

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2017. április 12. napján tartandó Kt. ülésre!*

*Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a 1161 Budapest Thököly utca 99. szám alatti, 111706 hrsz-ú ingatlanból 90 m<sup>2</sup> terület vásárlására, közterület céljára

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Thököly utca 111705 hrsz-ú ingatlan közút. Az ingatlan a Szilágyi Dezső utca kereszteződésénél 6 méter szélességre leszűkül, mivel a Thököly utca 99. szám alatti, 111706 hrsz-ú ingatlan és a rajta álló épület az utcára ráépült. (1. számú melléklet)

A Thököly utca 99. szám alatti ingatlan új tulajdonosa, Macz Péter jelezte az Önkormányzatnak, hogy a régi, romos lakóépületet Macz Tímea társtulajdonossal szeretné elbontani, új házat kívánnak az ingatlanra építeni. Az építési tervek elkészítését megelőzően felajánlották az Önkormányzatnak megvételre a lakóház elbontását követően, kb. 90 m<sup>2</sup> területet, mely a közút szerves része lehetne. A 90 m<sup>2</sup> területért 3.000.000,- Ft vételárat kérnek. (2. számú melléklet)

Tóth Miklós főépítész véleménye szerint: „A Thököly utca átlagos szélességének visszaállítása – főként a saroktelek esetében – közlekedésbiztonsági szempontból javasolt.

Az épület elbontása esetén, a telek beépítésénél a szomszédos Thököly u. 101. sz. alatti épületnél kialakult előkert méret a megfelelő.

Az új épület esetén – az akár előzetes – közútkezelői hozzájárulás erős, szigorú megkötésével, az utcába nyíló terület kedvezőbb megvételével lehet élni.” (3. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési Iroda a telekrész vásárlását támogatja.

Az Építésügyi Iroda véleménye szerint a Thököly utca kialakult egységes útszélessége rendeződhet, ezáltal az újonnan kialakuló állapot a korábbiakhoz képest az építésügyi jogszabályoknak sokkal jobban megfelel, így a telekhatár-rendeztetés jogszabályilag engedélyezhető. (4. számú melléklet)

Az értékbecslés szerint a 90 m<sup>2</sup> terület értéke: 2.394.000,- Ft. (5. számú melléklet)

Előterjesztőként javaslom a terület közterület céljára történő megvásárlását, az értékbecslésben megállapított 2.394.000,- Ft értéken. Célszerűnek tartom, hogy a 90 m<sup>2</sup> terület a 111705 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanhoz kerüljön hozzácsatolásra. Javaslom, hogy a vagyongazdálkodásban törzsvagyonként nyilvántartott 111710 hrsz-ú, 282 m<sup>2</sup> területű, a tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlannal is egyesítésre kerüljön, mivel ez is a Thököly utca része. (6. számú melléklet)

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

8. § (3) *Ha az Önkormányzat vagyona olyan új vagyontárggyal gyarapszik, amely rendeltetésénél fogva jelen rendelet szerint a törzsvagyon körébe tartozna, a szerzéssel egyidejűleg, vagy indokolt esetben a szerzést követő Képviselő-*

*testületi ülésen kell dönteni a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.*

**16. § (5)** *A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:*

- a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,*
- b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.*

A 2017. évi Költségvetési rendelet az ingatlan vásárlásra fedezetet nem biztosít, ezért a Képviselő-testületnek a költségvetési rendeletének módosításával kell fedezetet biztosítani az ingatlan vásárlására.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

**A végrehajtás feltételei:**

A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

**A társadalmi hatások összefoglalása:**

A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.

