

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 3. melléklete

C-2419/2016

1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz. szám alatti

KÖZTERÜLET

(Hrsz: 89203/2)

É R T É K B E C S L É S I

S Z A K V É L E M É N Y E

SERATUS
INGATLAN KFT.

Máté Miklós
ügyvezető igazgató

1095 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1.

Tel.: 06 1 267 4694, 06 1 483 1071, 06 30 559 0893 | Fax: 06 1 267 4688

www.seratus.hu

**MINŐSÉGÜGYI
RENDSZERÜNK**
önkéntesen tanúsítva
rendszeres felügyelettel
ISO 9001:2008 szerint



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY
a 1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz. szám alatti
KÖZTERÜLÉRTÉKÉNEK meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a jelenlegi 89203/2 hrsz-ra
 - 4.5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a változás utáni 89203/2 hrsz-ra

MELLEKLETEK

- Megbízás
- Tulajdoni lap
- Térkép
- Fotók
- Szabályozási tervlap
- Változási vázrajz
- Telekalakítási engedély

Budapest, 2016.07.06

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz. szám alatti (Hrsz: 89203/2)

KÖZTERÜLET

értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.
Megbízó megnevezése, címe:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.
Az értékelt ingatlan címe:	1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz.
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 89203/2
Az értékelt telek alapterülete:	2 175 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2016.07.06
Az értékbecslés fordulónapja:	2016.07.06

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz. szám alatti (89203/2 hrsz.) ingatlan, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2016. július havi érvényes árszinten

30 100 000 Ft

azaz Harmincmillió-egyszázezer forint

Az értékbecslésben részletezett változás után, az értékelt 89203/2 hrsz-ú ingatlan, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2016. július havi érvényes árszinten

28 300 000 Ft

azaz huszonnyolcmillió-háromszázezer forint

A változás során bekövetkezett értékcsökkenés mértéke, 2016. július havi érvényes árszinten

1 800 000 Ft

azaz egymillió-nyolcszázezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értéktanúsítvány a C-2419/2016 munkaszámú szakvélemény kivonata.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

A szakvéleményt készítette:

Vörös Ádám
okl. közgazdász
ingatlan értékbecslő
vagyonértékelő

Ellenőrizte: SERATUS
INGATLAN KFT.
Mészáros István
okleveles építőmérnök
okleveles ingatlangazdálkodási szakértő
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
Nysz: 010558

1151 Budapest, Vácrátót tér 89203-2 helyrajzi alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- *ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.*
- Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.
- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 3 (három) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan adatai

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2016.06.07
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1151 Budapest Vácrátót tér 89203/2 hrsz.
<i>Ingatlan jellege</i>	közterület
<i>Bejegyzett tulajdonosok</i>	XV. KER. Önkormányzat 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	89203/2
<i>Megnevezése</i>	kivett közterület
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Az értékelendő telek alapterülete</i>	2 175 m ²
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Bejegyzést nem tartalmaz.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Bejegyzést nem tartalmaz.
<i>Egyéb</i>	-

3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, annak kertvárosi részén, a Vácrátót téren található. A Károlyi Sándor út, Vácbottyán utca, Vácrátót tér által közbezárt területen egy játszótér és a Szent Margit Plébánia található. A határoló utcák szilárd burkolatúak, aszfaltosak. Környezetében jellemzően családi házak, illetve intézményi illetve gazdasági területek figyelhetők meg.

Megközelítése legkönnyebben buszjárárral lehetséges. Személygépkocsival könnyen megközelíthető. Parkolás az utcán megoldott, díjmentes övezetben.

Az értékelés célja a 89203/2 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan telekhatár módosítása, a mellékelt vázrajz alapján. A változással érintett másik ingatlan, a mellette lévő 89203/1 hrsz-ú, kivett templom besorolású, Szent Margit Plébánia. A változás után az értékelt 89203/2 hrsz-ú ingatlan területe 130 m²-el csökken, a szomszédos Plébánia területe 130 m²-es nő.

Az értékelt 89203/2 hrsz-ú ingatlan területén jelenleg játszótér található. A változás a játszótér használhatóságát csak kis mértékben rontja. A szakértés tárgyát nem képezi az ingatlanon található beépített ingóságok.

Az utcán víz, gáz, villany, csatorna közmű megtalálható. Az ingatlanra nem került közmű bevezetésre.

