

81/2016

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2016. május 11. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Hősök fasora – Galgahévíz utca 102767/1 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület 102767/1 hrsz-ú, közterület besorolású ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi. (1. sz. melléklet)

Ezen ingatlan csatorna nyomvonalon helyezkedik el, amelynek telekhatár rendezése folyamatban van. Az Önkormányzat Képviselő-testülete korábbi 538-540/2008. (XI. 5.) határozatai alapján a határrendezéshez szükséges megállapodásokat a szomszédos 102766, 102755 és 102767/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival már megkötötte. A rendezéshez szükséges, hogy a megállapodás létrejöjjön a 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával is. A telekhatár rendezés keretében a szomszédos ingatlanok tulajdonosai megvásárolták a jelen szerződés mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetett területeket az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanból.

Az Önkormányzat a 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával is szerződést kíván kötni a telekhatár rendezés érdekében a változási vázrajz tervezet szerinti 50m² terület vonatkozásában. (2. számú mellékelt)

A 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosi helyzete a következő:

A 102754 hrsz-ú ingatlannal szomszédos 102753 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai Dezső József (1165 Budapest, Futórózsa u. 86.) és Dezső Józsefné (1163 Budapest, Galgahévíz u. 15.) egymás között egyenlő 1/2 - 1/2-ed tulajdoni hányaddal, akik a 102754 hrsz-ú ingatlant a jogszabályban rögzített elbirtoklási idő alatt sajátjukként használták, így annak tulajdonjogára igényt tartottak.

A Képviselő-testület a 155/2014. (V.14.) határozatával a 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaiként a 102753 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait, azaz Dezső Józsefet és Dezső Józsefnét ismerte el elbirtoklás jogcímén, és a forgalomképesse nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102767/1 hrsz-ú ingatlanból 50 m² területet részükre értékesíteni kívánt azzal, hogy a tulajdoni viszonyok teljes jogi rendezése és ezzel egyidejűleg a telekhatár-rendezés ellenértéke fejében kártalanításként és vételárként egyetemlegesen megfizetnek az Önkormányzat részére nettó 3.370.000,-Ft díjat. (3. sz. melléklet)

A határozatban foglaltak szerinti megállapodás végső szövegezése kialakításakor kereste meg Önkormányzatunkat az elbirtokolni kívánt ingatlan 1976.08.15. napján elhunyt tulajdonosának, Kispál Jánosnak a rokonát képviselő ügyvéd azzal, hogy az ügyben póthagyatéki eljárást indítanak, mivel az örökhagyónak leszármazója került elő.

A közigazgatási végzésről az eljáró ügyvéd 2015.12.02. napján beérkezett levelével tájékoztatta az Önkormányzatot. A továbbiakban egyeztetést kívántunk folytatni Dezső Józseffal és Dezső Józsefnével, de ők 2015.12.30. napján kelt nyilatkozatukkal - az elbirtoklás megíiusulása miatt - elálltak a megállapodás megkötésének szándékától.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a nevezett határozat visszajelentésével kapcsolatos tájékoztatás során az 53/2016. (II.17.) számú határozatával vissza is vonta a 155/2014. (V.14.) határozatát.

Ezzel egyidejűleg az örökös nevében eljáró ügyvéd 2016.02.03. napján beérkezett levelében arról értesítette Önkormányzatunkat, hogy ügyfele elvi vételi szándéknyilatkozatot tett a Képviselő-testület határozatában megjelölt 50m²-es területre vonatkozóan. (4. sz. melléklet) Fentiekre tekintettel tehát a 102754 hrsz-ú ingatlan örökösével, mint új tulajdonosával szükséges az egyeztető tárgyalásokat a továbbiakban lefolytatni. (5. sz. melléklet)

A 102767/1 hrsz-ú ingatlan 50m²-es területéről 2016.04.10. napjával értékbecslés készült, amely a terület forgalmi értékét 833.709,- Ft + Áfa összegben állapította meg. (6. sz. melléklet)

A 102767/1 hrsz-ú ingatlan a vagyonkataszterben forgalomképtelen, kivett közterület, út, tér besorolású ingatlan.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése szerint:

„Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.”