**Társadalmi költségek:**

A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

**Költségvetési hatások:**

A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

**Egészségügyi hatások:**

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

**Környezeti hatások:**

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

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

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Thököly utca 99. szám alatti, 111706 hrsz-ú ingatlanból 90 m<sup>2</sup> területet meg kíván vásárolni, közút céljára Macz Péter és Macz Tímea tulajdonosoktól. A Képviselő-testület a 90 m<sup>2</sup> terület vételárát 2.394.000,- Ft-ban állapítja meg. A vételárát a vevő eladóknak a jogerős telekhatár-rendezeit követően, egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül fizeti meg.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Thököly utca 99. szám alatti, 111706 hrsz-ú ingatlanból megvásárolni kívánt, az előterjesztés 6. számú mellékletét képező térkép szerinti 90 m<sup>2</sup> területet az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzést követően forgalomképtelen

törzsvagyonná nyilvánítja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármester, hogy a költségvetés I. módosításánál az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezet biztosításáról gondoskodjon.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az épület lebontását követően a 111706, 111710, 111705 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás megindítására, a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követően pedig az adásvételi szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a 90 m<sup>2</sup> terület ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzését követően gondoskodjon az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletben történő átvezetéséről.

Határidő: - eladók tájékoztatására 2017. április 30.

- a költségvetés módosítására 2017. szeptember 30.
- telekalakítás megindítására az épület elbontását követő 30 napon belül.
- az adásvételi szerződés aláírására a jogerős telekalakítást követően, legkésőbb 2017. december 31.
- vagyonkataszterben való átvezetésre a tulajdonjog bejegyzést követően 30 napon belül

Felelős: Kovács Péter polgármester

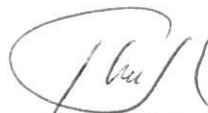
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel a 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bek. alapján)

**Rendeleti javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2017. (... ..) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2017. április 3.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