Az érvényes szabályozás szerint az ingatlan a Z-KK/XV övezetben (Palota Újfalú Közkertek) található. Az övezetben beépítés kizárólag kegyeleti hely, templom építése esetén lehetséges. Legnagyobb beépítés 40%, minimum zöldfelület 50%, maximális

<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Környezetében jellemzően családi házak, illetve intézményi illetve gazdasági területek figyelhetőek meg.
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.
<i>Megközelíthetőség</i>	Megközelítése legkönnyebben buszjárárral lehetséges. Személygépkocsival könnyen megközelíthető. Parkolás az utcán megoldott, díjmentes övezetben.
<i>Parkolási lehetőség</i>	Utcán, közterületen, díjmentes övezetben
<i>Közlekedési eszközök</i>	Személygépkocsi, buszjáratok
<i>Közművesítettsége</i>	Az utcán víz, gáz, villany, csatorna elérhető.
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Kellemes környezet, környezeti szennyezés nincs

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettsége</i>	<i>elől</i>	utca - kerítetlen
	<i>balo.</i>	Plébánia - kerített
	<i>jobbo.</i>	utca - kerítetlen
	<i>hátral</i>	utca - kerítetlen
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>		szabályos téglalap alakú, sík terepű, lejtésmentes, északnyugat, dél-keleti hossz tengellyel.
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>		beépítetlen
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		fák, bokrok
<i>Beépítettség</i>		0,00%
<i>Meglévő közművek</i>		az értékelt ingatlanon nincs közmű
<i>Megvalósítható közművek</i>		víz, gáz, villany, csatorna
<i>Építési övezete</i>		Z-KK/XV
<i>Max. építménymagasság</i>		-
<i>Szintterület mutató</i>		-
<i>Max. beépíthetőség</i>		40%
<i>Min. zöldfelület</i>		50%
<i>Egyéb</i>		

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Az ingatlan piaci értékének a meghatározásakor elemeztük a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítást. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás meghatározható az ingatlan ésszerű, lehetséges és törvényes használatával, továbbá amely gyakorlatilag a legnagyobb pénzügyi értékkel megvalósítható.

A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításnak az alábbi feltételeket kell kielégíteni:

- jogi rendezettség és engedélyezhetőség,
- gyakorlati kivitelezhetőség,
- minimum a megtérülési időre terjedő működő képesség,
- pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség

A piaci értékkel kapcsolatos szakértői véleményünk kialakítása előtt személyesen megvizsgáltuk a tárgyi ingatlant, figyelembe vettük a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagokat és a szóban elhangzott információkat, tanulmányoztuk a helyi piaci feltételeket és végül figyelembe vettük az általánosan elfogadott értékelési módszereket.

Az értékbecslési szakvélemény az EVS 2012 iránymutatásai és a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak figyelembe vételével készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét, vagy folyamatban lévő ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító adatok kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainak elemzése
3. Az ingatlanok párban történő összehasonlítása, korrekciója
4. Korrigált fajlagos értékek meghatározása
5. Korrigált fajlagos értékekből az értékelendő ingatlan fajlagos értékének számítása
6. Végző érték számítása az átlagos fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

1. Az összehasonlító vizsgálatoknál olyan összehasonlító adatokat kell keresni aminek a típusa, elhelyezkedése, és lehetőleg a nagysága is azonos vagy hasonló legyen a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlító adatoknál a jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az összehasonlító adatokat egyenként, külön-külön párban kell elemezni és így adatonként kapunk egy - egy korrigált fajlagos értéket, melynek átlagából számítjuk az értékelendő ingatlan fajlagos értékét.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és az értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 40%-ával haladhatja meg.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, annak kertvárosi részén, a Vácrátót téren található. A Károlyi Sándor út, Vácbotyán utca, Vácrátót tér által közbezárt területen egy játszótér és a Szent Margit Plébánia található. A határoló utcák szilárd burkolatúak, aszfaltosak. Környezetében jellemzően családi házak, illetve intézményi illetve gazdasági területek figyelhetők meg. Az értékelés célja a telekalakítás miatt a területek értékének meghatározása. Ritkásan beépített területrészt, üres telekingatlanokat lehet látni. De jellemző a régi építésű, gyenge állapotú ingatlanok szanálása, felújítása is. Kerületen belül

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a jelenlegi 89203/2 hrsz-ra

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú, elhelyezkedésű és övezeti besorolású ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

Cím	Kínálati/adásvételi ár
Budapest XV. kerületében, Mogyoródi úton, eladó közmű nélküli üres terület, aszfaltozott bekötorúttal	14,5 MFt
Budapest XV. kerületében, Molnár Viktor utcában, eladó belterületi építési telek, bontandó épülettel.	23,5 MFt
Budapest XV. kerületében, Kazinczy utcában, eladó belterületi építési telek, bontandó épülettel.	24,79 MFt