Az előterjesztő javasolja, Polgármester úrral egyeztetve, hogy a Képviselő-testület a 102767/1 hrsz-ú ingatlan 50m²-es területét forgalomképtelen törzsvagyomból forgalomképes üzleti vagyonná minősítse.

A beépítetlen ingatlanok esetében az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 8. § (Vagyonrendelet):

- (1) *Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.*
- (2) *Ha a vagyontárgy rendeltetési célja megváltozik és a korlátozás fenntartása az adott vagyontárgy vonatkozásában a továbbiakban nem indokolt, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület a vagyontárgy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes minősítését korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon minősítésre rendeletének módosításával megváltoztathatja (átminősítés).*

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 Hősök fasora – Galgahévíz utca 102767/1 hrsz-ú közterületi ingatlanból az előterjesztés 2. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési térrajz tervezet „a” pontja szerinti 50 m² területet forgalomképesse nyilvánítja.

A Képviselő-testület a forgalomképesse nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102767/1 hrsz-ú ingatlanból 50m² területet a Budapest XVI. kerület Hősök fasora 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, **Tóthné Muhari Ildikó Rita** (5100 Jászberény, Botond u. 1.) részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület az 50m² terület forgalmi értékét 833.709,- Ft + Áfa összegben állapítja meg, melyet a vevőnek a telekhatár-rendezés költségeivel együtt egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetnie.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követően pedig az adásvételi szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletben történő átvezetéséről.

Határidő: 2017. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

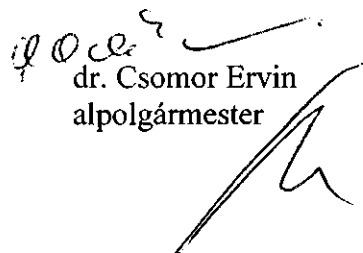
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel a 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bek. alapján)

Rendeleti javaslat:

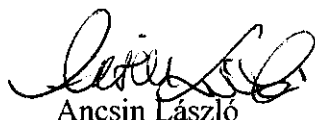
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendeletét.

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

Budapest, 2016. április 26.


dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
Jegyző

Tárgyalásra kijelölt bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet - a 102767/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. sz. melléklet – változási vázrajz tervezet
3. sz. melléklet - 155/2014. (V.14.) KT határozat
4. sz. melléklet – elvi vételi szándéknyilatkozatot
5. sz. melléklet - 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
6. sz. melléklet – Ingatlanforgalmi értébecslés
7. sz. melléklet - Rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/136815/2016

2016.04.26

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 5

Belterület 102767/1 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

származási adatok	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	kat.jöv ha m2 k.fill.
- Kivett kösterület	0	365	

1. bejegyző határozat: 3333/1/2001/01.08.13

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992.01.07.7
jogcím: 1990. évi LKV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 89560/1/2009.09.12.17

- a T-81978. ttaz térrajz alapján a 102767/1 ingatlan területéből elcsúsz 65 m2 a 102767/2 hrsz-hoz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36976/2/2010/10.02.02

- a T-82002 számú változási vázrajz alapján 195 m2 lejegyezve és hozzájegyezve a 102755 helyrajzi számú ingatlanhoz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53199/2/2010/10.05.31

Vezetékjog
11 m2 területre, VMB-24/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XVI.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 60170/2/2010/10.07.20

Vezetékjog
6 m2 területre, VMB-24/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XVI.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/136815/2016
2016.04.26

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 5

Belterület 102767/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 86458/1/2012/12.05.25