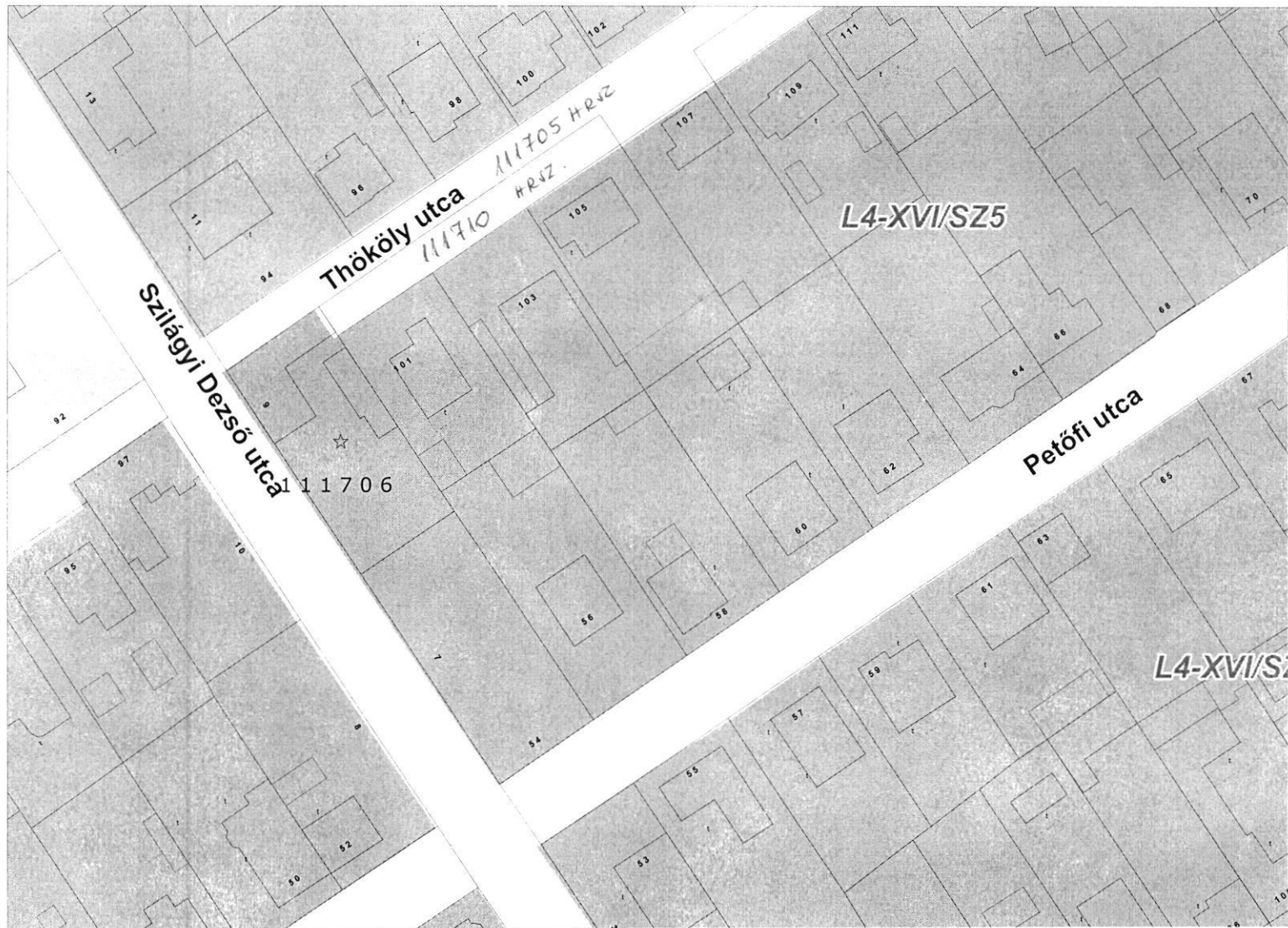
Ancsin László

jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. KVSZ térkép, kataszteri lap, tulajdoni lapok
2. Macz Péter levele
3. Tóth Miklós főépítész levele
4. Építésügyi Iroda levele
5. Értékbecslés
6. Telekalakítási tervezet
7. Rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról

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



*Budapest Éviarcha XVI. kerületi önkormányzata*

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: 8000004/111410/2017

2017.03.31

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 111705 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Thököly utca. "felülvizsgálat alatt"  
1160 BUDAPEST XVI.KER. Thököly utca 111705 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatai              |
|--------------------------------|---------|------------|-------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.fíll.    | ter. kat.jöv.<br>ha m2 k.fíll |
| - Kivett közterület            | 0       | 1740       | 0.00                          |

## II.RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992.I.7  
jogcím: 1990. évi LKV. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

## III.RÉSZ

## 94. bejegyző határozat, érkezési idő: 74314/3/2012/12.04.12

Vezetékjog  
196 m2 területre, VMB-287/2011.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

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: 8000004/111420/2017

2017.03.31

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 111710 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Thököly utca 111710 HRSZ. "földföldvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.Fill.alosztály  
teradatok  
kat.jöv

ha m2 k.Fill

- Kivett beépítetlen terület

0

282

0.00

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/01.07/

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

## 94. bejegyző határozat, érkezési idő: 31176/3/2010/09.12.29

Bányászolgalmi jog

jogutódlás a III/92 sorszám alatti bejegyzés rangsorában, 118555,118552 hrsz. ingatlanokra.

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT.

cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Október Huszonharmadika utca 18.

## 95. bejegyző határozat, érkezési idő: 31176/3/2010/09.12.29

Bányászolgalmi jog

jogutódlás a III/93 sorszám alatti bejegyzés rangsorában, 118214,118624,118404,118403,  
118554,118555,118557,118601,118610,118624,103951/1,104013,117551,117554,117523,103779,103975,  
104010,118559 hrsz. ingatlanokra.

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT.

cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Október Huszonharmadika utca 18.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2

2. sz. melléklet

XVI. kerületi Önkormányzat

1163. Budapest

Havashalom utca 43.

Építésügyi Iroda / Vagyonhasznosítási Iroda

Tárgy: állásfoglalás kérése

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| XVI. ker. Építésügyi Iroda |              |
| Érkezett:                  | 2017 FEBR 07 |
| 10/3793-2/17               |              |
| Előadó:                    | Kac!         |
| Előszám:                   |              |

Tisztelt Önkormányzat!

