

Az értékelés azonosítója: F19Ú227

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő
1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú,
közterület megnevezésű ingatlanak a 134108 hrsz.-hez hozzá kerített telekrészéről

Budapest, 2019. augusztus 30.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 12 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlanrész jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	6
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
4.1 Forgalmi érték megállapítása	9
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	10
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	11
MELLÉKLETEK	12
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Légifelvétel	
Változási vázrajz	
Telekalakítási határozat	
Az ingatlanrészre vonatkozó szabályozás.....	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlan a 134108 hrsz.-hez hozzá kerített, 50 m² alapterületű telekrészének értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.08.30.
Az értékelés célja:	tárgyi ingatlan a 134108 hrsz.-hez hozzá kerített telekrészének forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék / tulajdoni viszonyok rendezése céljából.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	közút – Péceli út
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	134466
Telek területe:	Teljes: 49 700 m ² Értékelt: 50 m²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	A Péceli út (134466 hrsz.) lekerített ingatlanrésze, mely természetben a 134108 hrsz. ingatlanhoz tartozik.

Övezeti besorolás	TSZT szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	Lke-1
	KÉSZ szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	Lke-1/32

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanrész forgalmi értéke , kerekítve:	258 500 Ft + áfa azaz kétszázötvennyolcezer-öt száz forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 50 m ² telekterületre vetítve):	5 170 Ft/m ² + áfa azaz ötezer-egyszázhetven forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlan a **134108 hrsz.-hez hozzá kerített, 50 m² alapterületű telekrészének** értékelése.

A vizsgált ingatlanrész ingatlan-nyilvántartás szerint a Péceli úthoz tartozik, természetben a szomszédos 134108 helyrajzi számú, *kivett lakóház, gazdasági épület* megnevezésű ingatlan előkertjét képezi, melyre rálog a lakóház egy része (utcafrontja) is. A számítások során figyelembe vett 50 m² területnagyságot a mellékletek között csatolt T-90535 változási vázrajz alapján határoztuk meg.

Az ingatlanrész forgalmi értékének megállapításakor figyelembe vettük, hogy a kis telekméret (50 m²) miatt önállóan nem beépíthető / hasznosítható, valamint elhelyezkedése miatt (*természetben a 134108 hrsz. ingatlanhoz kerített, annak előkertje*) korlátozottan értékesíthető.

Budapest, 2019. augusztus 30.

Budapest Főváros Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

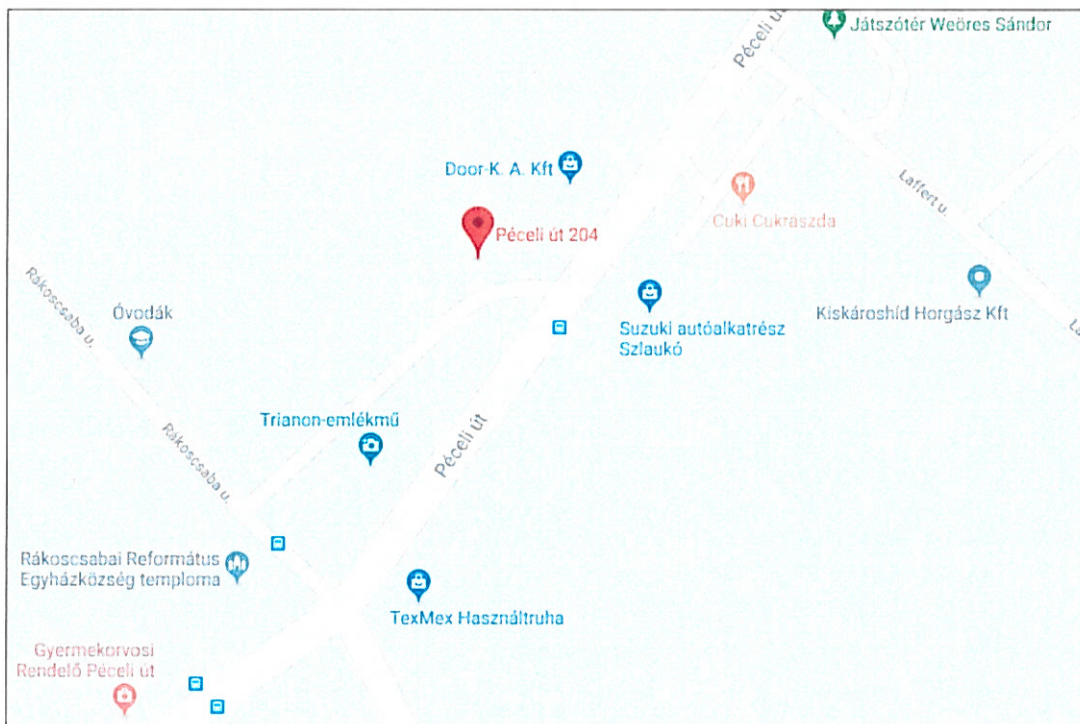
Tulajdoni lapot, térképmásolatot, műholdfotót, telekalakítási határozatot, változási vázrajzot

Helyszíni szemle:

Jelen értékelés elkészítését megelőzően ismételt helyszíni szemlére nem került sor. Tekintettel az ingatlan jellegére – közterület része, melyet beépítetlen teleknek tekintünk –, a legutóbbi 2018.08.15-én tartott helyszíni bejárás során tapasztalt állapotot feltételezzük.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



Budapest XVII. kerülete a főváros legnagyobb kiterjedésű kerülete. A kerület 9 településrészre tagozódik: Rákosszabai, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákoshegy, Rákoskert, Rákosszabai-Újtelep, Régiakadémiatelepe, Madárdomb és az Akadémiaújtelep. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Ecser és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja.