A T-82101 tisz. térrajz alapján a 102767/1 helyrajzi sz. ingatlan területéből 16 m2
lejegyeztem és a 102766 helyrajzi sz. ingatlanhoz hozzájegyeztem.
jogosult:
név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Bizonyító erővel nem rendelkezik

T-tervezet

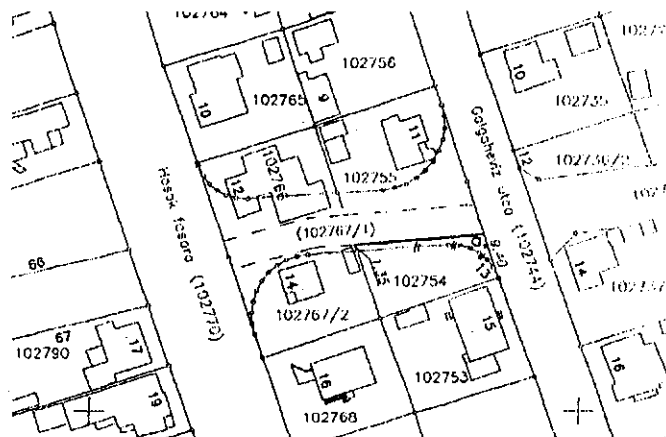
102754,(102767/1) helyrajzi számú földrészletek határrendezése

Budapest...^{XVI}...kerület
EOV rendszer

Szolvényszám: 31.47

Tömbszám:.....

Méretarány: 1:1000



A vállalat ékcsatáinak megfellekén történt:
(tulajdonosok aláírása)

I. Válozás előtt			II. Válozás						III.		IV. Válozás után					
Hrsz	Terület		El-,hazozási terület száma és jele	elesik		hazozón		I. ± II.		Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	ha	m²		ha	m²	ha	m²	ha	m²		jel	művelési ág	ha	m²		
102754		277	a,alatt hozozjon (102767/1) ba				50		327	102754	kl bejelölt terület		327			
(102767/1)		793	a,alatt elesik 102754 hoz		50				743	(102767/1)	kl ut		743			
Összesen:		1070											1070			
							-		-							

FELJEGYZÉSEK:

F. vörösz ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel
sorrendben megelőzi

vázrajz(ok) átvezetése.

Munkoszám:

Datum: 2007. 11

C vázrajz érvényteleníti

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

01.01.2017. 10:00:00 92
oltott záródékolt vázrajzot

ing. rēģistrācija, z.z.: 196/1990.

PH₂

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes, ha a
váradiék a költözéstől számított egy évig érvényes, későbbi
felhasználás előtt a vázrajzot újból érvényesíteni kell.

Hudopent, www.hudopent.com

zdravé mláďa

A készítő (cég) neve:

Perkátai Tamás földmérés úrn.

.....
Came:

1121 Bp. Irhás Arok 25

Telefonazám:

Loggi azóma ősszevén:

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2014. május 14-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 7. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 14. Javaslat a Budapest XVI. kerület Hősök fasora – Galgahévíz utca 102767/1 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezésére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:
155/2014. (V. 14.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Hősök fasora – Galgahévíz utca 102767/1 hrsz-ú közterületi ingatlanból az előterjesztés 2. számú mellékletét képező telekhatár-rendezési térrajz tervezet „a” pontja szerinti 50 m² területet forgalomképesé nyilvánítja.

A Képviselő-testület a Budapest XVI. kerület Hősök fasora – Galgahévíz utca 102767/1 hrsz-ú és 102754 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése ügyében úgy dönt, hogy a 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaiként a 102753 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait, azaz Dezső Józsefet és Dezső Józsefnét ismeri el elbirtoklás jogcímén.

