIN. ZÖLDFELÜLET %   |

|                                                                                                                                            |  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|
| BUDAPEST XVI. KERÜLET<br>SZABADFÖLD ÚT – DÉCSI JÓZSEF U. –<br>TÁTRASZIRT SOR – SIMONGÁT U.<br>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET<br>SZABÁLYOZÁSI TERVE |  | 2003.09.30. |
| IV STÚDIO KFT 1116. BP. VERBÉNA U. 3. T: 208-4966                                                                                          |  | M=1:1000    |
| TERVEZŐK:<br>MAKRAI SÁNDOR (TT1 01-1486/01)<br>M. DÜL ÉVA (É1 01-1487/03)                                                                  |  |             |
| SZABÁLYOZÁSI TERV                                                                                                                          |  | SZ-1        |

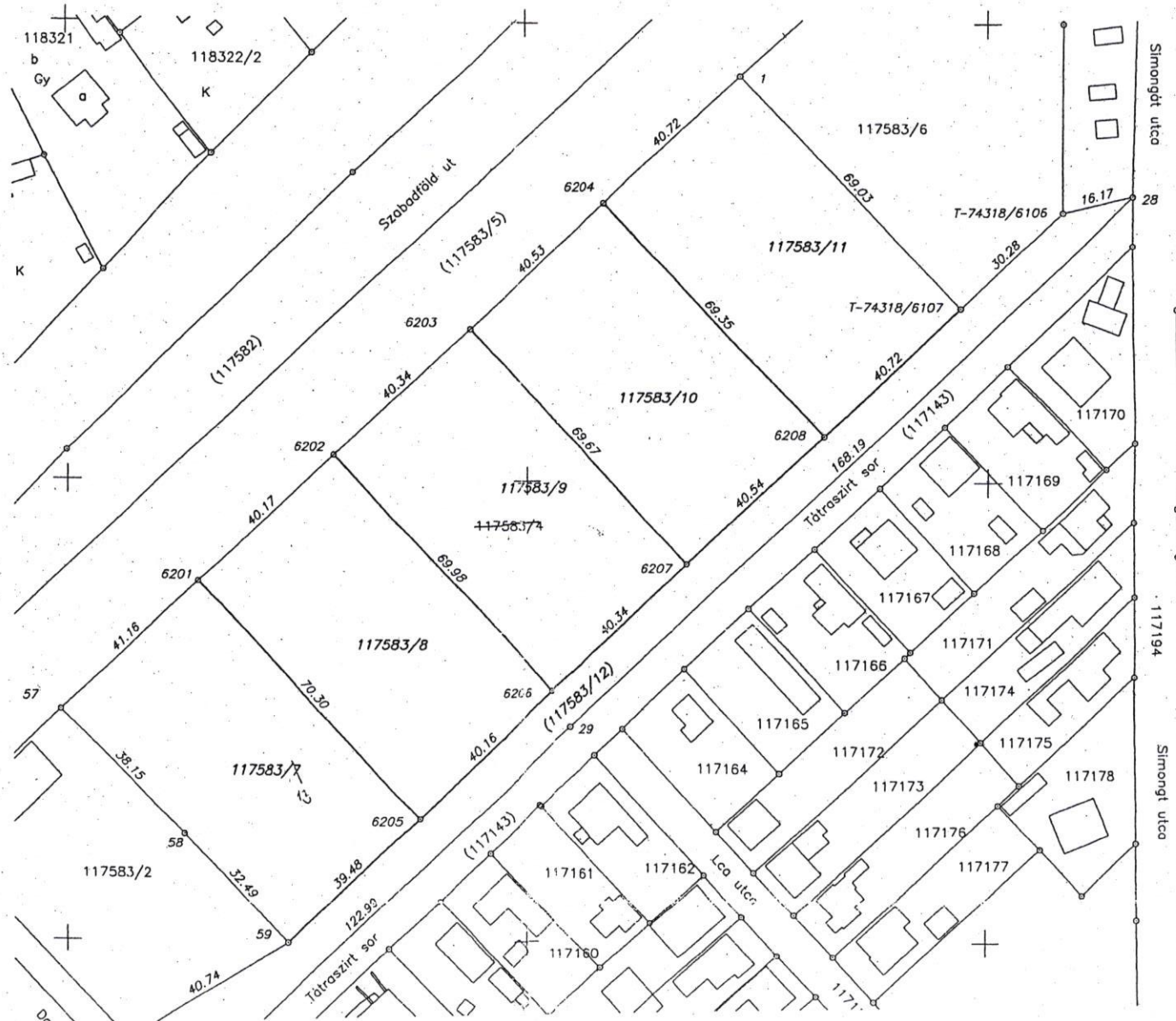
# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

T-75885

117583/4 helyrajzi számú földrészletek megosztása

Budapest...XVI...kerület  
EOV rendszer

Szelvényszám: 2652  
Tömbszám: 965  
Méretarány: 1:1000



M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

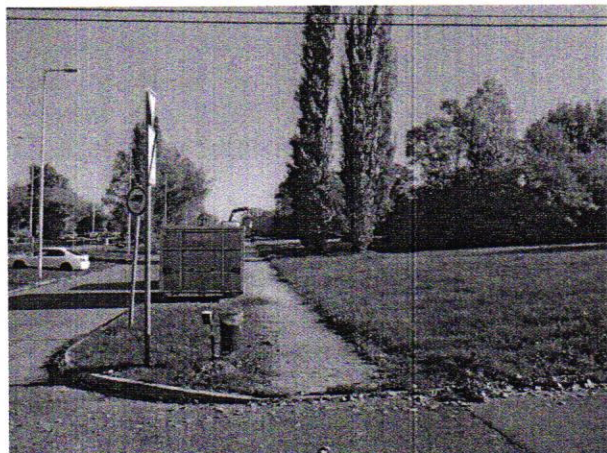
K É S Z Í T Ó

---



TML DESIGN KFT.  
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



## **Üres telkek**

1164 Budapest, Szabadsídi út 75-78.  
Hrsz.: 117583/2, 117583/13, 117583/8, 117583/9

## Törzslap

### Megbízó:

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

### Megbízás tárgya:

**1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78., hrsz:**  
**117583/2,117583/13,117583/8,117583/9 sz. alatti üres telkek** forgalmi érték-  
becslésének elkészítése.

### Készítette:

**Tml Design Kft.**  
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

### Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítet-  
tük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A  
benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemre-  
vételezésen alapulnak.

Budapest, 2017. Október 18.



**TML DESIGN KFT**

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.  
Adósz: 13656319-2-13  
Bankszla: 65100091-11313076

**Tóth Mihály Levente**  
Ügyvezető Igazgató  
Tml Design Kft.

## ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



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

## **TARTALOMJEGYZÉK**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Törzslap .....                                          | 2  |
| ALÁÍRÓLAP .....                                         | 3  |
| TARTALOMJEGYZÉK .....                                   | 4  |
| ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS .....                               | 5  |
| I. ELŐZMÉNYEK.....                                      | 7  |
| II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI .....           | 7  |
| III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE .....             | 8  |
| IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK .....             | 8  |
| V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....                 | 8  |
| VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK ..... | 9  |
| ÖSSZEFOGLALÁS .....                                     | 11 |
| SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....                             | 13 |
| MELLÉKLETEK.....                                        | 14 |

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78., hrsz.: 117583/2,117583/13,117583/8,117583/9 sz.** szám alatti üres telkek forgalmi értékbecslését.