Az értékelt ingatlanrész ingatlan-nyilvántartási adatai alapján a 2 x 1 sávós Péceli út része, természetben a Péceli út 204. szám alatti ingatlanhoz tartozik. Infrastrukturális ellátottsága kiíváló, néhány száz méterre található például élelmiszerüzlet, óvoda, étterem, gyógyszertár valamint gyermekorvosi rendelő.

Az ingatlanrész közvetlenül megközelíthető a Péceli útról személygépkocsival, illetve az ingatlan közelében található több busz (161, 169E, 201E, 298, 956, 990) megállója is.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.	
Helyrajzi száma:	134466	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	kivett közterület	
Funkció a valóságban:	2 x 1 sávós közút és egyéb földterületek	
Telek alapterülete:	Teljes: 48 700 m ²	Értékelt: 50 m²
Értékelt ingatlanrész:	A Péceli út (134466 hrsz.) lekerített ingatlanrésze, mely természetben a 134108 hrsz. ingatlanhoz tartozik.	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	<ul style="list-style-type: none"> - a 134466 helyrajzi számú ingatlanhoz 211 m² a 134559 hrsz-ú ingatlanból hozzájegyezve - elővásárlási jog a 393 m² nagyságú felépítmény tekintetében – Fővárosi Önkormányzat - vezetékjog 287 m² és 3389 m² területű részre – Elmű Hálózati Kft. - telekalakítási eljárás megindítása – Zöldesi Tibor 	

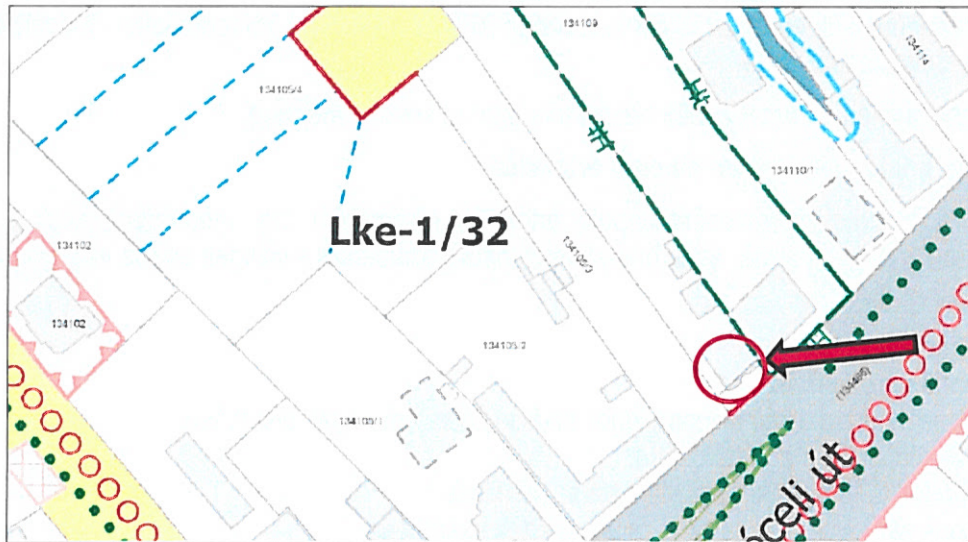
2.3 Az ingatlanrész jellemzői

Az értékelt ingatlanrész ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a 2 x 1 sávós Péceli út része, természetben a Pécel út 204. szám alatti ingatlanhoz tartozik. Az ingatlanrész 3 oldalról kerített, paralelogramma alakú. Természetben az értékelt közútrész, a 134108 hrsz. (Péceli út 204.) előkertje, illetve az említett ingatlanon lévő lakóház egy része (utcafrontja) alatti földterület. A lakóház 2 szintes, téglafalazatú lakóépület.

Az értékelt ingatlanrész területe a mellékelt T-90535 számú változási vázrajz alapján 50 m².

Az ingatlanrész kis mérete miatt övezeti besorolástól függetlenül, gazdaságosan nem beépíthető.

Beépítettség:	részben beépített	
Telek alakja:	megközelítőleg szabályos alakú /paralelogramma/	
Domborzat:	sík	
Növényzet:	1-2 bokorral beültetett	
Kerítés:	részben kerített	
Közművek:	összközműves	
Övezeti besorolás	TSZT szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	Lke-1
	KSZT szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	Lke-1/32



Az ingatlanrészre vonatkozó részletes építési előírásokat a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> főút „melletti” elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> önállóan nem beépíthető korlátozott értékesítési lehetőségek
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés (kötött vevős) 	<ul style="list-style-type: none">

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérelő) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok

hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor 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 adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- 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:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
-
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapoz számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározására a csoportos összehasonlító módszert alkalmaztuk.

4.1 Forgalmi érték megállapítása

Csoportps összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A forgalmi érték megállapításakor az ingatlan környezetében fellelhető építési telkeket vettük figyelembe, melyeket az alábbi szempontok szerint választottunk ki:

- jogi jelleg szerint önálló tulajdon
- lakó övezeti besorolás
- 25 %-os felszín feletti beépíthetőség
- felépítmény nélküli, beépítetlen terület
- összközműves, illetve a közművek utcáról elérhetőek.

Az összehasonlító ingatlanoknál csak az elhelyezkedés, megközelíthetőség miatt alkalmaztunk egyéni korrekciót. A korrigált fajlagos árak átlaga határozza meg, az értékelt ingatlanrész közelében fellelhető építési telkek fajlagos árainak átlagát, amennyiben az egyes telkek méretét nem vesszük figyelembe.

Az így kapott, környékbeli építési telkek fajlagos átlagárát 75%-kal csökkentettük, tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanrész kis alapterülete (50 m²) miatt önállóan nem beépíthető / hasznosítható, valamint elhelyezkedése miatt (*természetben a 134108 hrsz. ingatlanhoz kerített, annak előkertje*) értékesíthetősége korlátozott, ún. kötött vevős.