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1151 Budapest Vácrátót tér 89203/2 hrsz.	1151 Budapest Mogyoród útja	1151 Budapest Molnár Viktor utca	1151 Budapest Kazinczy utca
telek területe	2 175 m ²	876 m ²	721 m ²	771 m ²
ára		14,5 MFt	23,5 MFt	24,8 MFt
fajlagos ára		17 eFt/m ²	32,6 eFt/m ²	32,2 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-15 %	-15 %	-15 %
fajlagos alapértéke		14,1 eFt/m ²	27,7 eFt/m ²	27 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		rosszabb 10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
telek alakja, lejtésviszonyok	előnytelen hosszúkás alak	hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
építés szabályozás	Z-KK/XV	jobb -10 %	jobb -40 %	jobb -40 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
egyéb		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		0 %	-50 %	-50 %
fajlagos érték	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	30,1 MFt			

1151 Budapest, Vácrátót tér 89203-2 helyrajzi alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

4.5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a változás utáni 89203/2 hrsz-ra

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú, elhelyezkedésű és övezeti besorolású ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

Cím	Kínálati/adásvételi ár
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, eladó külterületi üres területek, közművek nem kerültek bevezetésre.	14,5 MFt
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, eladó külterületi üres területek, közművek nem kerültek bevezetésre.	23,5 MFt
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, eladó külterületi üres területek, közművek nem kerültek bevezetésre.	24,79 MFt

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1151 Budapest Vácrátót tér 89203/2 hrsz.	1151 Budapest Mogyoród útja	1151 Budapest Molnár Viktor utca	1151 Budapest Kazinczy utca
telek területe	2 045 m ²	876 m ²	721 m ²	771 m ²
ára		14,5 MFt	23,5 MFt	24,8 MFt
fajlagos ára		17 eFt/m ²	32,6 eFt/m ²	32,2 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-15 %	-15 %	-15 %
fajlagos alapértéke		14,1 eFt/m ²	27,7 eFt/m ²	27 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		rosszabb 10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
telek alakja, lejtésviszonyok		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
építés szabályozás	Z-KK/XV	jobb -10 %	jobb -40 %	jobb -40 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
egyéb		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		0 %	-50 %	-50 %
fajlagos érték	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²	14 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	28,3 MFt			

1151 Budapest, Vácrátót tér 89203-2 helyrajzi alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

Az ingatlan értékének meghatározásánál, tekintettel arra, hogy telekingatlanról van szó a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az ingatlan piaci értékének meghatározását más módszerekkel is átgondoltuk, jelen esetben a nagy eltérések miatt maradványérték számítást, illetve hozamszámításon alapuló számítást nem alkalmaztunk.

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2 hrsz. szám alatti (89203/2 hrsz.) ingatlan, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2016. július havi érvényes árszinten

30 100 000 Ft
azaz Harmincmillió-egyszázezer forint

Az értékbecslésben részletezett változás után, az értékelt 89203/2 hrsz-ú ingatlan, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2016. július havi érvényes árszinten

28 300 000 Ft
azaz huszonnyolcmillió-háromszázezer forint

A változás során bekövetkezett értékcsökkenés mértéke, 2016. július havi érvényes árszinten

1 800 000 Ft
azaz egymillió-nyolcszázezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

2160510



Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
POLGÁRMESTER



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3136 • Fax.: 307-7360 • polgarmester@bpxv.hu • www.bpxv.hu

Ügyiratszám: 5/383/2016. Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!
Ügyintézés helye: Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztály
Ügyintéző: Szabó Edit

Tárgy: Értékbecslés megrendelése

Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.
Mészáros István cégvezető úr részére

Céjegyzékszám: 01-09-698852
Adószám: 12693584-2-43
Számlasszám: MKB Bank Zrt. 10300002-10609646-49020018

1095 Budapest
Mester u. 54. I. em. 1.

Tisztelt Mészáros István Úr!

Megrendeljük Önöktől a Budapest XV. kerület Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékbecslését.
Az ingatlan adatai a következők: földterület 2175 m², hrsz.: 89203/2
Az értékbecslés célja: a 89203/1 és (89203/2) helyrajzi számú ingatlan határrendezése.
Számlázási cím: Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)
Szállítási idő: a megrendelés kézbesítését követő 5 nap. Fizetés a számla beérkezését követő 15 munkanapon belül, átutalással történik.
A teljesítést a Lakásosztály vezetője igazolja, a számla beérkezését követő 3 munkanapon belül.