Mint magánszemély, megvásároltam a 1161. Budapest, Szilágyi Dezső u. 9. /Hrsz.: 111706 / ingatlant, melyet, mint saroktelket a Thököly utca szegélyez a másik oldalon.

Az ingatlan telekhatára kb. 5 méterre benyúlik a Thököly utca felé, a szomszédos telkekhez képest, ezért ott leszűkül az úttest és a járda, a jelenlegi állapot szerint.

A telken lévő romos épületet, mely részben az említett területen fekszik, szándékomban áll lebontani. A bontást követően a telekre új családi házat szeretnék építeni, mely hosszú távra otthont ad majd a 3 kiskorú fiammal nagycsaládra bővült családnak. A házat részben Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) felhasználásával fogom építeni, így 10 évig elidegenítési tilalom lesz rajta.

A fentiek miatt szeretném, ha jogilag egyértelmű és rendezett viszonyok között kezdhetném meg az építkezést, mivel hosszútávra képezem el életünket ebben a kerületben.

Azt kérem a Tisztelt Önkormányzattól, foglaljanak állást, hogy az épület lebontása után a telekhatárom változatlan marad-e, vagy azt a területet az önkormányzat szeretné-e kisajátítani.

Amennyiben nem, a telkem kerítését a jelenlegi telek határig építhetem, mely utána ugyanúgy fogja az úttestet leszűkíteni és a járdát megszüntetni.

Amennyiben igen, a szóban forgó területen elbontom a rajta álló ingatlant és közterületi építésre alkalmas állapotban átadom az Önkormányzatnak 3 000 000 Ft-os áron.

Kérem az Önkormányzatot, hogy értesítsenek és biztosítsák a lehetőséget, hogy részt vegyek azon az ülésen, amelyen ügyemet tárgyalni fogják.

Tisztelt Önkormányzat, az állásfoglalásuk sürgős, mert a bontási illetve az építési tervezés-engedélyezés elkezdéséhez ez szükséges.

Budapest, 2017. február 01.

Tisztelettel

Macz Péter

1144 Budapest,

Ond Vezér útja 36/D, 9/36



**Főépítész**

10/3793/2017

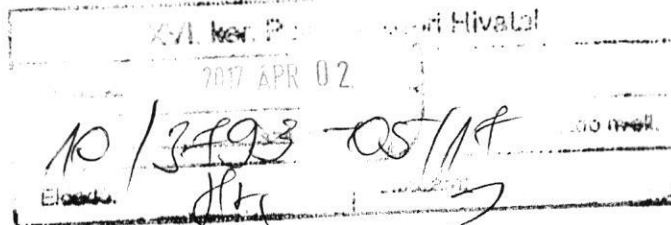
3. melléklet

Címzett: VHI dr. Lukács Titanilla irodavezető

Cím: Helyben

Iktatószám:

Tárgy: Bp. XVI., 111706 hrsz. ingatlan



**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

A Thököly utca átlagos szélességének visszaállítása – főként a saroktelek esetében – közlekedésbiztonsági szempontból javasolt.

Az épület elbontása esetén, a telek beépítésénél a szomszédos Thököly u. 101. sz. alatti épületnél kialakult előkert méret a megfelelő.

Az új épület esetén – az akár előzetes – közútkezelői hozzájárulás erős, szigorú megkötésével, az utcába nyíló terület kedvezőbb megvételével lehet élni.

Javaslom a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda véleményének kikérését is.

Budapest, 2017. március 30.