1. számú táblázat: Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása						
Ingtalan címe	Bruttó kínálati ár	Kínálat miatti korrekció (-10%)	Telekterület	Fajlagos ár	Kerületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség miatti korrekció	Korrigált fajlagos ár (F/m ²)
Bp. XVII. ker., Óvónő utca	61 900 000 Ft	55 710 000 Ft	3107 m ²	17 930 Ft	-5%	17 034
Bp. XVII. ker., Lemberg utca	35 000 000 Ft	31 500 000 Ft	1005 m ²	31 343 Ft	-5%	29 776
Bp. XVII. ker., Szánthó Géza utca	20 000 000 Ft	18 000 000 Ft	733 m ²	24 557 Ft	0%	24 557
Bp. XVII. ker., Mezőcsát utca	31 900 000 Ft	28 710 000 Ft	1108 m ²	25 912 Ft	5%	27 207
Bp. XVII. ker., Mezőcsát utca	28 000 000 Ft	25 200 000 Ft	800 m ²	31 500 Ft	5%	33 075
Bp. XVII. ker., Mezővár utca	33 000 000 Ft	29 700 000 Ft	1203 m ²	24 688 Ft	5%	25 923
Átlag:						26 262
Értékmódosító tényező:	Az ingatlanrész méretéből adódóan önállóan korlátozottan hasznosítható (kötött vevős értékesítési lehetőség)					-75%
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó) (F/m ²)						6 566
Korrigált fajlagos átlagár (nettó) (F/m ²)						5 170
Értékelt terület						50 m ²
Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve:						258 500 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlanak a 134108 hrsz.-hez hozzá kerített, 50 m² alapterületű telekrészének értékelését.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanrész forgalmi értéke , kerekítve:	258 500 Ft + áfa azaz kétszázötvennyolcezer-ötszáz forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 50 m ² telekterületre vetítve):	5 170 Ft/m ² + áfa azaz ötezer-egyszázhetven forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2019. augusztus 30.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelőség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelőséget nem vállalunk.

Felelőség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

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., Bozaryáktér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285414/2019

2019.09.30

Szektor : 52

BUDAPEST XVII. KER.

Beltérület 134466 helyrajzi szám

1170 BUDAPEST XVII. KER. Péceli út 134466 HRSSZ. "Felsővizsgálat alatt"

I RÉSZ

Foldrészlet területe változás előtt: 50091 (m2) törlé határozat:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k fill.
- Kivett közterület	0	4.8700	0.00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 70032/1/2000/00.02.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 500017/468/1997/97.07.28

törlé határozat: 70032/1/2000/00.02.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 500017/468/1997/97.07.28

törlé határozat: 70032/1/2000/00.02.18

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐV. TANÁCS VB. KÖZNÖ ÉS MÉLYÉPÍTÉSI FŐIRAZGATOSÁG

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70032/1/2000/00.02.10

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

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76918/1/1995/95.03.30

Elutasítás

telekhatárszabályozás iránti kérelem.

jogosult:

név : Papp Istvánné

cím : 1171 BUDAPEST XVII. KER. Péceli út 271

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32305/1/1997/95.06.27

- a 134466 helyrajzi számú ingatlanhoz 211 m2 a 134559 hrsz-ú ingatlanból hozzájegyezve T-39126 sz. tőrrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

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., Bozaryák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285414/2019

2019.08.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 52

Belterület 134466 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H I R E S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 206601/2/2004/03.10.22

Elővásárlási jog

A 393 m² nagyságú felépítmény tekintetében.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 60224/2/2010/10.03.09

Vezetékjog

az ingatlan 207 m² területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 86057/2/2010/10.03.30

törölő határozat: 86057/3/2010/10.07.05

Elutasítás

vezetékjog bejegyzés vonatkozásában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 162120/2/2011/11.10.25

Vezetékjog

3389 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-105/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 72605/2/2013/13.03.12

törölő határozat: 70921/1/2013/13.05.14

Vezetékjog

207 m² területre, VMB-235/2013.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 000115/1/2016/16.07.05

törölő határozat: 000036/1/2019/19.01.29

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Zöldesi Tibor

cím : 1171 BUDAPEST XVII. KER. Kerdő utca 20

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285414/2019

2019.08.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 52

Belterület 134466 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 800036/1/2019/19.01.29

törő határozat: 800036/4/2019/19.02.11

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: FÜVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