Költséghely: COFOG 013350, rovatszám: 05/3361, 05/3511

Várható költség: 50.000 Ft + Áfa Ft

Budapest, 2016. június „15.”

Hajdu László
polgármester

Ellenjegyeztem:

Budapest, 2016. június „29.”

dr. Lamperth Mónika
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyeztem:

Budapest, 2016. június „29.”

Hörich Szilvia
Közgazdasági Főosztályvezető

A munka elvégzése Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Beszerzési Szabályzatának III/1/a pontja alapján történik.

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 5.2. melléklete

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/187327/2016
2016.06.07

Szektor : 32

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89203/1 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Vácrátót tér 089203/1 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Foldrészlet területe változás előtt: 2876 (m2) törlő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alószámla	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett templom	0	2876	0,00	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 76438/1/2014/14.05.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 1977/1958/

törlő határozat: 76438/1/2014/14.05.21

jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
nev: RÁKOSPALOTAI ÁRPÁDHÁZI SZT. MARGIT EGYHÁZKÖZÖSSÉG
cim: 1151 BUDAPEST XV. KER. Vácrátót tér

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76438/1/2014/14.05.21
jogcím: ajándékozás 1977/1958/
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
nev: SZENT MARGIT PLÉBÁNIA
cim: 1151 BUDAPEST XV.KER. Károlyi Sándor utca 105.
Jogosult adatai változásának átvezetése.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 800036/1/2016/16.02.01

törlő határozat: 800036/6/2016/16.04.21

Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
nev: SZENT MARGIT PLÉBÁNIA
cim : 1151 BUDAPEST XV.KER. Károlyi Sándor utca 105.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 5.3. melléklete

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/187333/2016

2016.06.07

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89203/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Vácrátót tér 089203/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Foldrészlet területe változás előtt: 2175 (m2) törlő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				terf.	kat.jöv. k.fill
- Kivett közterület	0	2175	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 92079/1/2000/00.03.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/

törlő határozat: 92079/1/2000/00.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 92079/1/2000/00.03.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/

törlő határozat: 92079/1/2000/00.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay J. tér 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92079/1/2000/00.03.13

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

A 143632/1992 szám rangsorában.