### A telekrészek telekkönyvi adatai:

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Helyrajzi szám:       | <b>117583/2</b>                   |
| Telkek területe össz: | <b>2634,00 m<sup>2</sup></b>      |
| Megnevezés:           | <b>kivett beépítetlen terület</b> |
| Helyrajzi szám:       | <b>117583/13</b>                  |
| Telkek területe össz: | <b>2817,00 m<sup>2</sup></b>      |
| Megnevezés:           | <b>kivett beépítetlen terület</b> |
| Helyrajzi szám:       | <b>117583/8</b>                   |
| Telkek területe össz: | <b>2817,00 m<sup>2</sup></b>      |
| Megnevezés:           | <b>kivett beépítetlen terület</b> |
| Helyrajzi szám:       | <b>117583/9</b>                   |
| Telkek területe össz: | <b>2817,00 m<sup>2</sup></b>      |
| Megnevezés:           | <b>kivett beépítetlen terület</b> |

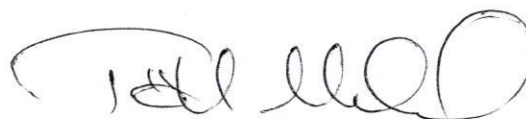
A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek,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

A tulajdonostól kapott szóbeli információ alapján a terület talajszennyezett. Korábban már készült a területre környezetföldtani jelentés (2006), az azóta eltelt idő miatt változhatott a helyzet, ezért új környezetföldtani jelentést készítettünk a SciCom Kft-vel, hogy a mostani állapotot vizsgálja meg, mennyire szennyezett a talaj, lehet-e rá építkezni. A teljes tanulmány az értékbecslés melléklete. Összefoglalva a területen nagy vastagságú feltöltés található. A feltöltésben toxikus fém szennyezés volt kimutatható, de a leírás szerint a talajvízzel nem szennyeződik. A talajvízben kimutatható nitrát. A területen a vizsgálati eredményeket figyelembe véve nincsenek olyan volumenű szennyeződések, amelyek kármentesítést igényelnének. A becsülhető humán egészségügyi kockázat is nagyon csekély.

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 való értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

|   | Hrsz      | telek m <sup>2</sup> | épület m <sup>2</sup> | állapot         | Piaci ár (bruttó) | Nettó(áfa nélkül) |
|---|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 117583/2  | 2 634                | 0                     | közművek nélkül | 60 582 000        | 47 702 362        |
| 2 | 117583/13 | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |
| 3 | 117583/8  | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |
| 4 | 117583/9  | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |

Budapest, 2017. Október 18.



**Tóth Mihály Levente**  
Okl. Ingatlan értékbecslő  
Ingatlanközvetítói névjegyzéksz: 455.

**1164 BUDAPEST, SZABADFÖLDI ÚT 75-78., HRSZ:**  
**117583/2,117583/13,117583/8,117583/9 SZ. ALATTI**  
**ÜRES TELKEK**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értébecslésével.

**2017. október 17-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, 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 ingatlanokkal kapcsolatos, birtokukban lévő **2017.05.19-én és 2017.10.03-án** kelt tulajdoni lapok másolatait.

**II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Cím:                     | 1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78. |
| Helyrajzi szám:          | 117583/2                             |
| Megnevezés:              | kivett beépítetlen terület           |
| Telek területe összesen: | 2634,00 m <sup>2</sup>               |
| Övezet:                  | belterület                           |
| Cím:                     | 1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78. |
| Helyrajzi szám:          | 117583/13                            |
| Megnevezés:              | kivett beépítetlen terület           |
| Telek területe összesen: | 2817,00 m <sup>2</sup>               |
| Övezet:                  | belterület                           |
| Cím:                     | 1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78. |
| Helyrajzi szám:          | 117583/8                             |
| Megnevezés:              | kivett beépítetlen terület           |
| Telek területe összesen: | 2817,00 m <sup>2</sup>               |
| Övezet:                  | belterület                           |
| Cím:                     | 1164 Budapest, Szabadsíldi út 75-78. |
| Helyrajzi szám:          | 117583/9                             |
| Megnevezés:              | kivett beépítetlen terület           |
| Telek területe összesen: | 2817,00 m <sup>2</sup>               |
| Övezet:                  | belterület                           |

### **III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2017.05.19-én és 2017.10.03-án** kelt tulajdoni lapok másolataiból kiolvasható, hogy az ingatlanoknak egy tulajdonosa van:

117583/2 hrsz-ú telek: *XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

117583/13 hrsz-ú telek: *XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

117583/8 hrsz-ú telek: *XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

117583/9 hrsz-ú telek: *XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

### **IV. AZ INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS TERHEK**

**117583/2 hrsz telek:** a rendelkezésünkre álló **2017.10.03-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- bejegyző határozat: 231524/1/2004/04.06.30  
-a T-73690 tt számú megosztási vázrajz alapján átjegyezve a 117583/1-3 hrsz.-ú ingatlanra.

**117583/13 hrsz telek:** rendelkezésünkre álló **2017.05.19-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- bejegyző határozat: 333478/1/2005/05.11.02.  
-egyéb a T-75885 ttsz. térrajz alapján a 117583/4 hrsz-ből keletkezett.

**117583/8 hrsz telek:** rendelkezésünkre álló **2017.05.19-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- bejegyző határozat: 333478/1/2005/05.11.02.  
-egyéb a T-75885 ttsz. térrajz alapján a 117583/4 hrsz-ből keletkezett.

**117583/9 hrsz telek:** rendelkezésünkre álló **2017.05.19-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- bejegyző határozat: 333478/1/2005/05.11.02.  
-egyéb a T-75885 ttsz. térrajz alapján a 117583/4 hrsz-ből keletkezett.

Az ingatlanok tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

### **V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**

#### **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlanrészek természetben a Budapest, XVI. kerületben, Cinkota városrészben, a Szabadsídi úton helyezkedik el, az M0-ás autópályához közel. A környező lakóépületek övezeti besorolása: I-XVI./SZ2. Az építési övezet jellemzően szabadonálló intézményterület, a lakóterület ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló terület. A Tátraszirt sor felett már jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses házak és családi házak épültek. A Szabadsídi út aszfaltos, a telkek előtt viacolor burkolatú, nagyobb kialakított parkolók vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség 400 méterre belül, vendéglátó egység 600 méterre, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető. Közel van az M0-ás körgyűrű, HÉV megálló 300 méterre van.