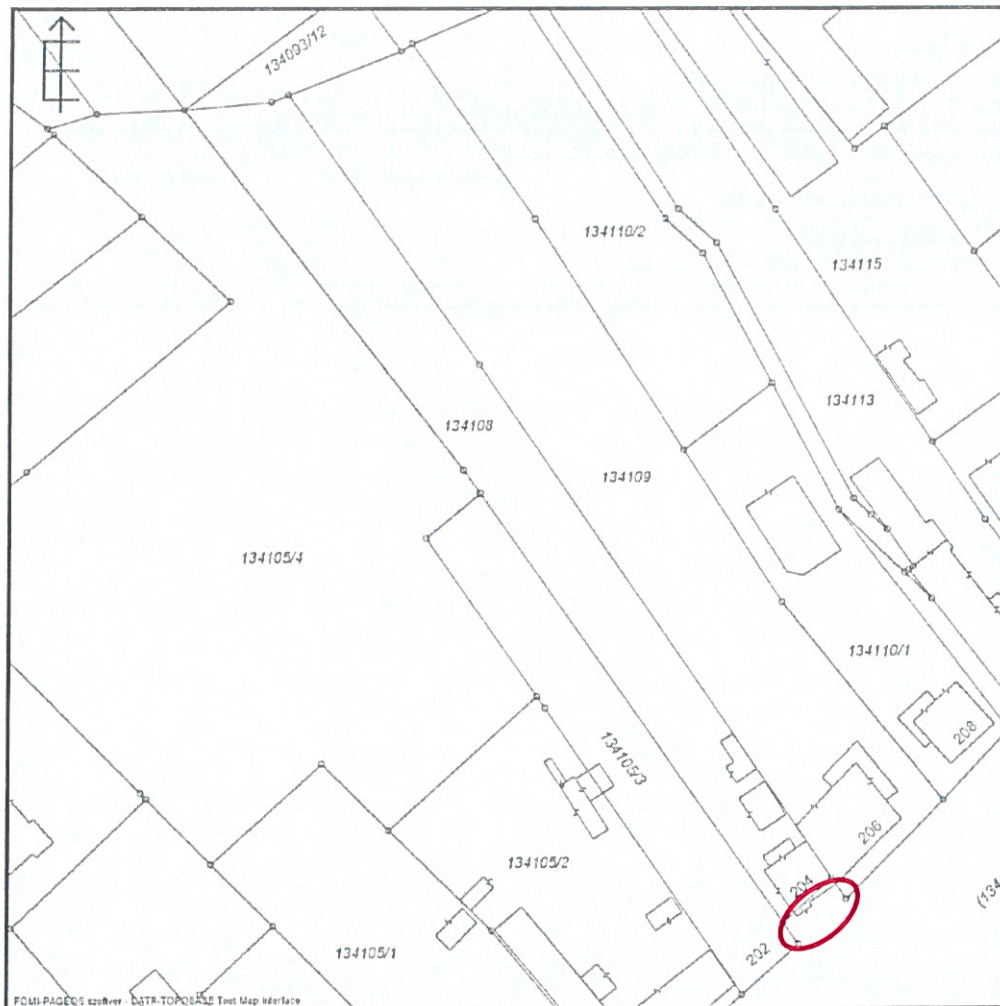
E-hiteles térképmásolat

2018.07.11 13:41:13

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. belterület 134108

Megrendelés szám: 9000/5343/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Légifelvétel



Változási vázrajz

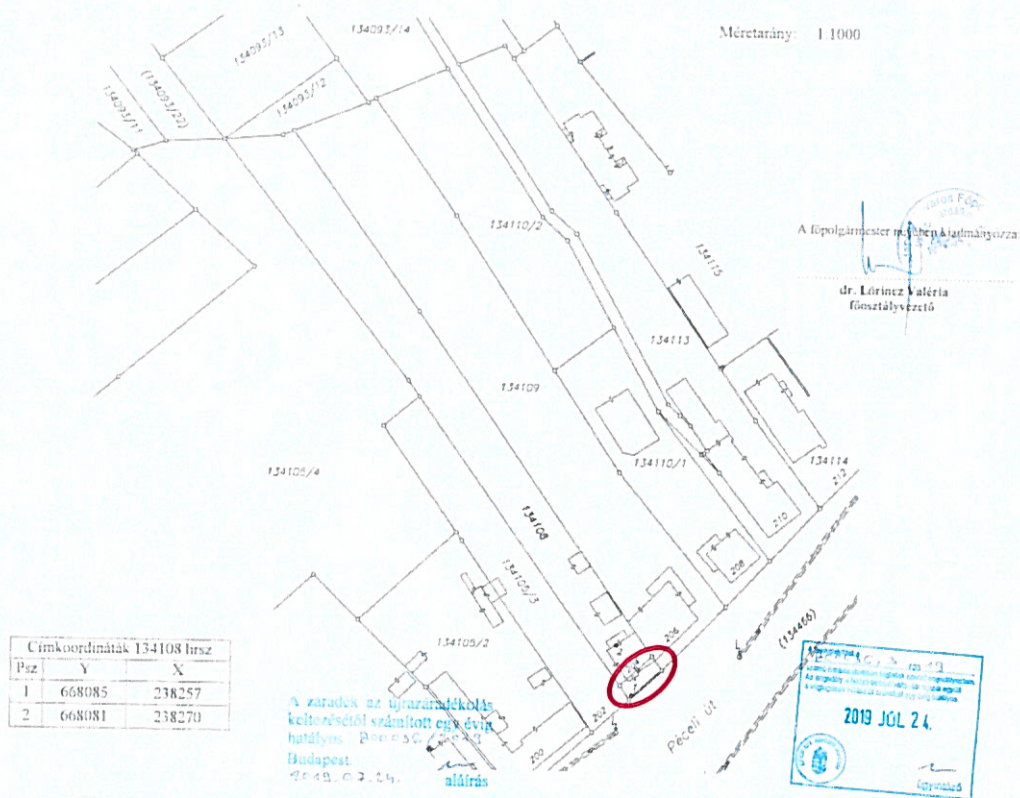
Városrendezési kkt.
1013. Bp. Attila u 13.
Munka száma: 57./2018
Az adatszolg. ikt. sz.: 7206/3305/2018

T-90535
Budapest XVII. ker.
Belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

134108 és (134466) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



A főpolgármester megbízásán és felügyeletében
dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

Címkoordináták 134108 hrsz			
Psz	Y	X	
1	668085	238257	
2	668081	238270	

A záradék az újzáradékképzés
keltetésétől számított egy évig
hatályos.
Budapest
2018. 02. 04.
alírással

2019 JÚL 24.
Égyházas

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Szolgalmi és egyéb jogok
Hrsz	alrészlet		terület A ha, m ² K	Hrsz	alrészlet		terület A ha, m ² K	
	művelési ág	m			művelési ág	m		
134108	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0.2147	0	134108	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0.2197	0	
(134466)	Kivett közterület	4.8700	0	(134466)	Kivett közterület	4.8650	0	Vezetékg. 287m ² területre, Jogosult E.L.M. Hálózati káb. 1132. Váci út 72-74. Vezetékg. 3389m ² területre VMB-185 2011. Jogosult E.L.M. Hálózati káb. 1132. Váci út 72-74.
Osszesen:		5.0847	0			5.0847	0	

A telekhatár rendezés akaratunknak
megfelelően történt:

A vázrajz méretek levetelére nem
alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltetésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2018. november 10.