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 800036/1/2016/16.02.01

törlő határozat: 800036/6/2016/16.04.21

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

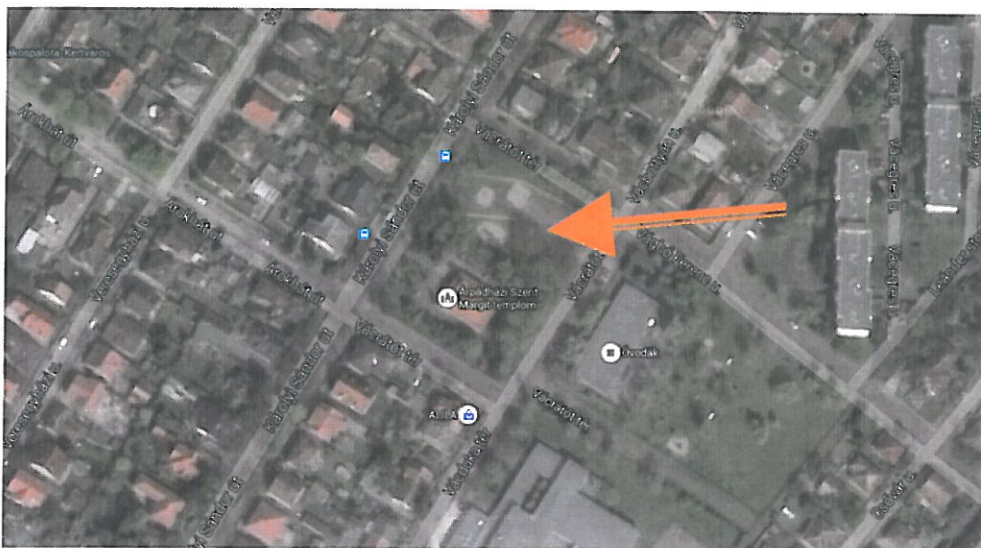
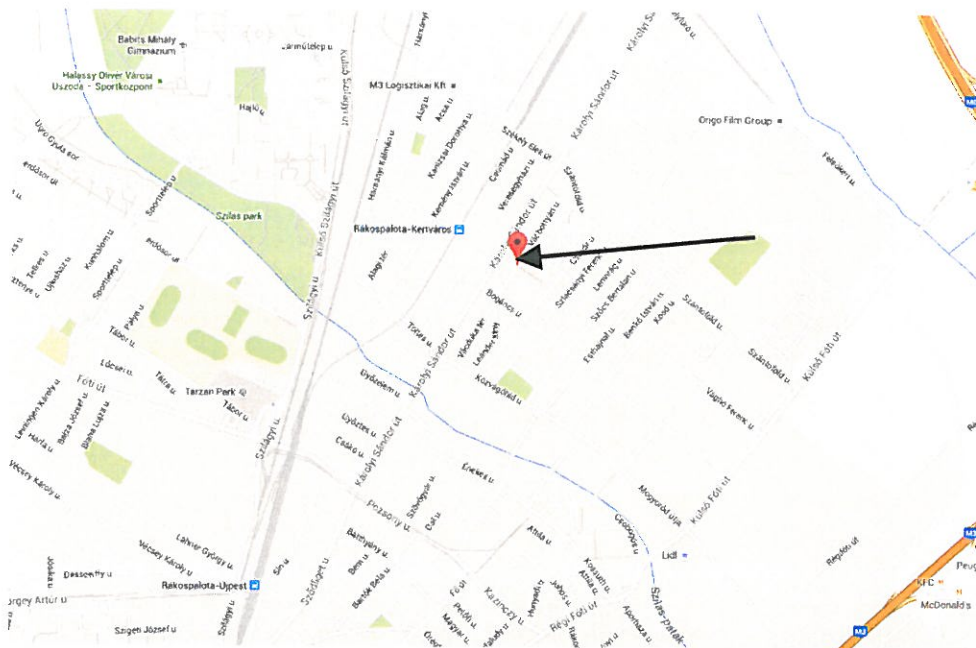
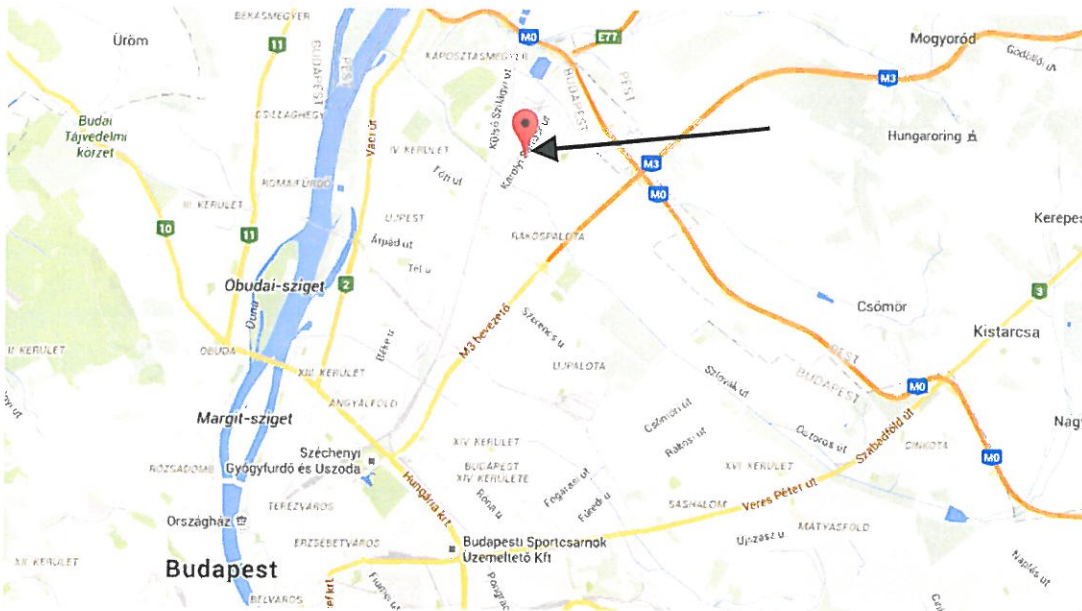
név: SZENT MARGIT PLÉBANIA

cím : 1151 BUDAPEST XV.KER. Károlyi Sándor utca 105.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

1151 Budapest, Vácrátót tér 089203/2
Hrsz.: 089203/2



1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2
Hrsz.: 89203/2, fényképek készültek: 2016-07-06