Tóth Miklós  
főépítész



Handwritten signature and date: 2017.03.30



*Fejlődő Kertváros*

**Vagyonghasznosítási Iroda**  
**Dr. Lukács Titanilla irodavezető**  
 részére

Helyben

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

A Budapest XVI. Ker. Thököly u. 99. sz., 111706 és (111705) hrsz. alatti ingatlanok telekhatár-rendezésével kapcsolatosan 2017.03.31.-én kelt levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.21.) Korm. rend. –OTÉK-26.§ /2/ bek. alapján a közutak elhelyezés céljára – más jogszabályi előírás, illetőleg az elfogadott építési szabályzat és szabályozási terv hiányában – kiszolgáló út esetén 12 m szélességű területet kell biztosítani.

A Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998.(X.15.) sz. rendelete (FSZKT) rajzi formában rögzíti a keretszabályozási övezeteket. E rendelet 2.§ /3/ bek. alapján nem kell az FSZKT-t módosítani telekhatár-rendezés esetén, ha a közterületi határ módosításával a közterület szélessége nem csökken.

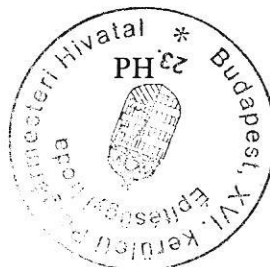
A telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3.§ /2/ bek.-ben foglaltak alapján a meglévő telkek esetében a telekhatár-rendezés akkor is engedélyezhető, ha a telek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak, de a kialakuló állapot a korábbiakhoz képest az építésügyi jogszabályoknak jobban megfelel.

A Szilágyi Dezső utca csatlakozásánál a **Thököly utca** szélessége a saroktelek régi építkezés miatt jelentős mértékben leszűkül, így e szakaszon a közterület rendeltetészerű használata, azaz forgalomhoz szükséges beláthatóság, valamint a gépjármű forgalom nagymértékben korlátozva van. Az útszélesség kialakítását korlátozó épület elbontásra kerülne.

A kérelmezett telekalakítás során a **Thököly utca** kialakult egységes útszélessége rendeződhet, ezáltal az újonnan kialakuló állapot a korábbiakhoz képest az építésügyi jogszabályoknak sokkal jobban megfelel, így a kért telekhatár-rendezés jogszabályilag engedélyezhető.

Budapest, 2017. április 3.

*HL*



Ancsin László  
 jegyző megbízásából:

*[Handwritten signature]*  
 .....  
 Schweigert Csabáné  
 irodavezető

*J. 12. melléklet.*

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

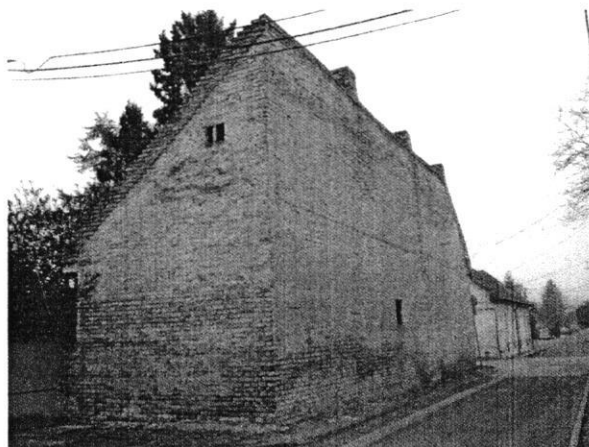
K É S Z Í T. Ö

---



TML DESIGN KFT.  
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



### **Kivett lakóház, udvar**

1161 Budapest,  
Szilágyi Dezső utca 9.- Thököly utca 99.  
Hrsz.: 111706

## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1161 Budapest, Szilágyi Dezső u. 9.-Thököly u. 99., hrsz: 111706 sz. alatti telekrész** forgalmi értékbecslésének elkészítése.

**Készítette:**

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

**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.

Budapest, 2017. Március 29.