Budapest, 2018. **2018 DEC 13** hó nap

Készítő és a minőséget tanúsító
földmérő:

Gál Ferenc
GÁL FERENC
FÖLDMÉRŐ MÉRŐK
013. Bp. Attila út 13. IV/B
Tél: 0544/1890

Ing. rend. min. sz.: 0544/1990
Földmérő igazolvány. sz.: 7534

városrendező, főosztályvezető
Törvénysík
1013. Bp. Attila út 13. IV/B

Záradékkeltő:
Ing. rend. min. sz.:

PH

Telekalakítási határozat



Budapest Főváros
Kormányhivatala
XIV. Kerületi Hivatala

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZMŰVELÉSI ÉS TUDOMÁNYOS KÖZVETLEN ÉRTÉKELÉSI HIVATALA		
IKTA DOKUMENTUM SZÁMA	18/2019-4/2019	
IKTATVA	2019 APR 09.	
MÉR TERÜLET	ELŐKÉSZÍTŐ	ELŐKÉSZÍTÉS
/	Csontos Edina	ül.

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST V KER.
Városház utca 9-11
1052



Ügyiratszám: 800036/3/2019

Ügyiratszám: 800036/3/2019

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

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

Tárgy: Budapest Főváros Önkormányzata (1052
Budapest Városház u 9-11.) telekalakítási
határozata

Változással érintett földrészlet: Budapest XVII.
ker. 134108. (134466) helyrajzi számú ingatlan
határrendezése (T- 90535 térrajzszámú változási
vázrajz)

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

HATÁROZATOT

Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest Városház u. 9-11.) azon belül
Vagyongazdálkodási Főosztály – Csontos Edina - telekalakítási eljárása ügyében a telekalakítási
kérelemnek helyt adók és a Gál Ferencné földmérő mérnök (1013 Budapest Attila út 13) által
készített hivatalom által 2018. december 13-án záradékoltt T-90535 tisz -ú változási vázrajzban
foglaltak szerint

engedélyezem.

a Budapest XVII. ker. 134108 hrsz-ú 2147 m² területű földrészlet és a (134466) hrsz-ú 4 ha 8700
m² területű földrészlet határrendezéséről úgy, hogy változás után a

134108 hrsz-ú földrészlet területe 2197 m², és a

(134466) hrsz-ú kivett közút területe 4 ha 8650 m² legyen.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló
531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. Melléklet 18. Táblázat 12. pontja alapján hivatalom által

Földhivatali Főosztály
Földmérési és Földügyi Osztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101 Telefon: +36 (1) 422 4510 Fax: +36
E-mail: ingatlan.nyilvantartas@14kh.bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivata



1000079826362

megkeresett Budapest Főváros XVII. kerületi Önkormányzat Jegyzője (1173 Budapest Pesti út 165.) – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – “a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak” – szakkérdésben a JI/1905/3/2019 számú szakhatósági állásfoglalását a határrendezéshez megadta.

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti FőosztályÚtügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.) .

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. melléklet A) táblázat szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre juttatása - a BP-03/40400390-2/2019 számú vizsgálat az alábbiakat írja elő:

A döntés rendelkező részében az alábbi előírást javasolt szerepeltetni:

1.. Az eljárás során kialakuló (134466) helyrajzi számú "kivett közterület" megnevezésű ingatlan közlekedési célú használatát mindenkor biztosítani kell.

2.. A (134466) hrsz-ú ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell arról, hogy az a művelési ág szerint „kivett közút”-ként kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

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 Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályához (1051 Budapest, Sas utca 19.) címzett, de Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalához (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) benyújtandó indokolással ellátott fellebbezésnek van helye. A fellebbezésért 30.000 Forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, , illetőleg a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 10023002-00301208-00000000 számlaszámára történő átutalással lehet teljesíteni.

INDOKOLÁS

Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest Városház u. 9-11.) mint kérelmező, a Gál Ferencné által T-90535 számon készített földmérési munkarészek alapján, telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XVII. kerület. 134108 és (134466) helyrajzi számú ingatlan határrendezésére.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016 (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam 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 2018. december 13-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzat Jegyzője – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – a JI/19058/3/2019 számú szakhatósági állásfoglalásával a határrendezéshez kikötés nélkül hozzájárult .

Álláspontia: "... Állásfoglalásomat a Budapest XVII. kerület Rákosmente Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 12/2014. (VI.30.) Bp. Főváros XVII. ker. Ök. Rend. 33. §. az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény (a továbbiakban Akv) 55. §-a. és az egyes köztereken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklete 18. pontja alapján adtam."

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a **Budapest Főváros Kormányhivatala III.kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti FőosztályÚtügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.)**.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. melléklet A) táblázat szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában a **BP-03/40400390-2/2019** számú döntés indokolása.

A mellékelt, Gál Ferencné (Városrendezési Kkt. 1013 Budapest, Attila u. 13.) földmérő mérnök által 2018. november 10-én készített, 2018. december 13-án záradékolt, T-90535 számú változási vázrajz, a Budapest Közút Ut. híd, műtárgy igazgatóság Közútkezelői osztály 2019. január 10-én kelt, 41/7144-2/2018. ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlanok határrendezése közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az utógyi érdekek nem sérülnek.