#### **AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA**

##### **A telek leírása**

A vizsgált telkek téglalap alakú, normál építési telkek. A Décsi József utca sarkától indulva a 75. számú telek saroktelek, a 76,77 és 78. számú köz-

benső telkek. A 78. számú telek egyik oldala kerítéssel határolt. A szomszédos 79. számú telken többszintes ház épül. A többi telek nincs körbeke-  
rítve. Mind a négy telek lejtős terepadottsággal rendelkezik, a Tátraszirt sor  
felé emelkednek. A Szabadsídi út felől zajosabb, a telek előtti vasúti közle-  
kedés miatt, a felső, Tátraszirt sor felől csendesebb. A vizsgált telkeken bo-  
zótos-fás és füves részek vannak. A vizsgált telkek jelenleg üresek. Az ut-  
cában minden közmű megtalálható és beköthető. A telkek szabályosan egy  
hosszúka épülettel beépíthetőek a jelenleg érvényes szabályozás szerint.  
A terület talaja szennyezett, melyre külön szakvélemény készült. Ennek  
összefoglaló utolsó mondatát bemásoljuk:

*„Mindenképpen meg kell jegyeznünk, hogy a mérések óta eltelt több mint  
10 év. A toxikus komponenseket tekintve azóta véleményünk szerint külö-  
nösebb változás nem történt. Ugyanakkor a szénhidrogének koncentrációja  
azóta a természetes bakteriológiai folyamatok hatására valószínű csökkent.  
A területen a vizsgálati eredményeket figyelembe véve nincsenek olyan vo-  
lumenű szennyeződések, amelyek kármentesítést igényelnének. A becsül-  
hető humán egészségügyi kockázat is nagyon csekély.”*

## **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 megren-  
delő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költ-  
ségen alapuló és a hozamszámításon 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 módsze-  
reket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár össze-  
hasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhe-  
lyezkedés, 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 Ta-  
nácsi irányelv (49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

*„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpont-  
jában 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 informál-  
tan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”*

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érde-  
keltség 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 ügaphöz, 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 mutakozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutakozó 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 m<sup>2</sup> 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

- vasúti közlekedés a telkek előtt
- környezetvédelmi terhelés(lásd külön tanulmány)

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:

#### ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

| Piaci összehasonlító módszer                                          |                   |                           |                       |                 |                   |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
|                                                                       | Telek             | telek m <sup>2</sup>      |                       |                 | Ár<br>(ezer Ft)   | Fajlagos ár<br>ft/m <sup>2</sup> |
| 1.                                                                    | Újszáz utca       | 2500                      | Intézményi terület    |                 | 58 000            | 23 200,0                         |
| 2.                                                                    | Veres P-Rákosi út | 10043                     | Intézményi terület    |                 | 300 000           | 29 871,6                         |
| 3.                                                                    | Sarjú utca        | 2515                      | MZ övezet             |                 | 59 055            | 23 481,1                         |
| Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                                    |                   |                           |                       |                 |                   | 25 517,6                         |
| Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                |                   |                           |                       |                 |                   | 25 500,0                         |
| Korrekción                                                            |                   | Kínálati ár               |                       |                 |                   | -5,0%                            |
| Korrekción                                                            |                   | Környezetvédelmi terhelés |                       |                 |                   | -5,0%                            |
| Korrekción                                                            |                   |                           |                       |                 |                   |                                  |
| Összes korrekció                                                      |                   |                           |                       |                 |                   | -10,0%                           |
| Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                |                   |                           |                       |                 |                   | 23 000,0                         |
|                                                                       |                   |                           |                       |                 |                   |                                  |
| Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításra alapuló forgalmi értéke: |                   |                           |                       |                 |                   |                                  |
|                                                                       | Hrsz              | telek m <sup>2</sup>      | épület m <sup>2</sup> | állapot         | Piaci ár (bruttó) | Nettó(áfa nélkül)                |
| 1                                                                     | 117583/2          | 2 634                     | 0                     | közművek nélkül | 60 582 000        | 47 702 362                       |
| 2                                                                     | 117583/13         | 2 817                     | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535                       |
| 3                                                                     | 117583/8          | 2 817                     | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535                       |
| 4                                                                     | 117583/9          | 2 817                     | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535                       |

## ÖSSZEFOGLALÁS

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Szabadsídi út 75-78., hrsz.: 117583/2,117583/13,117583/8,117583/9 sz.** szám alatti üres telkek forgalmi értékbecslését.

A tulajdonostól kapott szóbeli információ alapján a terület talajszennyezett. Korábban már készült a területre környezetföldtani jelentés (2006), az azóta eltelt idő miatt változhatott a helyzet, ezért új környezetföldtani jelentést készítettünk a SciCom Kft-vel, hogy a mostani állapotot vizsgálja meg, mennyire szennyezett a talaj, lehet-e rá építkezni. A teljes tanulmány az értékbecslés melléklete.

Összefoglalva a területen nagy vastagságú feltöltés található. A feltöltésben toxikus fém szennyezés volt kimutatható, de a leírás szerint a talajvízzel nem szennyeződik. A talajvízben kimutatható nitrát. A területen a vizsgálati eredményeket figyelembe véve nincsenek olyan volumenű szennyeződések, amelyek kármentesítést igényelnének. A becsülhető humán egészségügyi kockázat is nagyon csekély.

|   | Hrsz      | telek m <sup>2</sup> | épület m <sup>2</sup> | állapot         | Piaci ár (bruttó) | Nettó(áfa nélkül) |
|---|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 117583/2  | 2 634                | 0                     | közművek nélkül | 60 582 000        | 47 702 362        |
| 2 | 117583/13 | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |
| 3 | 117583/8  | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |
| 4 | 117583/9  | 2 817                | 0                     | közművek nélkül | 64 791 000        | 51 016 535        |

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbcslési tevékenységünk 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 értékbcslés érvényességi idejét **180 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 Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.



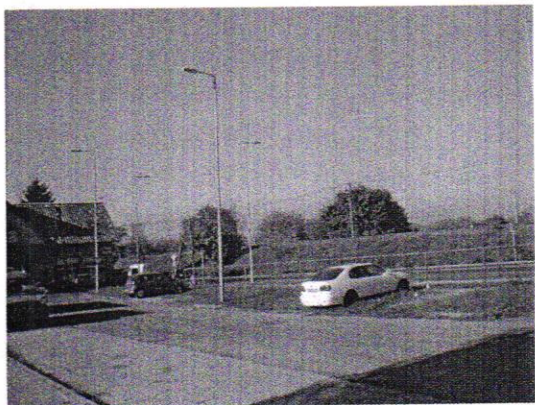
Tóth Mihály Levente  
okl. építészmérnök  
Ingatlanértékbcselő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

|                   |                             |          |
|-------------------|-----------------------------|----------|
| 1. sz. melléklet: | Fotódokumentáció            | 2 lap    |
| 2. sz. melléklet: | Tulajdoni lap másolatok     | 4 db     |
| 3. sz. melléklet  | Térképmásolat               | 1 lap    |
| 4. sz. melléklet  | Környezetföldtani értékelés | 10 oldal |