**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

Értébecslő szakértő:



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

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Törzslap .....                                          | 2  |
| ALÁÍRÓLAP .....                                         | 3  |
| TARTALOMJEGYZÉK .....                                   | 4  |
| ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS .....                               | 5  |
| I. ELŐZMÉNYEK.....                                      | 6  |
| II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI .....           | 6  |
| III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE .....             | 6  |
| IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK .....             | 6  |
| V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....                 | 7  |
| VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK ..... | 7  |
| ÖSSZEFOGLALÁS .....                                     | 10 |
| SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....                             | 11 |
| MELLÉKLETEK.....                                        | 12 |

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a **1161 Budapest, Szilágyi Dezső utca 9.-Thököly u. 99. hrsz.: 111706 sz.** szám alatti telekrész forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlan telekkönyvi adatai:

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Helyrajzi szám:     | <b>111706</b>                |
| Telek területe:     | <b>632 m<sup>2</sup></b>     |
| Vizsgált telekrész: | <b>90 m<sup>2</sup></b>      |
| Megnevezés:         | <b>kivett lakóház, udvar</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 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 **2.394.000,-Ft**,  
azaz kettőmillió háromszázkilencvennégyezer Forint,

**A fenti összeg nettó összeg.**



**TML DESIGN KFT**

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

Budapest, 2017. Március 29.

**Tóth Mihály Levente**

Okl. Ingatlan értékbecslő  
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

**1161 BUDAPEST, SZILÁGYI DEZSŐ U.9.-THÖKÖLY U. 99.**  
**HRSZ: 111706 SZ. ALATTI**  
**TELEKRÉSZ**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2017. február 16-án** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk 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 **2016.12.14-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

**II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| Cím:              | <b>1161 Budapest, Szilágyi Dezső u. 9-Thököly u. 99.</b> |
| Helyrajzi szám:   | <b>111706</b>                                            |
| Megnevezés:       | <b>kivett lakóház, udvar</b>                             |
| Telek területe:   | <b>632 m<sup>2</sup></b>                                 |
| Övezet:           | <b>belterület</b>                                        |
| Tulajdoni hányad: | <b>3/3</b>                                               |

**III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2016.12.14-én** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak három tulajdonosa van:

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Orbán Imre</i>                    | <i>1/3-ad tulajdoni hányad</i> |
| <i>Orbáné Kowalczyk Ewa Marianna</i> | <i>1/3-ad tulajdoni hányad</i> |
| <i>Orbán Imre Péter</i>              | <i>1/3-ad tulajdoni hányad</i> |

**IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK**

A rendelkezésünkre álló **2016.12.14-én** kelt tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést. Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

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

### **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerületben a Thököly utca és a Szilágyi Dezső utca sarkán található, a Csömöri úthoz közel. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L4-XVI./SZ5. Az ingatlan környezete intenzív kisvárosias, aprótelkes szabadonálló beépítési móddal. Jellemzően többszintes házak és családi házak épültek. Az utcában jó állapotú szilárd burkolatú út van, az utcával párhuzamosan a gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telekrész, egy normál építési saroktelek, melyen egy romos épület található. Jelenleg az épületből kb. 5 méter benyúlik a közterületbe. A 111706 hrsz-ú telek tulajdonosa a romos épületet szeretné elbontani és a közterületbe benyúló ingatlanrészt felkínálja az Önkormányzatnak megvételre. A vizsgált telekrész 90 m<sup>2</sup>. A telek két oldalról körbejárható, mindkét oldalról az épület homlokzata határolja körbe. A közművek az utcában minden megtalálható és beköthető, de a kérdéses telekrész értékét ez nem befolyásolja.

## **VI. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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 összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen 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 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 ügryhöz, 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 valósak.