A rendelkező részben szereplő előírást annak érdekében tettem, hogy a kialakuló (134466) helyrajzi számú ingatlan területe mindenkor akadálytalanul álljon a közlekedők rendelkezésére, és az a szabályozási terv elhatározásának megfelelően zárójeltes közúti területként kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24. §. és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § (1) a) pontja figyelembe vételével került kiadásra."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem

A telekalakítási engedély hatályát az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) IV. Fejezet 23. § (4) bekezdése szabályozza

A fellebbezési jogot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény 112. §. és a 113. §. (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

Az eljárás 2019. január 29. napján indult

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a döntést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény 5. § (2) b) pontja. alapján előírt határidőn belül meghoztam.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36. § c) pontja, 37. § (1) bekezdése valamint 53. §., míg illetékességét 3. § (2) bekezdés c) pontja és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából

Rusznákné Szabó Györgyi vezető-fotanácsos

Budapest, 2019. március 20.



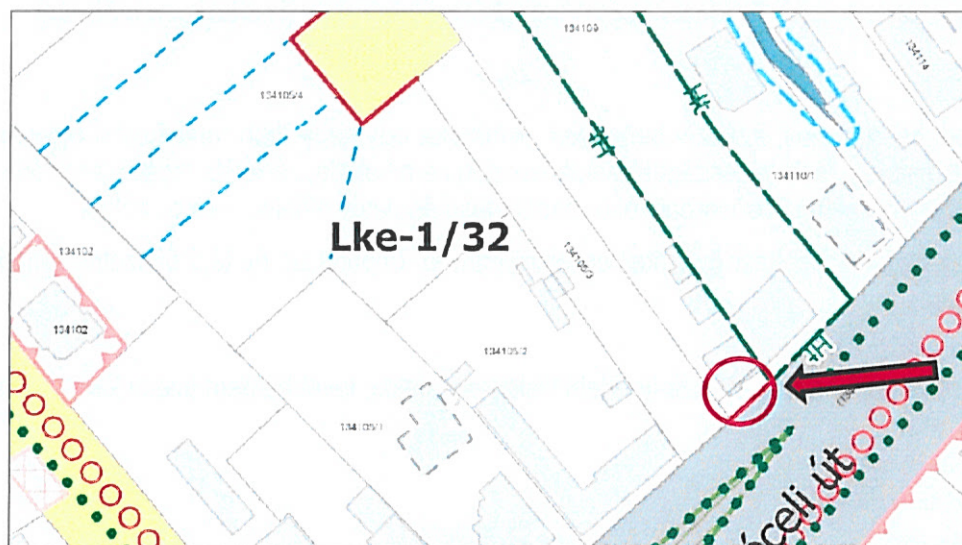
(Tel. 422-4510/772)

Kapja

- | | | |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | BFKH UTÜGYI OSZTÁLY | BUDAPEST III KER Mozaik utca 5. |
| 2 | BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA | BUDAPEST V KER Városház utca 9-11 |
| 3 | BUDAPEST FŐVÁROS XVII KER ÖNKORM | POLGARMESTERI HIVATAL BUDAPEST |
| XVII KER | Pesti út 165 | |
| 4 | VÁROSRENDEZÉSI HÁZHELY TERV KKT | BUDAPEST I KER Attila út 13 |
| 5 | BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK | BUDAPEST XIII KER Váci út 72-74. |
| 6 | Irattár | Helyben |

Az ingatlanrészre vonatkozó szabályozás

Az ingatlanrész Budapest XVII. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása – Lke-1/32



1. számú táblázat – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E telek				I	Az épület	
					legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterület-sűrűsége			legkisebb zöldfelület	legkisebb
2	Övezet jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	terezsík alatti	terezsík feletti	száml	számp	épületmagassága		
3			(m ²)	(m)	(%)	(%)			(%)	(m)	(m)
4											
5	Lke-1/1	SZ	500	-	35	30	0,6	0,2	60	-	6
6	Lke-1/2	SZ	540	16	35	25	0,45	0,2	60	-	6
7	Lke-1/3	SZ	540	16	35	25	0,6	0,2	60	-	6
8	Lke-1/4	SZ	540	16	25	30	0,7	0,2	50	3	7,5
9	Lke-1/5	SZ	700	-	30	30	0,6	0,2	50	-	7,5
10	Lke-1/6	SZ	720	16	0	15	0,3	0,2	70	-	5
11	Lke-1/7	SZ	720	16	0	20	0,5	0,2	70	-	6
12	Lke-1/8	SZ	720	16	35	25	0,6	0,2	50	3	7,5
13	Lke-1/9	SZ	720	16	0	25	0,7	0,2	50	-	6,5
14	Lke-1/10	SZ	720	-	25	25	0,7	0,2	50	-	7,5
15	Lke-1/11	SZ	720	16	35	25	0,4	0,2	60	-	6
16	Lke-1/12	SZ	720	16	35	25	0,45	0,2	60	-	4,5
17	Lke-1/13	SZ	720	14	30	25	0,6	0,2	60	-	6,5
18	Lke-1/14	SZ	720	-	25	25	0,7	0,2	60	-	6
19	Lke-1/15	SZ	720	16	35	25	0,7	0,2	60	-	7,5
20	Lke-1/16	SZ	720	-	35	30	0,7	0,2	50	-	6
21	Lke-1/17	SZ	1200	-	40	30	0,8	0,2	50	-	7,5
22	Lke-1/18	SZ	2000	25	0	25	0,7	0,2	50	-	6,5
23	Lke-1/19	SZ	2000	18	30	30	0,6	0,2	50	-	7,5
24	Lke-1/20	SZ	2000	-	45	30	0,7	0,2	50	-	7,5
25	Lke-1/21	SZ	2000	-	50	50*	1,0	0,2	40*	-	10,5*
26	Lke-1/22	SZ	2500	-	35	30	0,5	0,2	50	-	20*
27	Lke-1/23	SZ	3000	16	0	10	0,3	0,2	80	-	6
28	Lke-1/24	SZ	4000	-	40	25	0,7	0,2	50	4,5	7,5
29	Lke-1/25	SZ	10000	30	35	25	0,4	0,2	50	-	7,5
30	Lke-1/26	SZ	4 000	-	45	30	0,5	0,2	50	-	7,5
31	Lke-1/27	O	360	-	35	30	0,7	0,2	50	-	6
32	Lke-1/28	O	500	10	35	25	0,35	0,2	60	-	4,5
33	Lke-1/29	O	600	11	35	25	0,6	0,2	60	-	6
34	Lke-1/30	O	720	16	0	20	0,4	0,2	70	-	5
35	Lke-1/31	O	720	-	30	25	0,6	0,2	50	-	6,5
36	Lke-1/32	O	720	-	25	25	0,7	0,2	50	-	6
37	Lke-1/33	O	720	16	35	25	0,4	0,2	60	-	6
38	Lke-1/34	O	720	-	25	25	0,7	0,2	60	3	6
39	Lke-1/35	Z	360	10	45	30	0,6	0,2	50	3,5	5
40	Lke-1/36	Z	360	10	30	30	0,6	0,2	50	3	6
41	Lke-1/37	Z	360	-	45	30	0,6	0,2	50	-	7,5
42	Lke-1/38	Z	360	-	35	30	0,6	0,2	60	-	6
43	Lke-1/39	Z	360	-	40	30	0,8	0,2	50	-	7,5
44	Lke-1/40	I	360	-	35	30	0,6	0,2	60	-	6
45	Lke-1/41	SZ	1000	11	20	20	0,5	0,2	50	-	7,5
46	Lke-1/42	SZ	1000	11	20	20	0,5	0,2	50	-	7,5
47	Lke-1/43	SZ	1000	11	10	10	0,25	0,2	50	-	7,5
48	Lke-1/kör-01	SZ	12000	-	0	10	0,1	0	90	3	4,5
49	Lke-1/T	SZ	1000	-	0	10	0,1	0	50	-	7,5