## MELLÉKLETEK



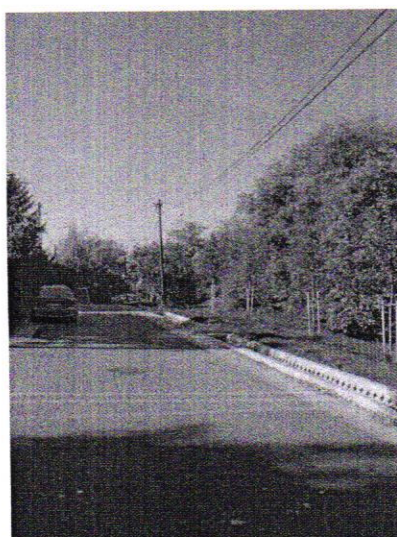
Szabadsíldi út



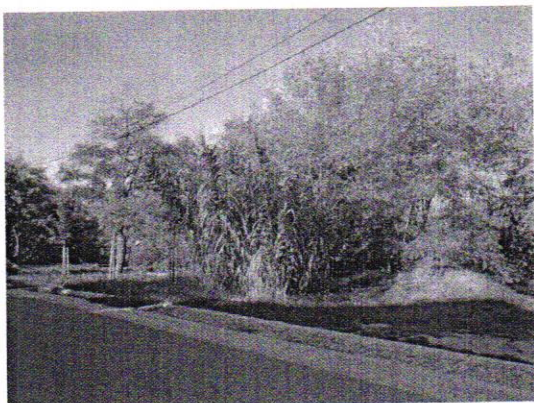
Décsi József utca



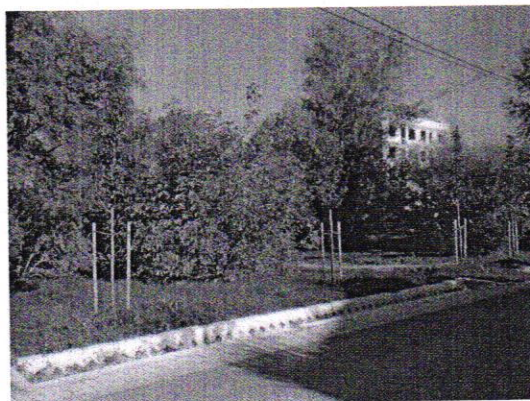
75.számú saroktelek felső utca felől



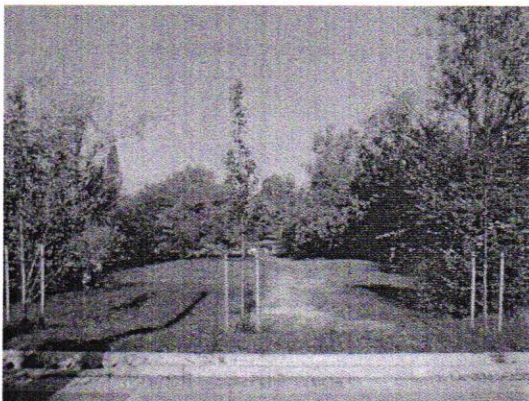
Tátraszirt sor



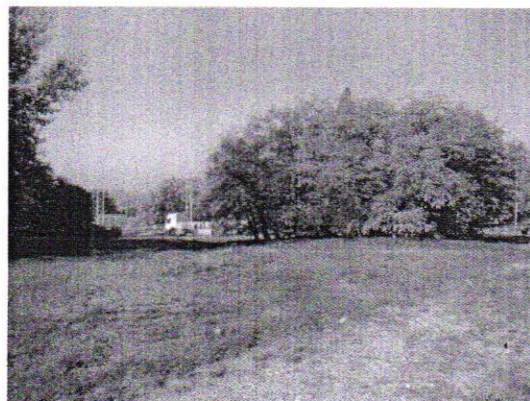
76. számú telkek felső utca felől



77. számú telek felső utca felől



77. és 78. számú telek felső utca felől



77. számú telek közén



78. számú telek Szabadsíldi út felől



77. számú telek Szabadsíldi út felől



76. számú telek Szabadsíldi út felől



75. számú telek Szabadsíldi út felől

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328616/2017

2017.10.03

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117583/2 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Szabadszög út 75.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha.m2

kat.t.jöv.

k.filli

alrészlet

ter

ha.m2

adatok

kat.jöv.

k.filli

. Kivett beépítetlen terület

0

2634

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231524/1/2004/04.06.30

jogcím: eredeti felvétel és megosztás 1990.évi LKV. törv.31195/2/1992

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231524/1/2004/04.06.30

- a T-73690 tt számú megosztási vázrajz alapján átjegyezve a 117583/1-3 hrsz.-ú ingatlanra:

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/167257/2017

2017.05.19

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Beltérület 117583/13 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI. KER. Szabadföld út 76.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kiélt megnevezés/

min.o

terület kat.f.jöv. alrészlet adatai

ha.m2

k.f.ill.

kat.jöv

ha.m2 k.f.ill.

Kivett beépítetlen terület

IRÉSZ

2017

0,00

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 333478/1/2005/05.11.02

jogcím: telekhatár rendezése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV. XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 333478/1/2005/05.11.02

Egyéb: a T-75885 tt.sz. térrajz alapján a 117583/4 hrsz.-on nem rendelkezett.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XIV., Horvay tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelészám: 8000004/167252/2017

2017.05.19

Szektor: 53

BUDAPEST XVI. KER.

Beltérület 117583/8 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI. KER. Szabadföld út 77.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alakszám adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha.m2

kat.f.jöv. adatai

k.f.ill

kat.jöv

ha.m2 k.f.ill

Kivett beépített terület

0

2017

II. RÉSZ

1. Előjegyzési határozat 1/1

Budapesti Helyi Önkormányzat, érvényes idős: 199478/1/2005/05-11-02

Egyéb adatai: kataszteri szám

Jogtulajdonos

Név: BUDAPEST FŐV. XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. Budapesti Helyi Önkormányzat, érvényes idős: 199478/1/2005/05-11-02

Egyéb adatai: T-95005-úter: társaság alapítás: 117583/8 helyrajzi szám

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/167254/2017

2017.05.19.

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 117583/9 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI. KER. Szabadföld út 78.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alright adatok

móvelés ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.f.jöv. alright adatok

ha.m2

k.fill

kat.jöv

ha.m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

2817

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 333478/172005/05.11.02

jogaim telekhatal rendezése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV. XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 333478/172005/05.11.02

Egyéb a T-75885-ttaz: térrajz alapján a 117583/4 hrsz-ból kikerült.