A Képviselő-testület a forgalomképesé nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102767/1 hrsz-ú ingatlanból 50 m² területet a Budapest XVI. kerület Hősök fasora 102754 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Dezső József és Dezső Józsefné részére értékesíteni kívánja azzal, hogy a tulajdoni viszonyok teljes jogi rendezése és ezzel egyidejűleg a telekhatár-rendezés ellenértéke fejében kártalanításként és vételárként egyetemlegesen megfizetnek az Önkormányzat részére nettó 3.370.000,-Ft díjat, melynek pontos részletezését a felek külön megállapodásban rögzítik. Ezen megállapodás aláírásával egyidejűleg a díjat Dezső József és Dezső Józsefné ügyvédi letétbe helyezik, amelyből az elbirtoklás tényét megállapító bírósági végzés jogerőssé válásának napján nettó 2.770.000,- Ft összeg kártalanításként kerül átutalásra az Önkormányzat részére, a fennmaradó nettó 600.000,- Ft pedig a 102767/1 hrsz-ú ingatlanból megvételre kerülő 50 m² területre vonatkozó adásvételi szerződésben foglalt határidőben kerül megfizetésre.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon a határozat miatt szükséges módosításnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletben történő átvezetéséről.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert, hogy az elbirtoklási peres eljárás során tegye a szükséges jognyilatkozatokat, valamint felkéri a telekalakítási eljárás megindítására, a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követően pedig az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2015. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(12 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

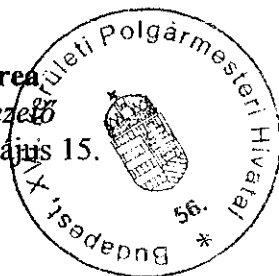
kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

dr. Sulcz Andrea
Jegyzői Kabinetvezető
Budapest, 2014. május 15.



ELVI VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott **Tóthné Muhari Ildikó Rita** (születési helye, ideje: Jászberény, 1954. március 23., anyja neve: Tánczos Ilona, személyi azonosító jele: 2 540323 2637) 5100 Jászberény, Botond u. 1. szám alatti lakos az alábbi

elvi vételi szándékn nyilatkozatot

teszem.

Kijelentem, hogy amennyiben a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete forgalomképesse nyilvánítja a 102754 hrsz-u, a kizárólagos tulajdonomat képező ingatlannal szomszédos 102767/1 hrsz-ú közterületi ingatlant, abban az esetben a közterületi ingatlanból 50 m2 területet szándékomban áll megvásárolni.

Jászberény, 2016. január 23.

Tóthné Muhari Ildikó Rita
Tóthné Muhari Ildikó Rita

Ellenjegyez 2016. január 23. napján:

Dr. László Mária

DR. LASZLÓ MÁRIA
ügyvéd
1082 Bp., Baross u. 21. fsz. 5.
Adószám: 70615663-1-42
Tel.: 06 1 266-77-08

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/136814/2016

2016.04.26

Szektor : 61

BUDAPEST XVI. KER.

Belterület 102754 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI. KER. Galgahévíz utca 13. "Földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai/
művelési ág/kivett megnevezés/mű.no terület kat.t.jöv. alrészlet adatai
m2 k.fíll k.kat.jöv. m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

0 II. RÉSZ 277 0 m2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: 137945/1/2015.11.27

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Tóthné Mahari Ildikó Rita

sz.név: Mahari Ildikó Rita

szül. : 1954

a.név : Táczos Ilona

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Botond utca 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP JOGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



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.

Ingyenértékelési értékbecslés



Kivett beépítetlen terület

1163 Budapest, Galgahévíz utca
Hrsz.: 102767/1
Út 50 m2 része



Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

1163 Budapest, Galgahévíz utca, hrsz: 102767/1 sz. alatti telek 50 m2 része 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, 2016. Március 10.