Vácrátót tér



Vácrátót tér



Vácrátót tér



Vácrátót tér



Vácrátót tér, 89203/2 hrsz-ú játszótér



Vácrátót tér, 89203/2 hrsz-ú játszótér



Vácrátót tér, 089203/2 hrsz-ú játszótér



Vácrátót tér, 089203/2 hrsz-ú játszótér

1151 Budapest, Vácrátót tér 89203/2
Hrsz.: 89203/2, fényképek készültek: 2016-07-06



Vácrátót tér, 89203/2 hrsz-ú játszótér



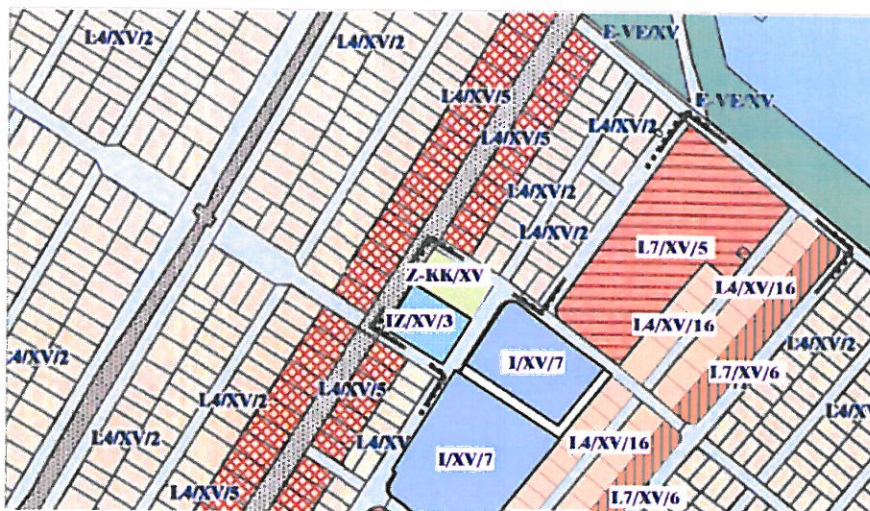
Vácrátót tér, 89203/1 hrsz-ú templom



Vácrátót tér, 89203/1 hrsz-ú templom



Vácrátót tér, 89203/1 hrsz-ú templom



X.

Palota Újfalu Közkertek (Z-KK/XV) övezete előírásai

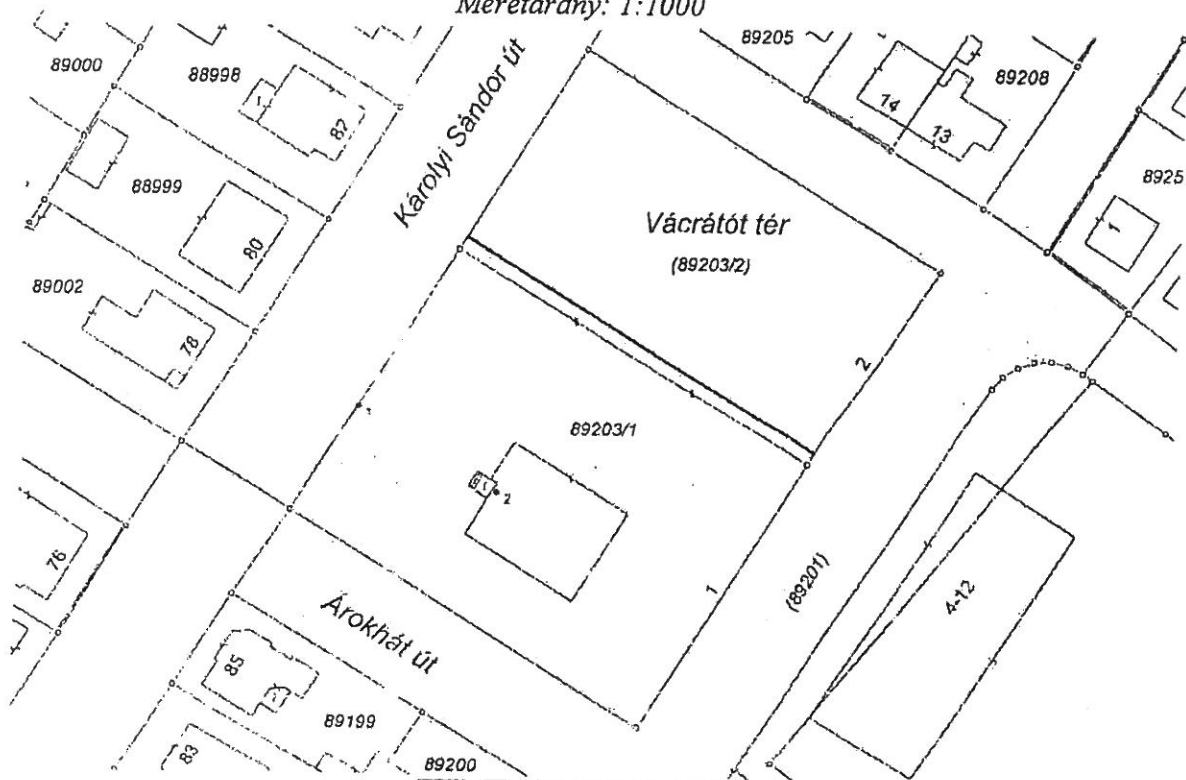
- (1) Új zöldterület kialakítása, ill. meglévő zöldterület átépítése kizárólag kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (2) Kegyeleti hely, templom építése esetén telek alakítható az alábbi jellemzőkkel
 - a) telekméret: 2000 m²
 - b) maximális telekméret: 4000 m²
 - c) minimális a beépítés módja: szabadonálló
 - d) a telek legkisebb szélessége: 30 m.
 - e) a maximális beépítés: 40 %
 - f) építmény legnagyobb magassága: 20 m
 - g) minimális zöldfelület: 50 %.
- (3) A telek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyepszint) növényzet a zöldfelülettel fedett területek legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (4) Az övezetben terepszint alatti önálló létesítmény nem helyezhető el.
- (5) Szilárd burkolat a zöldterület legfeljebb 30 %-át boríthatja.
- (6) Felszíni parkolót kizárólag a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni. 4 gépjárműállásnál nagyobb terepszintű parkolók építése kizárólag fásítva, 4 gépjármű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhető. Javasolt a felszíni parkolók gyeprácskövel történő borítása.
- (7) 208
- (8) 209
- (9) A visszapotlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
- (10) A visszapotlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapotlásra nem az építési területen kerül sor.