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

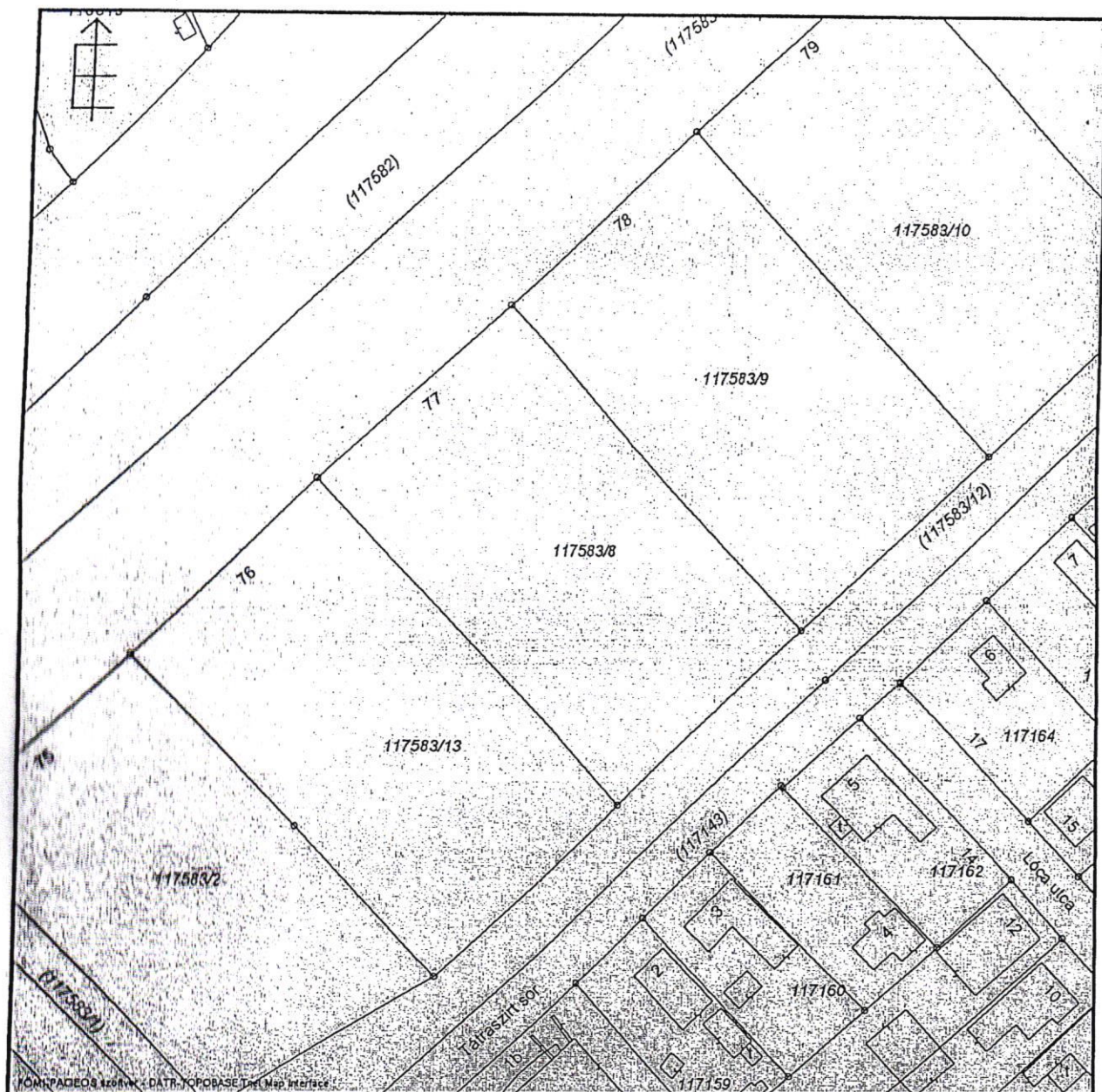
## E-hiteles térképmásolat

2017.05.19 12:36:57

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 117583/8

Megrendelés szám: 9000/3801/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



**Msz: 1738**

## **BUDAPEST XVI. SZABADFÖLDI ÚT KÖRNYEZETFÖLDTANI ÉRTÉKELÉS**

**az adatszolgáltatásként kapott**

„Felderítő tényfeltárás a Budapest XVI. kerület 117583/2, 117583/13, 117583/8, 117583/9 hrsz-ú ingatlanokon „ Jelentés, 2006 augusztus, SENEX Kft.

és a „Kiegészítő talajvizsgálatok a Budapest XVI. kerület 117583/2, 117583/13 hrsz-ú ingatlanokon „ Jelentés, 2006 október, SENEX Kft.

**alapján**

**Készítette:  
SCI-COM Kft.**

**Budakalász  
2017. október**

## TARTALOM

|        |                                                    |   |
|--------|----------------------------------------------------|---|
| 1.     | BEVEZETÉS.....                                     | 3 |
| 2.     | A VIZSGÁLT TERÜLETEN TALÁLT SZENNYEZŐDÉSEKRŐL..... | 3 |
| 2.1.   | Talajszennyezés .....                              | 3 |
| 2.1.1. | 117583/2 hrsz terület:.....                        | 3 |
| 2.1.2. | 117583/13 hrsz területen: .....                    | 5 |
| 2.1.3. | 117583/8 hrsz területen: .....                     | 7 |
| 2.1.4. | 117583/9 hrsz területen: .....                     | 8 |
| 2.2.   | Talajvíz szennyezés.....                           | 9 |
| 3.     | ÖSSZEFOGLALÁS.....                                 | 9 |

## BUDAPEST XVI. SZABADSÍDI ÚT KÖRNYEZETI-FÖLDTANI ÉRTÉKELÉS

### 1. BEVEZETÉS

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata megbízta a Sci-Com Kft-t (2011 Budakalász, Magyar utca 15.), hogy a Budapest XVI. kerület szabadsídi úton található 117583/2, 117583/13, 117583/8, 117583/9 hrsz-ú területekre készítsen egy környezeti-földtani állapotértékelő jelentést. Az Önkormányzat ehhez a Sci-Com Kft. rendelkezésére bocsátotta a 2006 augusztusában a SENEX Kft által készített, a Budapest XVI. kerület 117583/2, 117583/13, 117583/8, 117583/9 hrsz-ú területekre vonatkozó felderítő tényfeltárási jelentést, és a 2006 októberében készített a 117583/2, 117583/13 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó **kiegészítő** talajvizsgálati jelentést.

### 2. A VIZSGÁLT TERÜLETEN TALÁLT SZENNYEZŐDÉSEKRŐL

A terület nagy része vegyes építési törmelékkel feltöltött, a két dokumentumban szereplő légifotók alapján egy valamikori bánya lett vegyes törmelékkel feltöltve. A következőkben összefoglalva területenként értékeljük a SENEX Kft. dokumentumaiban bemutatott esetleges szennyezéseket. Jelen dokumentáció végén pedig összefoglalást adunk az egész területről.

Az értékelést a **6/2009. (IV. 14.) KvVM – EüM – FVM együttes rendelet**ben megadott, a földtani közegre vonatkozó határértékekkel hasonlítottuk össze.

A vizsgált terület **27/2004. (XII.25.) KvVM. rend. alapján** a felszín alatti vizek állapota szempontjából az „**érzékeny felszín alatti terület**” kategóriájába tartozik.

#### 2.1. Talajszennyezés

##### 2.1.1. 117583/2 hrsz terület:

**SZD-1** jelű fúrás: 0,5 m-en Ba=283 mg/kg (a hivatkozott rendelet szerinti „B” ún. szennyezettségi határérték: 250 mg/kg). A mért érték alig magasabb a szennyezettségi határértéknél. A 0,5 m alatti szintekből vett mintákban nem volt határérték feletti Ba koncentráció, ami azt mutatja, hogy a szennyezés pontszerű, szűk mélységintervallumban található, ezen kívül kötött kémiai szerkezethez kapcsolódik, mivel a felszín alá beszivárgó csapadékvíz nem tudta levinni a szennyezést.

**SZD-2 jelű fúrás:** 3,0 m-en Ni 55 mg/kg („B”=40 mg/kg). A minta a termett talajból származik, a felette vett mintákban alacsony koncentrációjú. Mivel nem feltöltött a terület, és a felsőbb szintekben alacsony a koncentrációja, ezért nagy valószínűséggel a geokémiai háttérből származik, így nem tekinthető szennyezésnek.