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 összehasonlításon 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 összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhe-

lyezkedési, 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  $m^2$  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 értékebecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

#### Értéknövelő tényezők

- nincs

#### Értékcsökkentő tényezők

- a vizsgált telekrész külön nem értékesíthető, csak közterületnek.
- Beépítése a bontás után nem lehetséges

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 $m^2$             |                                  | Ár<br>(ezer Ft) | Fajlagos ár<br>$ft/m^2$ |
| 1.                           | Temesvári utca                                                        | 680                     | közművek telken belül            | 24 900          | 36 617,6                |
| 2.                           | Viola utca                                                            | 1138                    | közművek telken belül, szép kert | 38 000          | 33 391,9                |
| 3.                           | Diófa utca                                                            | 514                     | közművek telken belül            | 22 690          | 44 144,0                |
|                              | Telek átlagár ( $Ft/m^2$ )                                            |                         |                                  |                 | 38 051,2                |
|                              | Figyelembevett ár ( $Ft/m^2$ )                                        |                         |                                  |                 | 38 100,0                |
|                              |                                                                       |                         |                                  |                 |                         |
|                              | Korrektció                                                            | Kínálati ár             |                                  |                 | -10,0%                  |
|                              | Korrektció                                                            | külön nem értékesíthető |                                  |                 | -20,0%                  |
|                              | Korrektció                                                            |                         |                                  |                 | 0,0%                    |
|                              | Összes korrektció                                                     |                         |                                  |                 | -30,0%                  |
|                              | Figyelembevett ár ( $Ft/m^2$ )                                        |                         |                                  |                 | 26 600,0                |
|                              |                                                                       |                         |                                  |                 |                         |
|                              | Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke: |                         |                                  |                 |                         |
|                              | Hrsz                                                                  | telek $m^2$             | épület $m^2$                     | állapot         | Piaci ár<br>bruttó      |
| 1                            | 111706                                                                | 90                      | 0                                | csak telek      | 2 394 000,0             |
|                              | Összesen:                                                             | 90                      |                                  |                 | 2 394 000,0             |

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Szilágyi Dezső utca 9.-Thököly utca 99. hrsz.: 111706 sz.** szám alatti **telekrész** forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **2.394.000,-Ft**,  
azaz kettőmillió háromszázkilencvennégyezer Forint,

**A fenti összeg nettó 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 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 vállalok 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. Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.



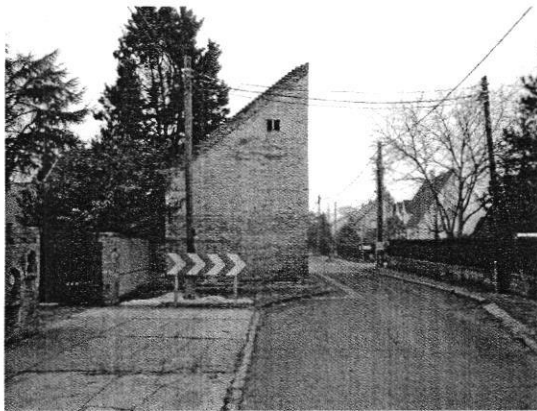
Tóth Mihály Levente  
okl. építészmérnök  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

|                   |                       |       |
|-------------------|-----------------------|-------|
| 1. sz. melléklet: | Fotódokumentáció      | 1 lap |
| 2. sz. melléklet: | Tulajdoni lap másolat | 1 db  |
| 3. sz. melléklet: | Térképmásolat         | 1 lap |

## MELLÉKLETEK



Thököly utca a közterületbe lógó épülettel



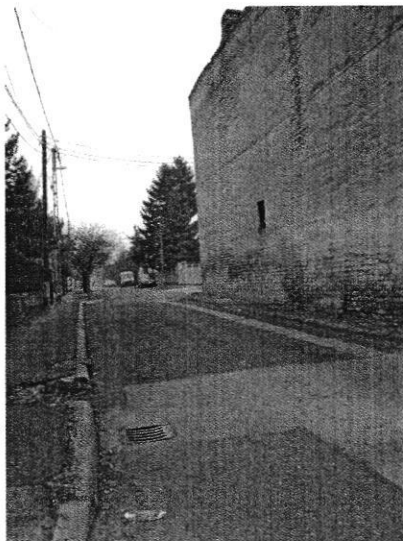
vizsgált telekrész az épülettel



Szilágyi Dezső utca



A szemközti hasonló épület



Közterületbe lógó épület



Thököly utca egy másik hasonló épülettel





6. 12. melléklet

Levelek - Handelné Kiscelli... Minerva Térinformatikai Re... 10.10.0.31/minerva/bp16ker/index.php 110% Keresés