* OTEK eltérés: engedély alapján

"*" jelölés jelentése: a szabályozási érték nincs meghatározva

Aláhúzás jelentése: FRSZ alapján történt kijelölés

Lakóterületek építési övezetei

24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) általános előírásai

24. §

(1) Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
 - b) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(4) Telepbejelentés-köteles és egyéb – nem telepengedély-köteles – gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken – az Lke-1/18 építési övezet kivételével – lakórendeltetés is van.

(5) A rendelet hatályba lépését követően épített főépület rendeltetését kiegészítő építményt létesíteni – az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak a főépülettel azonos épülettömegben lehet.

(6) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) jégverem, zöldségverem,
- e) saját szükségletre szolgáló komposztáló.

(7) A hátsókert méretén belül - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – épület egyáltalán nem létesíthető, a melléképítmények közül pedig kizárólag az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények helyezhetők el.

(8) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja az alábbi építményelhelyezést - a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, a hátsó telekhatár mentén elhelyezhető - épületnek nem minősülő - építményre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat; kivételesen gépkocsi tárolásra is szolgálhat, ha az bizonyíthatóan másképp nem oldható meg;
- b) az építményt a telek hátsókeri és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,00 méter széles szabad sávon biztosított legyen;
- c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 1 db bruttó 30 m² alapterületű lehet;
- d) épületmagassága, és telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(9) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik - lábön álló kerti tető telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 20 m² –es vízszintes tetővel helyezhető el.

(10) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) teherjármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a Lke-1/18 és Lke-1/17 jelű építési övezetet,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, parkolóház vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
- e) nagykereskedelmi rendeltetés vagy nem a főépület rendeltetését kiegészítő raktározási tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető továbbá meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(11) Az építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások száma – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - annyi, hogy minden lakásra, önálló rendeltetési egységre legalább 300 m² telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység lehet. 3 vagy 4 lakás, önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el. Egy telken legfeljebb 2 főépület helyezhető el, ha övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) Új épület építése és meglévő épület-bővítése esetén az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több 20 méternél. Kivételt képeznek:

- a) a 40 méter és az 50 méter közötti mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 25 méter,
- b) az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter,
- c) közintézmények.

(13) Az épületen belül, lakásonként legalább 2 m² alapterületű tároló helyet kell létesíteni szerszám-, szánkó, kerékpár stb. számára, amely önálló helyiségként vagy a garázzsal közös légtérben is kialakítható. Utóbbi esetben a tárolóhely a gépjárműtároló kialakítására előírt méreteken felül biztosítandó.

(14) Telkenként legfeljebb 2 db, 2,2 méter épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m²/lakás lehet. Kerékpártároló a hulladéktartály tárolóval együtt is kialakítható, erre a célra legfeljebb 2 m²/lakás alapterület biztosítható.

(15) Az építési övezetek kialakult beépítésű területein

- a) meglévő épület csak az előírt építési helyen belül bővíthető. Az építési helyen kívül eső épületrész(ek)en csak átalakítás végezhető.
- b) bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légtérű külső lépcsőházból lehet.

(16) Az építési övezetben telkenként 1 lakás építése esetén a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani, minden további új lakás építése, kialakítása esetén az előírt gépjármű férőhelyet épületen belül vagy az épülettel egybeépített, fedett tárolóban kell biztosítani.

Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi önálló épületben is elhelyezhető.

(17) Új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(18) Az építési övezetek területén a főépületnek (több főépület esetén legalább egy főépületnek, ütemezett beépítés esetén az elsőként megépülőnek) legalább 40%-ban az előkert építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra kell állítani.

(19) Amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítése nagymértékben korlátozza a foghíjtelek beépítését, a 12.§ (1) bekezdés előírását figyelmen kívül lehet hagyni. Nagymértékű korlátozásnak az tekinthető, ha az építési előírások betartásával nem helyezhető el egy legalább 6 méter széles épület.