**SZB-1jelű fúrás:** 0,5 m-en Pb 300 mg/kg („B”=100 mg/kg), TPH-IR 1990 mg/kg („B”=100 mg/kg). Az ólom koncentrációja meghaladja a szennyezettségi határértéket, de azt, hogy erős kémiai kötésben van (vagyis nehezen mobilizálódik) mutatja, hogy a 3,0 és 5,0 m-es mintákban a koncentrációja alacsony, nem oldódik ki a csapadékvízzel. TPH szennyezés a mélyebb mintákban szintén nem található, ami azt jelenti, hogy a szénhidrogének nem szivárognak a talajvíz felé, szénláncosságuk miatt talajszemcséhez tapadva az adott mélységközben maradnak. Mindezek azt mutatják, hogy a kimutatott szennyezettségi határérték feletti koncentrációk pontszerűek.

5,0 m-en As 20 mg/kg („B”=15 mg/kg). Az arzén koncentrációja a termett talajban, sárga, sárgásbarna, homokos agyagos iszapban 20 mg/kg. A pleisztocén folyamán az arzén a Kárpát-medencében helyenként feldúsult az akkori redox potenciál adottságok miatt, így ez az arzén dúsulás a geokémiai háttér eredménye, nem emberi beavatkozása. Az 5,0 m feletti mintákban az arzén koncentrációja a szennyezettségi határérték alatti.

**SZB-2 jelű fúrás:** 1,5 m-en a Cr, Co, Cu, Zn, Mo, Sn, Hg koncentrációja meghaladja a szennyezettségi határértéket. Mind a felette, mind az alatta lévő mintában szennyezettségi határérték alatti a toxikus fémek koncentrációja. Ebből az következik, hogy a szennyezés szűk mélységintervallumra korlátozódik, és erős kémiai kötésben van, mivel az alsóbb szinteken nem jelentkezik. A szennyezés elterjedése lokális, kis területen található. A két jelentés adatai nem igazolják a szennyezés horizontális elterjedését.

1,5 m-en TPH 33700 mg/kg, PAH 199 mg/kg. Mindkét koncentráció jóval magasabb a „B” szennyezettségi határértéknél. Ugyanakkor mivel az alatta levő mintában már nem voltak szennyezettségi határérték felett ezek a koncentrációk elterjedése pontszerű, szemcsékhez tapadt állapotban található, legfeljebb egy nagyon kis területre terjed ki.

Ezen a fúrásponton a szennyezettségi határértéknél magasabb koncentrációban kimutatott koncentrációk mindegyike egy mélységtartományban vett mintához kötődik. Itt nyilvánvalóan a feltöltés anyaga hordozza a szennyező komponenseket. Mivel a felette és alatta vett mintákban ezek a szennyeződések nem voltak kimutathatók, ezért úgy ítéljük meg, hogy a kimutatott szennyezések pontszerűnek tekinthetők, mindemellett stabil helyzetben vannak, hiszen a leszivárgó csapadékvizekkel sem kerültek mélyebb helyzetbe.

**SZB-3 jelű fúrás:** 1,5 m-en Cu 124 mg/kg („B”=75 mg/kg), Hg 0,81 mg/kg („B”=0,5 mg/kg). A mélyebb szintekben itt sem voltak kimutathatók szennyezettségi határérték feletti

koncentrációban ezek az elemek, így ez is pontszerű, kis mélységintervallumban található szennyezésnek tekinthető. A vizsgálatok eredménye alapján ezek az elemek is stabil helyzetben vannak, hiszen a beszivárgó csapadékvíz által nem kerültek a mélyebb rétegek felé.

**SZB-4 jelű fúrás:** -5,0 m-en PAH 2 mg/kg („B”=1 mg/kg). Ez is valószínű a terület feltöltésekor behordott anyaggal együtt került a területre, ugyanakkor nagy mélységben és lokálisan helyezkedik el.

**SZB-5 jelű fúrás:** 3,0 m-en As 16 mg/kg („B”=15 mg/kg). Lokális, pontszerű szennyezés, a felső és az alsó mintában nem jelentkezik, vagyis nem oldódik ki. A kimutatott koncentráció a mérési hibahatáron belüli mértékben lépi túl a szennyezettségi határértéket.

**SZB-5 jelű fúrás:** 5,0 m-en Ni 41 mg/kg („B”=40 mg/kg), PAH 4 mg/kg („B”=1 mg/kg). Az 5 m-es minta már a termett talajból lett véve, azaz úgy is értékelhetjük, hogy a kapott értékek a geokémiai háttérből származnak, mivel a felsőbb szintekben a Ni koncentrációja határérték alatti. A mért koncentráció nagysága mérési hibahatáron belül haladja meg a szennyezettségi koncentrációt.

A PAH a természetben is képződik, felsőbb mintákban nem történt mérése, így nem lehet biztosan szennyeződésnek venni.

*Összességében a 117583/2 hrsz-ú területről elmondható, hogy több ponton, különböző mélységben és különböző szennyező komponensek voltak kimutathatók a jogszabály szerinti szennyezettségi határérték felett. A legtöbb határérték feletti mennyiségben kimutatott szennyező komponens határérték túllépése nem tekinthető súlyosnak. Egyetlen fúrásponton (SZB-2) és annak is egyetlen mélységében (1,5 m) volt több szennyező komponens koncentrációja jelentősen a szennyezettségi határérték felett. Ugyanakkor sem felette, sem alatta nem voltak kimutathatók, így mindenképpen lokálisnak kell tekinteni és egyben stabil helyzetűnek is.*

#### 2.1.2. 117583/13 hrsz területen:

**SZD-3 jelű fúrás:** 1,5 m-en Ba, 256 mg/kg („B”=250 mg/kg). Az 1,5 m feletti és alatti szintekből vett mintákban nem volt határérték feletti Ba koncentráció, ami szintén azt mutatja, hogy a szennyezés pontszerű, szűk mélységintervallumban található, ezen kívül kötött kémiai szerkezethez kapcsolódik, mivel a felszín alá beszivárgó csapadékvíz nem tudta kioldani és levinni a szennyezést. A határérték átlépés mértéke nagyon kicsi.

1,5 m-en TPH-IR, 390 mg/kg („B”=100 mg/kg). A szennyezés szintén pontszerű, szűk mélységintervallumban található, mivel a 0,5 m és a 4,5 m mélységekből vett mintákban messze szennyezettségi határérték alatti a koncentrációja. A kimutatott TPH-IR szennyezés

nem mozdul, típusából eredően nem migrál a talajvíz felé, a 4,5 m-es mintában nem jelent meg.

**SZB-6 jelű fúrás:** 2,8 m-en Cu 118 mg/kg („B”=75 mg/kg). Szintén lokális, szűk mélységközre korlátozódik, nem oldódik, nem terjed a beszivárgó csapadékvízzel. PAH 2,8 mg/kg („B”=1 mg/kg). Mélyen található a feltöltésben, esetleges terjedéséről nincs mérési adatunk.