GEOTEMPO Kft.
 2300 Ráckeve, Árpád utca 54
 Tel.: +36-20-9657-586
 Munka száma: 105/2016.

T-82735
Budapest, XV. ker.
 belterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma:
 7206/103/2016.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 89203/1, (89203/2) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
 Méretarány: 1:1000



Címkoordináták		
P.sz.	Y	X
1	655803	248120
2	655824	248107

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	min.o.				jel	műv. ága	min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
89203/1	-	Kivett, Templom	-	0.2876	0.00	89203/1	-	Kivett, Templom	-	0.3006	0.00		
(89203/2)	-	Kivett, Közterület	-	0.2175	0.00	(89203/2)	-	Kivett, Közterület	-	0.2045	0.00		
Összesen:				0.5051	0.00					0.5051	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Szentendre, 2016. január 15.

Készítő:

Dömötör Szabolcs
 földmérő tg. szám: 3825/2009.

Minőséget lámsító:

Dömötör Szabolcs
 Ing. rend. min szám: 1330/1992.

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

2016 JAN. 27

Budapest, 2016. ... hó ... nap.

Záradékoló

P.H.

Ing rend min száma:



a(z) .../2016. ikt. sz. előterjesztés 5.4. melléklete

ELŐTERJESZTÉS
A BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA XIV. KERÜLETI HIVATALA
2016. APR. 21.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST XV.KER.
Bocskai utca 1-3.
1153



Budapest Főváros XIV. Kerületi Polgármesteri Hivatal	
Központ iktató 3	
Iktatószám	800036/5-6
2016 APR 28.	
Elosztás	Ügyintéző

Ügyiratszám:800036/5/2016

Ügyiratszám:800036/5/2016

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Ügyintéző: Rusznákné Szabó Györgyi
Telefon: 422-4510/772

Tárgy: Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) telekalakítási határozata
Változással érintett földrészlet: Budapest XV.ker. 89203/1 és (89203/2) helyrajzi számú ingatlan határrendezése (T-82735 térrajzszámú változási vázrajz)

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala mint a telekalakítási eljárás tekintetében kijelölt első fokú telekalakítási hatóság meghozta az alábbi

HATÁROZATOT

A Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) és a megbízásábókl eljáró Tóth Zoltán Fülöp (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) - telekalakítási eljárása ügyében a telekalakítási kérelemének helyt adok, és a Dömötöri Szabolcs földmérő mérnök. által készített és hivatalom által 2016. január 26-án záradékoltt T-82735 tisz.ú változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem.

A Budapest XV. ker. 89203/1 hrsz-ú 2876 m² területű földrészlet és a (89203/2) hrsz-ú 2175 m² területű földrészletek határrendezését úgy, hogy változás után a

89203/1 hrsz-ú földrészlet területe 3006 m² és a

(89203/2) hrsz-ú földrészlet területe 2045 m² legyen.