(20) A főépület rendeltetését kiegészítő épület önállóan csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen és módon helyezhető el. Erre vonatkozó eltérő övezeti előírás hiányában ilyen célra épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség csak a főépületben vagy azzal összeépítve, vele egy tömegben alakítható ki.

(21) A kialakítható legnagyobb telekterület – az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(22) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartásával:

a) 10 méternél nem szélesebb telkek esetén az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása nem kötelező.

b) 10 méter és 14 méter közötti szélességű telken az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

c) 14 méternél szélesebb telken az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

(23) A hátsókert mérete – fekvő telkek kivételével - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában:

a) 35 méternél kisebb telekmélység esetén: 6 méter,

b) 35-50 méter közötti telekmélység esetén: 10 méter,

c) 50 méternél nagyobb telekmélység esetén: 15 méter,

d) Lke-1/21 építési övezetben a hátsókert mérete 6 méter vagy a meglévő állapottal egyező, de akadálymentesítés esetén a hátsókert mérete az akadálymentesítéshez szükséges mértékben csökkenthető.

(24) Fekvőtelek esetében – övezet, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – az előkert mélysége az érintett utcaszakaszon kialakult mérték, ennek hiányában, vagy ha egyértelműen nem állapítható meg: 3 méter. A hátsókert mélysége legalább a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságának a fele, de legalább 3 méter, a vonatkozó telepítési távolság betartásával.

(25) Magánút – eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – már telkekre felosztott és jellemzően beépült tömbök belsejében újonnan kialakítandó építési telkek megközelítése céljából nem létesíthető.

(26) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,

b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával.

c) hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 2,0 méter magasságú lehet.

(27) Az építési övezetek területén mobil árusítóhely nem helyezhető el.

25. Kertvárosias, intenzív lakóterületek építési övezeteinek részletes előírásai

25.§

(28) Lke-1/32 jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Rákoscsaba utca – Fűzkút utca - Kelecsény köz - Czeglédi Mihály utca-Péceli út-Göcsej utca - Szánthó Géza utca-Zrínyi utca által határolt területén

aa) A főépület lakó, szállás-jellegű, oktatási-, nevelési-, iroda-, egyházi-, szociális- és 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.

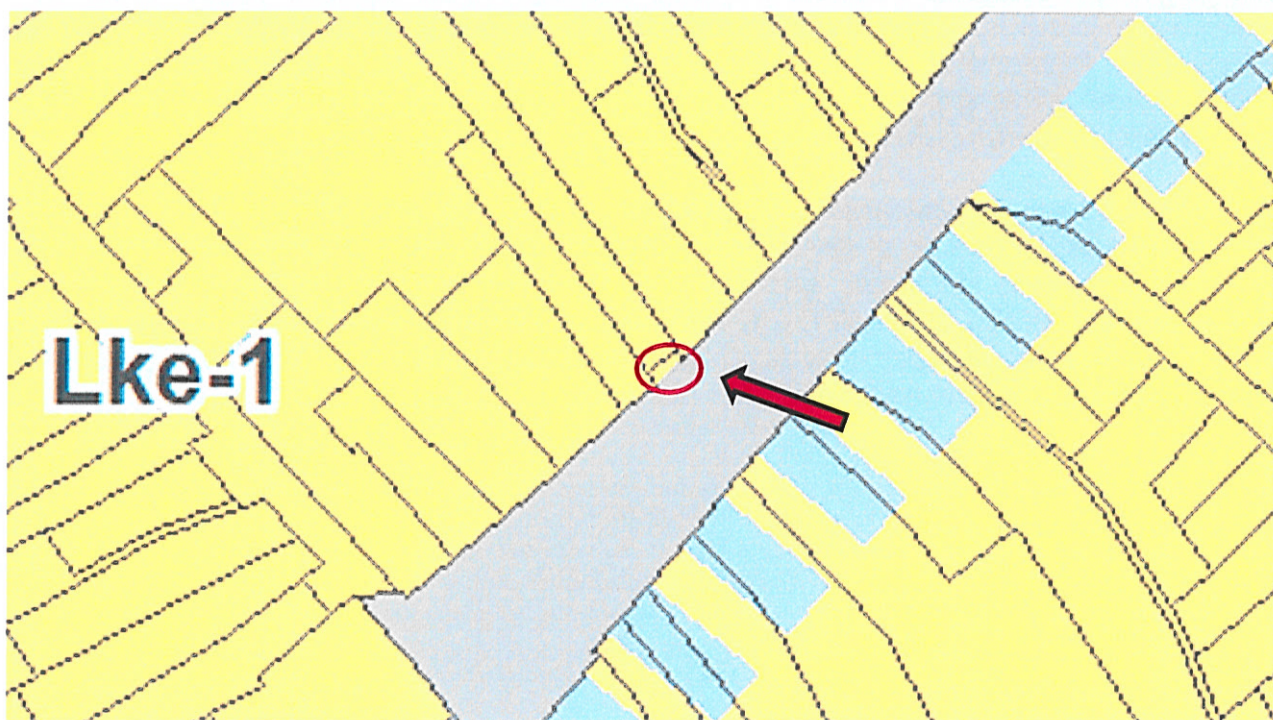
ab) A főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épületként elhelyezhető: háztartással kapcsolatos tárolóépület a gépjárműtároló kivételével, barkácműhely, műterem.

b) Az építési övezet Patak utca meghosszabbításában nyíló tömbbelsőben

ba) A főépület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat.

bb) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.

Az ingatlan Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) szerinti övezeti besorolása – Lke-1



Kertvárosias lakóterületek:

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,

- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családiházak lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, laza beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m⁸ lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zártosú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8⁹ értékben került meghatározásra.

Képek



Péceli út 204. - 134108 hrsz.



Értékelt ingatlanrész



Értékelt ingatlanrész