**MINERVA Térinformatikai Rendszer**

**Fóliák**

- ☒ Alaptérkép - 2016.01.01.
- ☐ Hatályos Szabályozási terv
- ☐ Hatályos Övezeti terv
- ☐ Önkormányzati tulajdonú ing
- ☐ Városképi építmények
- ☒ Budapest és környező telep
- ☐ Ortofotó 2016
- ☐ Ortofotó 2012
- ☐ Ortofotó 2009
- ☐ Ortofotó 2007
- ☐ Ortofotó 2003

11 megzáró  
telekhatár  
--- új telekhatár

Thokoly

111704 94 111705 96 100 107 11171 105 111714 103 111711 101 111709 90 m<sup>2</sup> 9 111706 111708 111712 56 111707 10 (111649) Szilágyi Dezső

**MŰVELETEK**

**Távolság mérése**

Felhasználónév: handelné

Kattintson egy kezdő- és egy végpontra.

Szakasz: 0.00 (m)  
Összes: 0.00 (m)

Törlés Leállítás

**Útmutató**

- Kattintson a szakasz kezdő és végpontjára. A kijelölt távolság értéke megjelenik a szakasz mezőben.
- További végpontok megadásával a távolságmérés folytatódik, amit a 'Leállítás' ikon megnyomásával fejezhetünk be.
- A rajzolt vonalak a Mérés fólián jelennek meg.
- A vonalakat a törlés gomb megnyomásával törölhetjük.

A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült: 1: 429,11 Az ingatlanok közhiteles adatait a földhivatalok szolgáltatják. CompArt Stúdió Kft. 11:44 2017.03.31.



Thököly u.

111706

Thököly u.

Szilágyi Dezső u.

Petőfi u.



**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról  
szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 1. mellékletének az alábbi szövegrésze helyébe:

| <b>Hrsz</b> | <b>cím</b>      | <b>Típus</b> | <b>Megnevezés</b> | <b>Alap-<br/>ter.</b>  | <b>Önk.<br/>Tul.</b> | <b>Forgalomképesség</b> |
|-------------|-----------------|--------------|-------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| „111705     | Thököly<br>utca | út, tér      | Thököly utca      | 1740<br>m <sup>2</sup> | 100%                 | Forgalomképtelen”       |
| „111710     | Thököly<br>utca | út, tér      | Thököly utca      | 282 m <sup>2</sup>     | 100%                 | Forgalomképtelen”       |

az alábbi szöveg lép:

| <b>Hrsz</b> | <b>cím</b>      | <b>Típus</b> | <b>Megnevezés</b> | <b>Alap-<br/>ter.</b>  | <b>Önk.<br/>Tul.</b> | <b>Forgalomképesség</b> |
|-------------|-----------------|--------------|-------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| „111705     | Thököly<br>utca | út, tér      | Thököly utca      | 2112<br>m <sup>2</sup> | 100%                 | Forgalomképtelen”       |

**2. §**

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**Ancsin László**  
*jegyző*

**Kovács Péter**  
*polgármester*

### **Általános indokolás**

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (3) bekezdése alapján, ha az Önkormányzat vagyona olyan új vagyontárggyal gyarapszik, amely rendeltetésénél fogva jelen rendelet szerint a törzsvagyon körébe tartozna, a szerzéssel egyidejűleg vagy indokolt esetben a szerzést követő Képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

### **Részletes indokolás**

#### **1. §-hoz:**

A megszerzett 90 m<sup>2</sup> területet forgalomképtelen törzsvagyonnak minősíti.

#### **2. §-hoz:**

Záró rendelkezéseket tartalmaz.