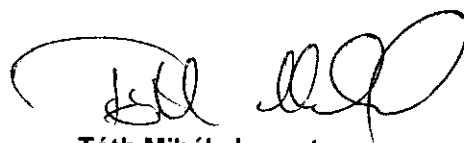
TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszámla: 66100091-11313078


Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



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

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELESI 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 ÉRTÉKELESI 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 tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Galgahévíz utca. hrsz.: 102767/1 sz. szám** alatti telek 50 m² részének forgalmi értékbecslését adás vétel céljából.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Tulajdoni lapot nem kaptunk, de a csatolt vázrajz szerint 743 m² út. Mi csak az eladandó 50 m² telekrészt értékeltük.

Helyrajzi szám: **102767/1**

Telekrész területe: **50 m²**

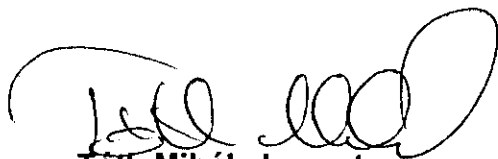
Megnevezés: **kivett beépítetlen terület**

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

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

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **833.709,-Ft+Áfa**
azaz nyolcszázharminháromezer hétszázkilenc Forint+Áfa

Budapest, 2016. Március 10.



Tóth Mihály Levente

Okl. Ingatlan értékbecslő

Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1163 BUDAPEST, GALGAHÉVÍZ U.. HRSZ: 102767/1 SZ.
50 M2 ALATTI
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

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

2016. február 22-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 nem bocsátotta rendelkezésünkre a telek tulajdoni lapját csak a változási vázrajzot.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1163 Budapest, Galgahévíz utca
Helyrajzi szám:	102767/1
Megnevezés:	kivett út
Telek területe:	743 m ²
Vizsgált rész:	50 m ²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló szóbeli információ alapján az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló vázrajz szerint a tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:
Csatorna védőtávolság

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan kivett, beépítetlen terület, természetben Budapest XVI. kerület Sashalom városrészén, a Veres Péter úthoz közel helyezkedik el. Az ingatlan környezete intenzív kertvárosias lakóterület aprótelkes, szabadonálló földszintes és tetőtérbeépítéses családi házakkal. A Galgahévíz utca merőleges a Veres Péter útra, onnan a telek kb. 100 méterre található, a környezete ennek ellenére csendes. Az utcában jó állapotú, aszfaltos út van. Jó a közlekedése, a HÉV megálló 250 méterre, buszmegálló 100 méterre található. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség az utca végén 100 méterre, szórakozási létesítmény és oktatási intézmények 500-1000 méteren, orvosi rendelő 500 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telekrész, háromszög alakú, sík terepadottságokkal rendelkezik, három oldalról családi házas telkek határolják, négy oldalról kerítéssel körbekerített. A telkrész jelenleg beépítetlen és hozzá van kerítve a 102754 hrsz telekhez. A telken belül és a Galgahévíz utcán is van parkolási lehetőség. A telekrész közművel nem rendelkezik. Önállóan nem forgalomképes, de a szomszédos teleknek értékes, mivel most is ő használja. Övezeti besorolása: L4-XVI./SZ5.

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

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

A piaci ár 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 elfogadható piaci értékének meghatározását.

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

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

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot

mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

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

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

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és 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, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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 értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- közművek nincsenek
- A telekrész önállóan nem forgalomképes

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 (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m^2
1.	Borda utca	560	közművek telken belül	32 000	57 142,9
2.	Kolozs utca	540	közművek telken belül	28 200	52 222,2
3.	Nagyicce telep	540	közművek telken belül	26 200	48 518,5
	Telek átlagár (Ft/m^2)				52 627,9
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)				52 600,0
	Korrekción	Kínálati ár			-10,0%
	Korrekción	önállóan nem forgalomképes			-50,0%
	Korrekción				0,0%
	Összes korrekción				-60,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)				21 100,0

Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:

	Hrsz	telek m^2	épület m^2	állapot	Piaci ár bruttó	
1	102767/1 része	50	0	közművek nélkül	1 055 000,0	
	Összesen nettó				830 709	
	Összesen Áfa				224 291	
	Összesen:		50		1 055 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Galgahévíz utca. hrsz.: 102767/1 sz.** szám alatti 50 m2 telekrész forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **833.709,-Ft+Áfa**
azaz nyolcszázharmincháromezer hétszázkilenc Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

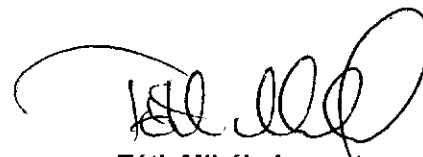
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

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 vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

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

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb. 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	Változási vázrajz	1 lap
3. sz. melléklet	Térképmásolat	1 lap

MELLÉKLETEK



A telekrész



A telekrész

T-tervezet

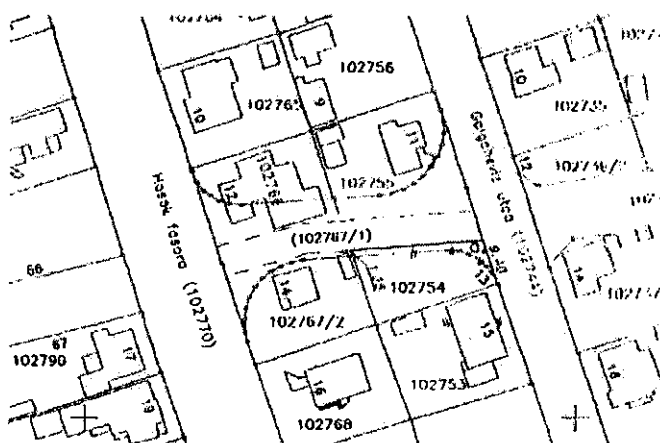
102754,(102767/1) helyrajzi számú földrészletek határrendezése

Budapest. XVI...kerület
ÉOV rendszer

Szoborvázlat: 31,47

Tömbszám:

Méretarány: 1:1000



A vállalkozás okmányainak megadásán (Kérem:
(tetszőleges elnevezés)

[illegible]

TELUGU/SEK:

E vázrajz ingatlan-nyilvánlortási átvezelését
megerősítheti magától.

vázrajz(ok) ölvezetén.

ΣΟΙ ΠΗΝΑΤΑΙ ΖΑΝΑΔΕΚ

A helyrejel az örmények és a keresztények által lakott helyek. Ez a
részlet a helyrejel örmények egy évi érvényes, kádár
felhagyására állt a városi és városi érvényesített kád.

Thurston, J. L. 1990. *How to make a good paper*. *Journal of the American Water Resources Association* 26: 101-109.

Abstract

Munkaszám:

Datum:	2007. 11
--------	----------

E vázrajz érvényteleníti

alult zárolékolt vázrajzról

Ez a vállalkozás vármegye megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontosági előírásainak.

J. A.
 o mitteltaget tonvelliä 1900
 ing. read min. es.: 198/1900.

A L&L (c)g) note:

Parkötöl Tomha földmérés üm.

Chrysalis

1121 Bp. Irhõe Arok 25

Let $t_0 = 0$.