4,0 m-en As 28 mg/kg („B”=15 mg/kg). A minta a termett talajból, annak felszíne alatti 1,2 m-ből származik, így az arzén koncentrációja egyértelműen a geokémiai háttérből származik, a felette lévő feltöltésben az arzén koncentrációja alacsony.

**SZB-7 jelű fúrás:** 1,2 m-en Cu 107 mg/kg („B”=75 mg/kg), Zn 203 mg/kg („B”=200 mg/kg), Ba 390 mg/kg („B”=250 mg/kg), Pb 101 mg/kg („B”=100 mg/kg). A Zn és az Pb koncentrációja mérési hibahatáron belüli. Valószínű mind a négy elem stabil kémiai kötésben, a csapadékvíz által oldhatatlan állapotban található, mivel az 5 m-es mintában messze a szennyezettségi határérték alatti a koncentrációjuk. Felülről sem származhatnak, mert a 0,5 m-es mintában szintén szennyezettségi határérték alatti a koncentrációjuk. Fentiek alapján pontszerűnek tekinthetők.

**SZB-7 jelű fúrás:** 1,2 m TPH 490 mg/kg („B”=100 mg/kg), PAH 16,4 mg/kg („B”=1 mg/kg). TPH tekintetében elmondhatjuk, hogy a mért érték magasabb a szennyezettségi határértéknél, de szűk mélységközben található, hiszen az alatta és a felette lévő mintában a TPH koncentráció kimutatási határ alatti, valószínűleg megrekedt ezen mélységhez közeli tartományban. A PAH koncentrációja is meghaladja a szennyezettségi határértéket, de sajnos több mélységre vonatkozó mérés nem áll rendelkezésünkre.

**SZB-8 jelű fúrás:** 4,0 m-en TPH 410 mg/kg („B”=100 mg/kg). Pontszerű szennyezés nagyobb mélységben a feltöltésből.

**SZB-8 jelű fúrás:** 5,0 m-en a Zn, As, Cd, Ba, Pb koncentrációja haladja meg a szennyezettségi határértéket, terjedésük megállapításához nincs mérési adatunk, azonban az eddigiek alapján valószínűleg nem terjednek tovább.

5,0 m-en TPH 220 mg/kg („B”=100 mg/kg)., PAH 3,5 mg/kg („B”=1 mg/kg). Látható, hogy a 4,0 m-es szinthez képest a TPH koncentrációja a csökken, gyakorlatilag lefeleződött. A PAH komponensek terjedéséről nincsenek mérési adataink.

**SZB-9 jelű fúrás:** 1,5 m-en Ba 279 mg/kg („B”=250 mg/kg). Csak ebben a mélységközben található ez a Ba koncentráció, ami csak kissé haladja meg a szennyezettségi határértéket. A 3,0 és 5,0 m-es mintákban koncentrációja messze a szennyezettségi határérték alatti, tehát nem mobilizálódik, nem oldódik ki a csapadékvíz hatására.

1,5 m-en TPH 160 mg/kg („B”=100 mg/kg). Megkötött, szemcsékhez tapadt pontszerű szennyezésnek tekinthető, hiszen a mélyebbről vett mintákban koncentrációja messze szennyezettségi határérték alatti.

**SZB-9 jelű fúrás:** 5,0 m-en Ni 43 mg/kg („B”=40 mg/kg), As 16 mg/kg („B”=15 mg/kg). Az 5,0 m-es minta a termett közet felszíne alól, mintegy 1,0 m-ről lett véve, így ezek a koncentrációk a geokémiai háttér eredménye. Ez közel megegyezik a korább leírt fúrások szállközeteiből vett Ni és As koncentrációkkal, ráadásul a mérési hibahatáron belüliek a határérték átlépések.

**SZB-10 jelű fúrás:** 1,5 m-en As 16 mg/kg („B”=15 mg/kg), TPH 120 mg/kg („B”=100 mg/kg); 3,0 m-en Ni, Cu, Zn, As, Cd, Ba, Hg, Pb, TPH szennyezés a feltöltésben. Az 1,5 m-es mintában kimutatott As koncentráció a mérési hibahatáron belüli, és a TPH koncentrációja is csak nagyon kis mértékben lépi át a határértéket. A 3,0 m-es mintában sok komponens azonosítható szennyezettségi határérték felett, ugyanakkor a 4,5 m-ből származó minta már egyik komponensből sem tartalmaz szennyezettségi határérték feletti koncentrációt. A kimutatott szennyező komponensek egy viszonylag szűk mélységintervallumban találhatók, és úgy tűnik, nehezen mobilizálhatók, hiszen a mélyebb mintában már nem voltak határérték feletti koncentrációk.

*Összességében a 117583/13 hrsz-ú területről elmondható, hogy több ponton is voltak kimutathatók határérték feletti mennyiségben különböző toxikus fémek, TPH, valamint helyenként PAH komponensek. A kimutatott szennyezések szinte kivétel nélkül pontszerűnek tekinthetők, nehezen mobilizálódnak, hiszen a fúrásokban a szennyező komponensek más-más területen és más-más mélységből voltak kimutathatók és a mélyebbről származó mintákban már mindig szennyezettségi határérték alatt voltak kimutathatók ezek a komponensek a feltöltésben. Meg kell jegyezni azt is, hogy néhány komponens (pl: Ni, As) tekintetében magasabb geokémiai háttérkoncentrációval kell számolni, mivel a termett talajokban is a szennyezettségi határértéknél magasabb koncentrációban jelentek meg.*

### 2.1.3. 117583/8 hrsz területen:

**SZD-4 jelű fúrás:** 1,5 m-en TPH-IR 150 mg/kg („B”=100 mg/kg). Ez a szennyezés is pontszerű, szűk mélységintervallumban található, mivel a 0,5 m és a 3,0 m mélységekből vett mintákban messze szennyezettségi határérték alatti a koncentrációja. A kimutatott TPH-IR szennyezés nem mozdul el a talajvíz felé, a 3,0 m-es mintában nem jelenik meg.

**SZD-5 jelű fúrás:** 3,9 m-en As 16 mg/kg („B”=15 mg/kg), Cd 1,1 mg/kg („B”=1 mg/kg), Pb 146 mg/kg („B”=100 mg/kg), TPH-IR 1120 mg/kg („B”=100 mg/kg). A toxikus fémek közül az As és a Cd igen kis mértékben, de meghaladja a szennyezettségi határértéket, ez gyakorlatilag a mérési hibahatáron belüli. Az ólom ugyan közel 50%-al haladja meg a

szennyezettségi határértéket, azonban ezek a komponensek is szűk mélységintervallumra korlátozódnak, erős kémiai kötésben vannak, hiszen az 5,0 m-es mintában már nem érik el a szennyezettségi határértéket, tehát nem mobilizálódnak, nem kerülnek oldható állapotba. A TPH tekintetében is azt mondhatjuk, hogy a feltöltés anyagával került a területre, de ennek a szennyezésnek az elmozdulása egyáltalán nem látszik, hiszen az 5,0 m-es mintában már nem mutattak ki szennyezettségi határérték feletti koncentrációt.