A 373/2014. (XII.31.) Korm rendelet 4. mellékletének 2. pontja alapján megkeresett a Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya BP/1008/02371-2/2016 számú végzésével kijelölt Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Jegyzője (1042 Budapest István út 15.) – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kijelölt építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – "a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak" – szakkérdésben a 31411/4/2016 számú – engedélyező - szakhatósági állásfoglalását a határrendezéshez megadta

Az eljárás során megkerestem a **Budapest Főváros kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.)** (továbbiakban BFKH Ütügyi Osztály) jogelődjének, a Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelőségének szakhatóságként való megkeresése, közlekedésbiztonsági szakkérdés elbírálására. A 2015. április 1-től hatályos jogszabályi változások szerint a BFKH Ütügyi Osztály az eljárásokban a továbbiakban szakkérdés vizsgálóként vesz részt.

A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet A) táblázat szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában- a tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és útügyi érdekek érvényre juttatása – a BF/UO/NS/A/2371/2016 számú vizsgálat az alábbiakat állapítja meg

A tárgyi telekalakítás során új út terület nem jön létre, és az meglévő út területét sem érinti. A fentiekre tekintettel tárgyi telekalakítási eljárással kapcsolatban a BFKH Ütügyi Osztály hatáskörrel nem rendelkezik. megvizsgálendő közlekedésbiztonsági szakkérdés nincs, így közlekedésbiztonsági szakkérdésben nem áll módunkban nyilatkozatot adni.

A telekalakítási engedély a **jogerőre emelkedéstől** számított **1 évig hatályos**; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási engedély önmagában jogot nem keletkeztet. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez bírósági határozat vagy - kérelem esetén - külön jogszabályban meghatározott okirat (megállapodás) és az érintett ingatlanok minden tulajdonosa által aláírt változási vázrajz is szükséges

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatalánál kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség. A fellebbezés díja 30.000,- (harmincezer) Ft, amely a hivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető. (10023002-00301208-00000000)

INDOKOLÁS

A Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) és a megbízásábóki eljáró Tóth Zoltán Fülöp (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) – mint kérelmező, a Dömötöri Szabolcs által T-82735 számon készített földmérési munkarészek alapján, telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XV. kerület. 89203/1 és (89203/2) helyrajzi számú ingatlan határrendezésére

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 373/2014.(XII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolták,
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2016. január 27-én jóváhagyó záradékkal látta el.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Jegyzője – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kijelölt építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – a 31411/4/2016 számú szakhatósági állásfoglalásával a határrendezéshez kikötés nélkül hozzájárult .

Álláspontja: "...A változási vázrajzot megvizsgálva megállapítottam, hogy a telekalakítás után kialakuló 89203/1 hrsz-ú ingatlan területe nagyobb, mint az építési övezetre előírt legkisebb telekterület valamint a (89203/2) hrsz-ú közterület szabályozása megfelel a KSZT szabályozási tervlapjának, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1998. évi LXXVIII. törvény előírásainak és a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendeletben foglaltaknak..

A Budapest Főváros kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya által kiadott BF/JO/NS/A/237/1/2016 számú nyilatkozat

A tárgyi telekalakítás során új út terület nem jön létre, és az meglévő út területét sem érinti. A fentiekre tekintettel tárgyi telekalakítási eljárással kapcsolatban a BFKH Ütügyi Osztály hatáskörrel nem rendelkezik, megvizsgálható közlekedésbiztonsági szakkérdés nincs, így közlekedésbiztonsági szakkérdésben nem áll módunkban nyilatkozatot adni.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24.§ és a 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletét figyelembe véve került kiadásra."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályát a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről feladatairól, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló a 373/2014. (XII.31.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) V. Fejezet 37.§ (5) bekezdése szabályozza.

A fellebbezési jogot a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény. 98. (1) bekezdése és a 102.§ biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

Az eljárás 2016. február 1. napján indult

A telekalakítási engedélyezési eljárás ügyintézési határidejét a R. 37. § (1) bekezdése alapján előírt határidőn belül meghoztam.

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014 (XII. 31.) Kormányrendelet 6.§ (1) bekezdése és 9. § (1) bekezdése, míg illetékességét 3. § (2) bekezdése és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából



Rusznákné Szabó Györgyi vezető-főtanácsos
(Tel.:422-4510/772)

Budapest, 2016. március 21.

p.h.

Kapja:

- 1 SZENT MARGIT PLÉBÁNIA
- 2 Tóth Zoltán Fülöp
- 3 XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST XV.KER.Károlyi Sándor út 105.
BUDAPEST XV.KER.Károlyi Sándor út 105.
BUDAPEST XV.KER.Bocskai utca 1-3.