Local exams decrease

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

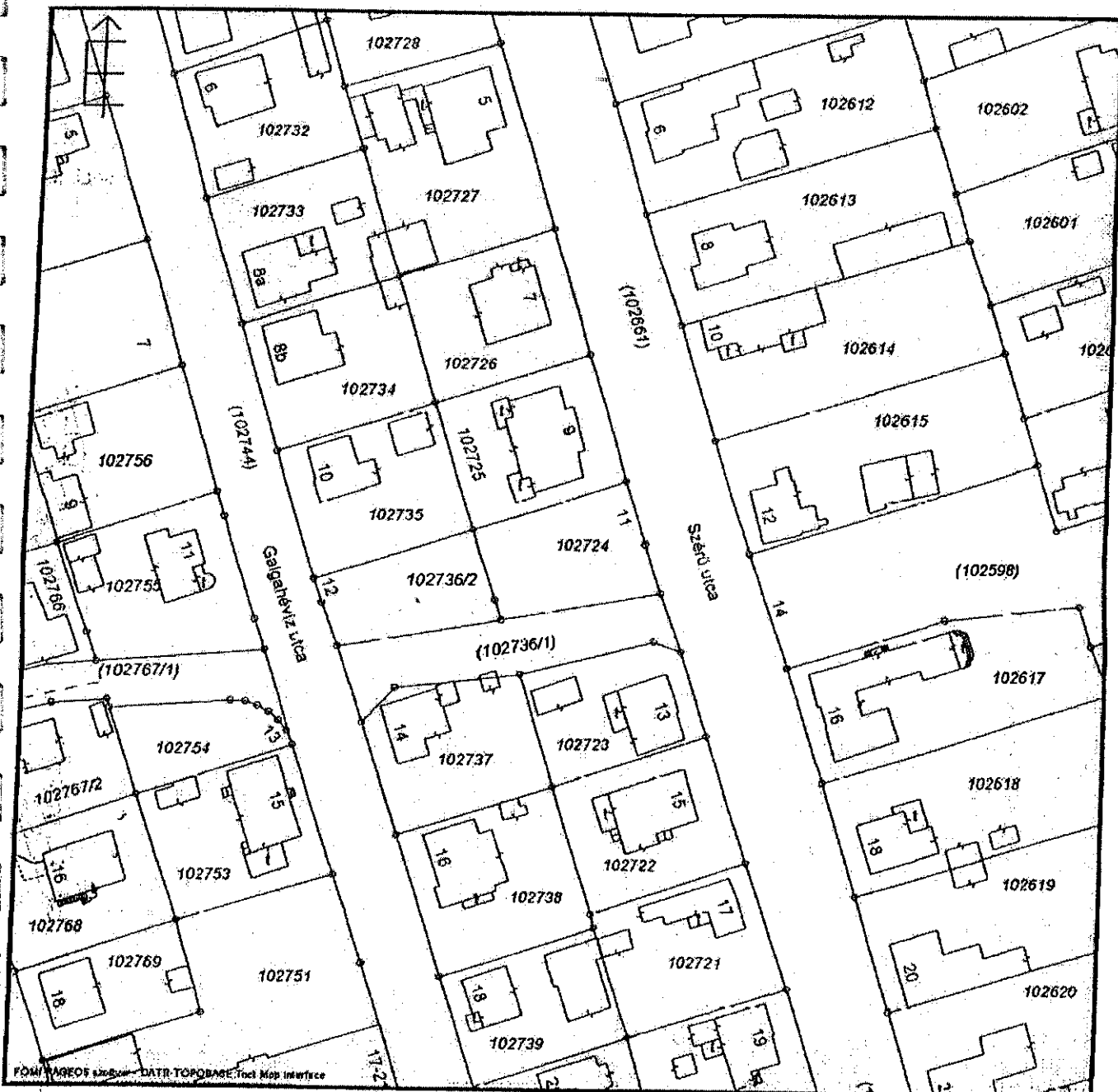
E-hiteles térképmásolat

2016.01.21 10:10:32

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület

Megrendelés szám: 9000/454/2016

Méretarány: 1 : 1000



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

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
/2016. (.....) 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:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap- ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„102767/1	Hősök fasora	út, tér	Hősök fasora (Galgahévíz u. közötti névtelen)	365 m ²	100%	Forgalomképtelen”

az alábbi szöveg lép:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap- ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„102767/1	Hősök fasora	út, tér	Hősök fasora (Galgahévíz u. közötti névtelen)	315 m ²	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. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A meglévő vagyontárgyból 50 m² területet üzleti vagyonnak minősíti.

2. §-hoz:

Záró rendelkezéseket tartalmaz.