**SZD-10 jelű fúrás:** 3,0 m-en As 25 mg/kg („B”=15 mg/kg). A fúrásleírás nem jelzi, hogy a mintázott kőzettest feltöltés lenne. Ez esetben, mivel termett talajból származik a minta, a korábbiakkal megegyezően kijelenthetjük, hogy az arzén a geokémiai háttérből származik, ami a magyarországi pleisztocén üledékekben gyakori, így annak koncentrációját természetes eredetűnek kell venni. A 3,0 m feletti mintában (0,5 m) az arzén koncentrációja alacsony (6 mg/kg).

*Összességében a 117583/8 hrsz-ú területről azt mondhatjuk, hogy előfordul egy-egy határérték túllépés, de ezek nem jelentősek. Egyedül az 1120 mg/kg TPH jelent nagyobb határérték túllépést, de ez is csak pontszerűnek tekinthető, akárcsak a többi határérték feletti szennyeződés.*

#### 2.1.4. 117583/9 hrsz területen:

**SZD-7 jelű fúrás:** 0,5 m-en As 39 mg/kg („B”=15 mg/kg), Ba 256 mg/kg („B”=250 mg/kg). A Ba koncentrációja mérési hibahatáron belüli mértékben haladja meg a szennyezettségi határértéket. Mindkét toxikus fém is erős kémiai kötésben vannak, hiszen az alattuk lévő 2,0 m és 5,0 m-es mintákban messze a szennyezettségi határérték alatti a koncentrációjuk, a szennyezettség szűk mélységintervallumra terjed.

**SZD-7 jelű fúrás:** 2,0 m-en TPH-IR 100 mg/kg. Ez a szénhidrogén koncentráció a 0,5 m-es mintában nem jelentkezik. A 100 mg/kg tulajdonképpen nem értékelhető szennyezésnek, mivel a szennyezettségi határértékkel egyezik, így az e feletti értékek jelentenek szennyezést.

**SZD-9 jelű fúrás:** 4,0 m-en Ni 66 mg/kg („B”=40 mg/kg). A fúrásleírás szerint a minta "fehér, meszes, agyagmárgából" származik. A fúrás nem harántolt feltöltést, így abból nem származhat a nikkel, illetve a 4,0 m feletti 0,5 m és 1,5 m-ből vett mintákban alacsony a nikkel koncentrációja, messze a szennyezettségi határérték alatti. Itt is, mint azt már korábbiakban jeleztük, a nikkel koncentrációja a geokémiai háttér része, természetes eredetű, nem emberi tevékenység eredménye.

*Összességében a 117583/9 hrsz-ú területről azt mondhatjuk, hogy egyedül az As koncentráció tekinthető szennyezettségi határértéket meghaladónak, de az egész területen ezt is csak egyetlen mintából mutatták ki. A többi vizsgált szennyező komponens esetében azt mondhatjuk, hogy határérték alattiak, vagy a geokémiai háttérből származnak.*

## 2.2. Talajvíz szennyezés

**SZD-1 jelű fúrás:** talpmélység 20 m, nyugalmi vízszint ~ 17,4 m.

A fúrásból vett talajvíz mintában vizsgált komponensek közül egyedül a nitrát (76 mg/l) koncentrációja haladja meg a szennyezettségi határértéket (25 mg/l). Az ammónia koncentrációja nagyon alacsony ( $< 20 \mu\text{g/l}$ ), tehát a magas nitrát koncentráció valószínűleg idős szennyezésből, a környéken valamikori szikkasztásból származik. Az ammónia alacsony koncentrációja azt mutatja, hogy friss szennyezés nincs a fúrás környezetében.

A vízmintában az annak környezetében mélyült fúrásokban talált szennyező komponensek közül egy sem mutatkozott, ami azt jelzi, hogy azok erős kémiai kötésben (toxikus fémek) vannak, vagy talajszemcsékhez tapadva (TPH) nem mozdulnak.

## 3. ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgálatokkal kapcsolatban mindenekelőtt meg kell jegyezni, hogy a jelentésekben szereplő TPH-IR értékek IR módszerrel való mérése nem adja meg a tényleges TPH értékeket, mivel ez a módszer a természetes szénelapú vegyületeket is méri, vagyis általában magasabb értéket ad. A gázkromatográfiás mérés pontosabb, de az alkalmazott módszerrel is jól kimutatható a szénhidrogének mennyisége, nagyságrendi eltérés nincs a két módszer között pontosságban.

A vizsgált területeken nagy vastagságú feltöltés található. A talajminta-vételi pontokon több helyen toxikus fém, TPH és PAH szennyezés volt kimutatható.

**Toxikus fémek:** a szennyezett mintavételi pontokon maradék nélkül igaz, hogy a toxikus fémek erős kémiai kötésben találhatók, mivel egyetlen egy szennyezett minta alól mintavételi ponton sem jelentkezett a fenti szennyezés, vagyis ezek a toxikus fémek a leszivárgó csapadékvizek hatására nem mobilizálódnak, nem terjednek. Néhány, a termett talajból vett mintában magas volt a Ni és az As koncentráció, de azokban a fúrásokban a termett talaj feletti mintákban nem volt magas Ni és As tartalom, ezért bizonyítottan azok a geokémiai háttérből származnak.

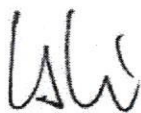
**TPH (összes alifás szénhidrogén):** Több mintavételi ponton volt a TPH szennyezettségi határérték feletti koncentrációban. Ezekről azonban kiderült, hogy ez a szennyezés szemcséhez kötötten kis mélységközre korlátozódik, nem terjed lefelé, mivel az ugyanazon ponton a mélyebbről vett mintákban már nem jelent meg.

**PAH (policiklikus aromás szénhidrogének):** A PAH komponensek több mintában is szennyezettségi határérték feletti mennyiségben voltak kimutathatóak, de esetleges

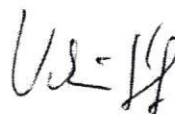
terjedésükről nem lehet pontos megállapítást tenni, mivel fúrásonként 1 mérés 1 mélységtől történt. PAH komponensek egyébként a természetben is létrejönnek kis mennyiségben emberi beavatkozás nélkül.

A talajvízben egyedül a nitrát haladja meg a szennyezettségi határértéket, ami ahogy kifejtettük, régi szennyezés eredménye, már nincs utánpótlása.

Mindenképpen meg kell jegyeznünk, hogy a mérések óta eltelt több mint 10 év. A toxikus komponenseket tekintve azóta véleményünk szerint különösebb változás nem történt. Ugyanakkor a szénhidrogének koncentrációja azóta a természetes bakteriológiai folyamatok hatására valószínű csökkent. A területen a vizsgálati eredményeket figyelembe véve nincsenek olyan volumenű szennyeződések, amelyek kármentesítést igényelnének. A becsülhető humán egészségügyi kockázat is nagyon csekély.



**Szurkos Gábor**  
okleveles geológus  
általános földtani szakértő  
FSZ-4/2014, MBFH/509-2/20014  
ügyvezető



**Vatai József**  
okleveles geológus  
MMK:01-9574  
VZ-TEL; VZ-TER; VZ-VKG;  
SZKV-1.1. -Hulladékgazdálkodási szakértő  
SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő