

# ELŐTERJESZTÉS

*Bizottsági hatáskör*

## Budakalász Város Önkormányzat Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság 2019. március 25-i rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslát a József Attila utca 58. számú ingatlan értékesítésére.

**Előterjesztő:** Máté István bizottsági elnök

**Készítette:** Pál József főosztályvezető

**Ellenőrizte:** dr. Papp Judit aljegyző

**Egyeztetve:** dr. Udvarhelyi István jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges a 23/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése szerint.



## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat a József Attila utca 58. számú ingatlan értékesítésére

### Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budakalász, József A. utca 58. szám alatti lakás megvásárlását Nyalka Józsefné bérlő kezdeményezte elővásárlási jogának érvényesítése mellett. Az ingatlan egy 4 lakásos társasházban van. Az épület és a lakás állapota is igen leromlott, általános felújítást igényel. A társasházi szervezet jellemzően nem állt fel, nem működik. A többi 3 lakás már korábban magántulajdonba került.

A lakás értékbecsült ára 9.500.000 Ft, amely 20%-os csökkentésre került az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló 23/2017.(IV.28.) rendelet 7.§ (2) bekezdés a) pontja alapján. További, 600.000 Ft-os csökkentő tényezőként vettük figyelembe a gáz saját erős bevezetésének költségeit, amelyet a Bérlő számlákkal és egyéb bizonylatokkal igazolt. Az így kialakult vételár 7.000.000 Ft lett. Az ingatlant a Bérlő két gyermeke kívánja megvásárolni.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet 12.§-sa szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről, a döntés 5 millió Ft-t meghaladó, legfeljebb 25 millió Ft értékhatárig a PVB hatáskörébe tartozik.

### Melléklet:

- Értékbecslés

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

### Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottsága értékesíti Csordás Magdolna 2000 Szentendre, Egres út 87/b., és Lesznóczki János Józsefné 1151 Budapest, Vácegres u. 5. III/9. szám alatti magánszemélyek részére 1/2 -1/2 tulajdoni arányban a budakalászi 2882/2/A helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, József A. u. 58. szám alatti 70 nm-es önkormányzati társasházi bérlakást 7.000.000,-Ft-os vételáron.

A Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvételi szerződés költségei a vevőt terhelik.

**Határidő:** Szerződés megkötése a határozat kihirdetését követően 60 napon belül

**Felelős:** Máté István bizottság elnöke

Budakalász, 2019. március 7.

**Máté István**  
bizottsági elnök



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG  
2000 Szentendre, Bükköspart 70. \* Tel/fax: 06 (26) 314-511, Tel: 06 (20) 949-5613

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

aktualizálása

a

**Budakalász, József Attila utca 58. szám alatti,  
2881/2/A helyrajzi számú**

lakóház ingatlanról

Szentendre, 2019. március 4.

## 1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:  
ingatlan – lakóház – forgalmi-érték becslése
- 1.2 MEGBÍZÓ:  
Budakalász Város Polgármesteri Hivatala
- 1.3 A MEGBÍZÓ CÍME:  
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

## 2 AZ INGATLAN

- 2.1 **ADATAI**
- 2.1.1 HELYE:  
*Budakalász, József Attila utca 58.*
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:  
*2881/2/A*
- 2.1.3 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:  
*I/1. 70 m<sup>2</sup>*  
*bejegyző határozat: 30394/2019. 01. 09.*
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:  
*I/1. lakóház*  
*I/2. Önálló építmény földhasználati jog alapján*  
*bejegyző határozat: 30394/2019. 01. 09.*
- 2.1.5 BEJEGYZETT JOGOK A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:  
*I/3. Illetí a Budakalász belterület 2881/2 Hrsz-ot terhelő földhasználati jog*  
*bejegyző határozat: 30394/2019. 01. 09.*

## 2.1.6 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

*II/1. tulajdoni hányad: 1/1,*

bejegyző határozat, érkezési idő: 30394/2019. 01. 09.

eredeti határozat: 30649/2010./2009. 12. 07.

jogcím: *telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1*

jogcím: *önálló ingatlanná alakítás tulajdoni hányad: 0/1 30649/2010/2009. 12. 07.*

jogcím: *tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 32070/1999. 02. 10.*

jogállás: *tulajdonos,*

név: *Budakalász Város Önkormányzata,*

cím: *2011 Budakalász, Petőfi tér 1.,*

törzsszám: *15730961*

## 2.2 TELEPÜLÉSI ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

A nagyközség keleti részén, a 11-es számú főközlekedési útról bekötő útként szolgáló József Attila utcának nagyjából a főút felé eső harmadában, attól körülbelül 450 méterre, a településközponttól körülbelül egy kilométerre, a József Attila utca–Tanító utca sarkán fekszik az ingatlan, az Omszki-tótól körülbelül száznegyven méter távolságra.

Környezetében jellemzően többnyire kertes lakóházak, kisebb részben egyéb rendeltetésű épületek, ipari és szolgáltató telepek vannak.

## 2.3 KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

Összközműves: a villany, víz, szennyvízcsatorna és földgáz közüzemi hálózathoz csatlakozik.

## 2.4 ÖVEZETI BESOROLÁSA

2.4.1 Az ingatlan a Vt-Sz-3 jelű – Településközpont vegyes terület – építési övezetben fekszik.

2.4.2 Az övezetre vonatkozó előírások:

### VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### – Vt ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK –

#### 48.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra.

(2) **Fő rendeltetésű épület:**

- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá,
  - b) közhasználatú rendeltetés,
  - c) igazgatási, iroda
  - d) kereskedelmi, szolgáltató,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) szállás,
- rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- h) vendéglátó,
  - i) sport,
  - j) kézműipari,
- rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) **A fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:

- a) **gépjárműtároló** a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,
- b) **mellékrendeltetésű épületként** a következő rendeltetésű épületek létesíthetők
  - ba) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: szauna, télikert, önálló garázs, műhely, barkácműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület,
  - bb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésűként: műhely vagy tárolóépület.
  - bc) A területen az (5) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
- c) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t

(4) **A melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:

- a) nem helyezhető el
  - aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –
  - ab) árnyékszék,
  - ac) állattartás céljára szolgáló építmény
  - ad) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló
  - ae) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
  - af) a terepcsatlakozástól mért 6 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna és szélkerék
- b) <sup>110</sup>

(5) **A vegyes településközponti területen nem megengedett egyéb rendeltetések:**

- a) az (2)–(3) bekezdésben nem szereplő rendeltetés céljára szolgáló épület, különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó rendeltetési céllal,
- b) olyan műhely, amely a tevékenységével és az azzal kapcsolatos gépjármű és tehergépjármű forgalmával a terület alaprendeltetéseit zavarná, ezért nem működtethető ipari termelés és szolgáltatás céljából
  - ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos műhely,
  - bb) általános raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
  - bc) üzemi méretekben mezőgazdasági termelés és állattartás
  - bd) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkáló<sup>111</sup>

- c) üzemanyagtöltő,  
 d) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkének szomszédságában védőtávolságot igénylő állattartó építmény,  
 e) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,  
 f) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,  
 g) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, valamint  
 h) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, a saját célú baromfitartásra szolgáló mellékrendeltetésű épület kivételével.

- (6) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátható telken szabad. Közműpótló berendezés – az alternatív energiaforrások alkalmazása kivételével – még ideiglenesen sem alkalmazható, nem létesíthető.

**51. §**

régli			Vt-SZ-3	Vt-SZ-5			12. számú táblázat
ÖVEZET			Vt-SZ-2	Vt-SZ-3	Vt-Z-1	Vt-Z-2	eltérés, feltétel, értelmezés
<b>1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK</b>							
legkisebb kialakítható	területe	m <sup>2</sup>	12 000	1000	–	700	
<b>2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA</b>			SZABADONÁLLÓ		ZÁRTSORÚ		
<b>3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI</b>							
a telek	közművesítettsége		teljes				
	legkisebb beépíthető	m <sup>2</sup>	12 000		–		
<b>4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>							
legnagyobb	beépítettsége	%	35	40	20	40	
	szintterületi mutatója	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,8*	–	–	–	* max. 40 %-a lehet lakás funkció.
legkisebb	zöldfelülete	%	30**	30	20	10	** de lakásonként legalább 50 m <sup>2</sup> zöldfelületet kell létrehozni
						40***	*** Lakófunkció esetén
<b>5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>							
legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	5,5* 7,5	4,5	7,5 6,0*	* Lakófunkció esetében
<b>6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM</b>							
egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek				300* m <sup>2</sup> -ként 1 db	* lakóépület esetén a telek minden 300 m <sup>2</sup> -re után számítva, ami vegyes rendeltetésű épületre nem vonatkozik
<b>7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE</b>							
építési hely határvonalal	előkert	m	SZT	8,0*/ 4,0**	5	SZT	* A Tanító és a József A. utca felé ** a 4112 hrsz-ú út felé
	oldalkert v. oldalsó távolság	m	–	4	3	SZT	SZT Szabályozási Terv szerint
	hátsó kert	m	–	6	6	SZT	
<b>8. 116</b>							

- (3) A **Vt-SZ-3** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Az övezet telkein a Vt jelű övezetek területén általánosan elhelyezhető épületek közül csak lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek és a park üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el új épületként.  
 b) Az előkert mérete  
 ba) a Tanító utca és József Attila utca felől min. 8,0 m  
 bb) a 4112 hrsz-ú út felől min. 4,0 m.

c) 120

2.4.3 Jelenlegi beépítettségén (~27 %) túl az építési övezeti szabályozás (40 % lehetséges beépítettség) még aránylag jelentős fejlesztési/bővítési tartalékot jelent, de a geometriai adottságok, a használati viszonyok és a közös tulajdonlás a horizontális bővítés megvalósítását meglehetősen körülményessé és ezáltal bizonytalanná teszi. A vertikális bővítés (tetőtérbeépítés) – a jogi körülményeket tekintve is – könnyebben magvalósíthatónak látszik.

## 2.5 **LEÍRÁSA**

### **2.5.1 A földterület**

A tervezett megosztás szerint: szabálytalan alakú, „L” betűhöz hasonlító formájú, de egy részén többszörösen tördelt határvonalú, 1214 m<sup>2</sup> nagyságú sík terület, melyen a tárgyi ingatlanak, mint önállóan feltüntetett épületnek, földhasználati joga van.

A területen négy lakóépület áll két tömbben, valamint egy garázsépület. A tárgyi – „A” jelű – épület a terület északnyugati sarkában lévő ház.

### **2.5.2 A felépítmény**

#### 2.5.2.1 A LÉTESÍTMÉNY FUNKCIÓJA:

lakóház

#### 2.5.2.2 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK FAJTÁJA, SZÁMA:

1 lakás

#### 2.5.2.3 SZINTSZÁMA:

földszintes

#### 2.5.2.4 TÖMEGKÉPZÉS, FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS:

Téglalap alaprajzú nyeregtetős épület, mely a szomszédos – 2881/B helyrajzi számú –, önállóan feltüntetett épülettel egybeépült.

#### 2.5.2.5 KORA:

1956-ban épült



#### 2.5.2.6 ANYAGHASZNÁLATA, MŰSZAKI KIALAKÍTÁSA:

Hagyományos építéstechnológiájú, hosszfőfalas épület.

Alapozása beton sávalap.

Felmenő falazatai téglából készültek. Teherhordó falazatai 38 cm vastag, kisméretű téglából épített falak.

Födém szerkezete előregyártott vasbetongerendás-betontálcás födém.

A tetőszerkezetet fenyőfából ácsolták. Héjalása égetett agyagcserép.

A válaszfalak anyaga kisméretű égetett agyagtégla.

A nyílászáró szerkezetek anyaga fa: kapcsolt gerébtokos és egyesített szárnyú fa ablakokat és hevedertokos, valamint pallótokos ajtókat építettek be farostlemez borítású ajtólapokkal, illetve – a későbbi bejárati ajtó esetében – kazettás fenyő ajtószárnyal.

A padlóburkolatok anyaga parketta, mázas kerámia és mozaiklap. A konyhában és a fürdőszobában részlegesen csempe falburkolatot alkalmaztak.

A kémények hagyományos falazott orosz kémények.

Homlokzatán kőporos vakolat van, a lábazaton pedig cementsimítás.

#### 2.5.2.7 AZ ÉPÜLET ÁLLAPOTA:

Tartószerkezeteiben megfelelő; káros – állékonyságot befolyásoló – elváltozásra utaló jelek nem láthatók, de kisebb repedések vannak például az északnyugati sarok környékén a falak felső sávjában (ezek egy része vakolatrepedés), továbbá (valószínűsíthetően a hőszigetelési hiányosságokból eredő) épületfizikai okokra visszavezethető kisebb repedések vannak néhol a falakon, illetve a mennyezeten – jellemzően a födémgerendák széleinél.

Anyaghasználatában, kialakításában az építés korának jellemzőit viseli magán.

Az épület a lakók elmondása szerint még az 1960-as években dunai árvíz következtében hónapokig vízben állt.

A cserépfedés hullámos és itt-ott “kócos”, néhány lecsúszott cseréppel.

Az ablakok egyértelműen rosszak, cserére szorulnak és általában az ajtók is elhasználódtak.

A falak és a födém, de összességében az épület sem felel meg a hőtechnikai elvárásoknak. A mennyezeten és a falakon kiterjedt, nagy felületeken erős penészesedés látható. A homlokzaton az északnyugati és az északkeleti saroknál ázásnyom és elszíneződés, több helyen táskásodás, vakolatelválás van.

Az épület kialakítása, megjelenése, általános állapota nem éri el a közepesnek tekinthető állapotot sem.

#### 2.42.15 AZ ÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLETE:

70 m<sup>2</sup>

### 2.5.3 A lakás

#### 2.5.3.1 Közművek:

villany, víz, szennyvízcsatorna, vezetékes földgáz

#### 2.5.3.2 Helyiségei:

előszoba	4,57 m <sup>2</sup>
szoba	20,91 m <sup>2</sup>
szoba	14,93 m <sup>2</sup>
konyha	9,64 m <sup>2</sup>
fürdőszoba-WC	5,98 m <sup>2</sup>
összesen:	56,03 m <sup>2</sup>

#### 2.5.3.3 Fűtés:

gázcirkóval táplált radiátoros központi fűtés, cserépkályha

#### 2.5.3.4 Használati melegvíz:

villanyboylerből

#### 2.5.3.5 Állapota:

A lakás rossz állapotú, egészségtelen.  
Lásd a 2.5.2.7 pontot!

## 2.6 MEGJEGYZÉS

2.6.1 A bérlőtől kapott információ szerint a lakásban – és a saját használatú telekrészen (a 2881[/2] hrsz-ú ingatlanok a tárgyi épület/lakás körüli részén) – a bérlő által végzett, számára meg nem térített beruházásban készült:

- a vízbekötés a lakásba,
- a szennyvízcsatorna kiépítése és bekötése a 2881 hrsz-ú telken lévő gyűjtővezetékbe,
- a 2881 hrsz-ú ingatlanon lévő gázcsonkról a gáz bekötése a lakásba,
- cserépkályha építés,
- gázcirkóval táplált, radiátoros központi fűtési rendszer kialakítása,
- a fürdőszoba-WC komplett kialakítása,
- konyha kialakítása vízellátással, szennyvízelvezetéssel, padló- és falburkolatokkal,
- új bejárati ajtó beépítése,
- redőnyök felszerelése a három szobai ablakra,

- burkolatok: konyha-étkező, fürdőszoba-WC (mázás kerámia lapburkolat, csempeburkolat)
- a 2881 hrsz-ú telken a lakáshoz kapcsolódó belső kerítések,
- az utcai kerítés munkadíja (az anyagot a bérbeadó biztosította, a kapu kivételével),
- az utcai kerítés kapuja anyaggal és munkadíjjal együtt,
- az udvari térburkolatok.

2.6.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya lehet.

### 3 A FORGALMI ÉRTÉK

3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanfogalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, az épület műszaki kialakítását és állapotát.

3.2 Az értékbecslés a 2018. július 17-én és 2019. február 26-án tartott helyszíni szemle és felmérés, valamint a tulajdonos képviselője és a bérlők által szolgáltatott dokumentumok és információk alapján készült.

3.3 A településen belüli – a tárgyi ingatlanhoz hasonlítható jellemzőjű – lakóház; sorház, ikerház lakóingatlanokra és lakó funkciójú házrészekre vonatkozóan föllelhető összehasonlító – három hónapon belüli – forgalmi-érték adatok:

épület (lakás) terület (m <sup>2</sup> )	kínálati ár (Ft)	fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	fajlagos korrigált ár (Ft/m <sup>2</sup> )	megjegyzés
278/400	59.900.000.-	215.468.-	193.921.-	Kert utca • sorház • panorámás • 1990-ben épült • 202 m <sup>2</sup> kert • háromszintes
149/533	38.900.000.-	439.597.-	395.637.-	Fecske utca • ikerház • kétszintes • új
76/136	30.000.000.-	394.737.-	355.263.-	Tánács Mihály utca • házrész • osztatlan közös tulajdon • 1 éve felújítva • kombi gázkészülékkel radiátoros és padlófűtés
131/360	38.000.000.-	290.076.-	261.068.-	házrész • felújítandó • az 1900-as években épült • összkomfortos • gáz cirkó fűtés • osztatlan közös tulajdon
200/881	69.900.000.-	349.500.-	314.550.-	HÉV-hez közel • jó állapotú • 120+80 m <sup>2</sup> • 6 éves korszerű ablakok • pince, garázs • ásvány kút • patak a kert végében

forrás: ingatlan.com, ingatlanbazar.hu

Korrigált fajlagos átlagár: **304.088.- Ft/m<sup>2</sup>**

3.4 Az összehasonlító adatok egy épületnégyzetméterére jutó teleknégyzetméter:

$$2310 \text{ m}^2 / 834 \text{ m}^2 = 2,77$$

### 3.5 AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE:

#### 3.5.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

##### 3.5.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- jó megközelíthetőségét, kiváló közlekedési kapcsolatait (+ 10 %),
- az általános infrastruktúra közelségét (+ 5%),
- a (z elsősorban vertikálisan megvalósítható) bővítési-fejlesztési lehetőséget (+ 20%),

##### 3.5.1.2 *értékcsökkentő tényezőként*

- a nagy forgalmi terhelés hatásait (-15 %)
- az épület/lakás általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (-30 %),
- az épület/lakás állapotát (-25 %),
- azt a tényt, hogy jelen esetben tulajdonjogilag nem tartozik hozzá földterület, csak földhasználati jog társul hozzá;  
az összehasonlító adatok átlagában a lakásokhoz 2,77 m<sup>2</sup> földterület tartozik egy lakásnégyzetméterre vetítve;  $\rightarrow -2,77m^2 \times (32.025.-Ft/m^2$  (átlagos beépítetlen telekár)  $\times 1,10$  (jó elhelyezés és megközelíthetőség)  $\times 1,05$  (az általános infrastruktúra közelében van)  $\times 0,9$  (nagy a forgalmi terhelés)  $\times 0,5$  (már beépített terület)  $\times 0,8$  (zavaróan és korlátozóan sok vezeték, műtárgy van a saját használatú területen)  $= 13.316.- Ft/m^2 \times 0,5$  (terület tulajdonjoga nem, de földhasználati jog tartozik a felépítményhez)  $=) 6.658.- Ft = -18.443.- Ft$  a lakás korigált fajlagos értékében

*vettem számításba.*

#### 3.5.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 1,05 \times 1,20 \times 304.088.- Ft/m^2 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,75 = 188.079.-Ft/m^2 - 18.443.- Ft = 169.636.- Ft/m^2$$

#### 3.5.3 *Számításba vett alapterület:*

**56,03 m<sup>2</sup>**

**3.5.4 Az ingatlan becsült forgalmi értéke:**

$56,03 \text{ m}^2 \times 169.636 \text{.-Ft/m}^2 = 9.504.705 \text{.- Ft}$ ,  
tízezer forintra kerekítve:

**9.500.000.- Ft**

azaz

**kilenc-millió-ötszáz-ezer forint**

**3.6 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!**

*Szentendre, 2019. március 4.*

**Riesz Zoltán**

*értékbecslő*

*Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI*

## 4.1 TULAJDONI LAP:

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

Oldal: 1/1

### Nem bíteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13745/2019

2019.03.06

#### BUDAKALÁSZ

Belterület 2881/2/A helyrajzi szám

"címkézés alatt"

#### I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület m <sup>2</sup>	tulajdoni forma
---------------------------	-----------------

lakóház  
Bejegyző határozat: 30394/2019.01.09

70	önkormányzati
----	---------------

2. bejegyző határozat: 30394/2019.01.09  
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 30394/2019.01.09  
Illetli a BUDAKALÁSZ Belterület 2881/2 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

#### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30394/2019.01.09  
eredeti határozat: 30649/2010//2009.12.07  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1  
jogcím: önálló ingatlanra alakítás tulajdoni hányad: 0/1 30649/2010/2009.12.07  
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 32070/1999.02.10  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1  
törzsszám: 15730961

#### III. RÉSZ

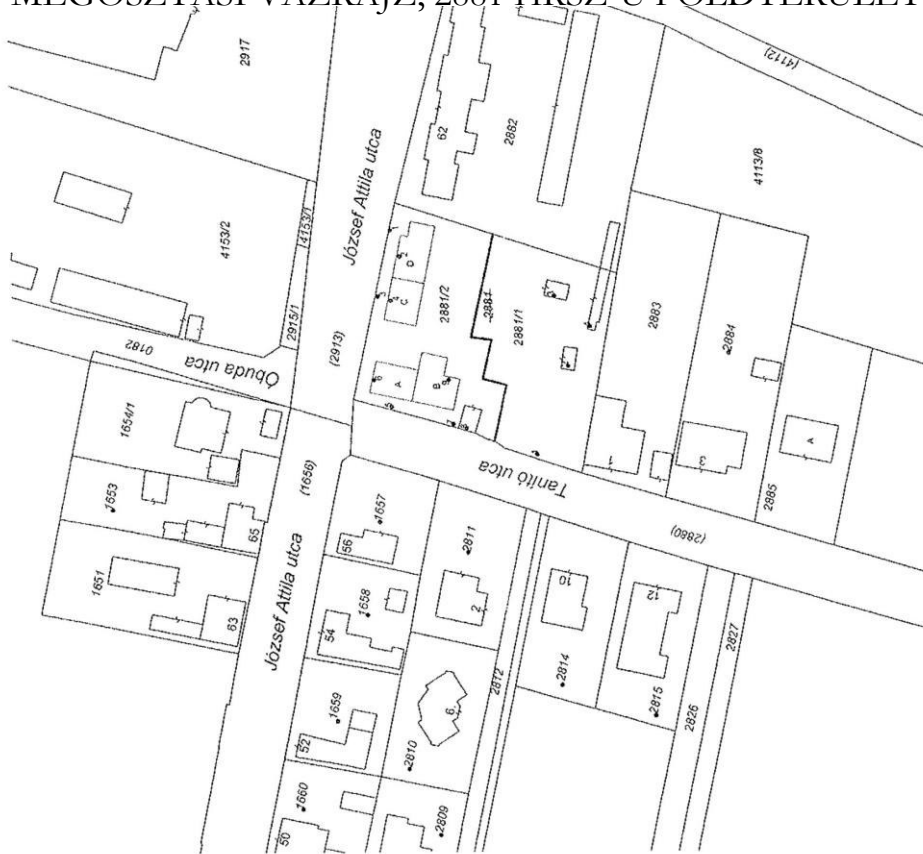
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30394/2019.01.09

Önálló szóveges bejegyzés a Budakalász, belterület 2881 hrsz-ú ingatlan megosztva Budakalász, belterület 2881/1 és 2881/2 hrsz-ú ingatlanra. A megszünt Budakalász, belterület 2881 hrsz-ú ingatlanon földhasználati jog alapján létesült 2881/A hrsz-ú önálló ingatlan helyrajzi száma 2881/2/A-ra változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

4.2 MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ, 2881 HRSZ-Ú FÖLDTERÜLET:



a 2017. évi (CVI) törvény 185. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint a 2881/2/A hrsz-ú ingatlan értékbecslése

2017. május 23. napján

Íktatószám: 2017/2017.  
BUDAKALÁSZ  
Városi Hivatal

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
A 2881 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról.

Méretarány: 1:1000

2881/2 hrsz		Címkoordináták		2881/1 hrsz		Címkoordináták	
P.sz.	Y	X	P.sz.	Y	X	P.sz.	Y
1	650987	252982	1	650946	252949		
2	650991	252980	2	650966	252942		
3	650982	252985	3	650962	252945		
4	650981	252982	4	650975	252937		
5	650957	252982					
6	650963	252986					
7	650953	252966					
8	650952	252965					
9	650963	252969					

A felmérés célja a 2017. évi (CVI) törvény 185. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint engedélyezett A.2 engedély a hozzátartozó változási vázrajzzal együtt a 2881/2 hrsz-ú ingatlan megosztásáról.



VÁLTOZÁS ELŐTT		VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS UTÁN		Storgalmi és egyéb jogok	
Helyrajzi szám	Terület ha, nm	Helyrajzi szám	Terület ha, nm	AK	AK		
2881	0.2404	2881/1	0.1190	12	13	Vezetélig 30 nm területre ELMŰ Hálózati Elosztó KFT-től (1132 Budapest, Váci út 72-74.) illeti meg.	
		2881/2	0.1214			Vezetélig 80 nm területre ELMŰ Hálózati Elosztó KFT-től (1132 Budapest, Váci út 72-74.) illeti meg.	
összesen:	0.2404		0.2404				
2881/A	lakóház - 0.0070	2881/2/A	lakóház - 0.0070				
2881/B	lakóház - 0.0094	2881/2/B	lakóház - 0.0094				
2881/C	lakóház - 0.0071	2881/2/C	lakóház - 0.0071				
2881/D	lakóház és garázs - 0.0090	2881/2/D	lakóház és garázs - 0.0090				

Hatályon kívül helyezi a 2017. évi (CVI) törvény 185. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint a 2881/2/A hrsz-ú ingatlan értékbecslése

Készítette: Budapest, 2017. szeptember 16-án

Petrányi Dénes

Földmérő igazgató

Földmérő igazgató

Ingatlan rend. min. sz. 407/2019.

A vázrajzot a térképszakmai feladatok elvégzéséhez szükséges adatok alapján készítette a Budapesti Fővárosi Hivatal.

2017. május 23. napján

P.H.

Szentendre, 2017.

záródképből:

2017. május 23. napján

P.H.

Szentendre, 2017.

záródképből:

2017. május 23. napján

P.H.

Szentendre, 2017.

záródképből:

2017. május 23. napján

P.H.

4.3 HASZNÁLATI MEGOSZTÁS, 2881 HRSZ-Ú FÖLDTERÜLET:



**BUDAKALÁSZ** város  
települési  
Adatszolgáltatás ikéző száma:  
2-4/1/2017.

P.sz.	Y	X
1	650997	252982
2	650991	252980
3	650982	252985
4	650981	252982
5	650957	252982
6	650953	252986
7	650953	252988
8	650952	252985
9	650963	252969

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

A 2881/2 helyrajzi számú földrésztel használati megosztásáról.

Méretarány: 1:500

**Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!**

megeőzi: 1/10/17. sz. ú  
vázrajz(ok) átvezetése

HASZNÁLATI MEGOSZTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT				HASZNÁLATI MEGOSZTÁS UTÁNI ÁLLAPOT			
Helyrajzi szám	Alkésztel jel	Műv.ág	Terület ha..mm	Helyrajzi szám	Alkésztel jel	Műv.ág	Terület ha..mm
2881/2	1	3	0.1214	2881/2/I	1	3	0.0224
	2	4		2881/2/II	2	4	0.0302
	3	5		2881/2/III	3	5	0.0251
	4	6		2881/2/IV	4	6	0.0271
	5	7		2881/2/V	5	7	0.0059
	6	8		2881/2/VI	6	8	0.0021
	7	9		2881/2/VII	7	9	0.0058
	8	10		2881/2/VIII	8	10	0.0028
	9	11		2881/1	9	11	0.1214
	10	12			10	12	
	11	13			11	13	
	12	14			12	14	
összesen:			0.1214				

Készítette és minősítette:  
Budapest, 2017. november 22-én  
Pálffy Csaba  
földmérő  
Földmérő igazolvány száma: 63302013.  
Ingatlanrendező minősítő száma: 40737995

A használati megosztás alkalmanként megújításra kerül.

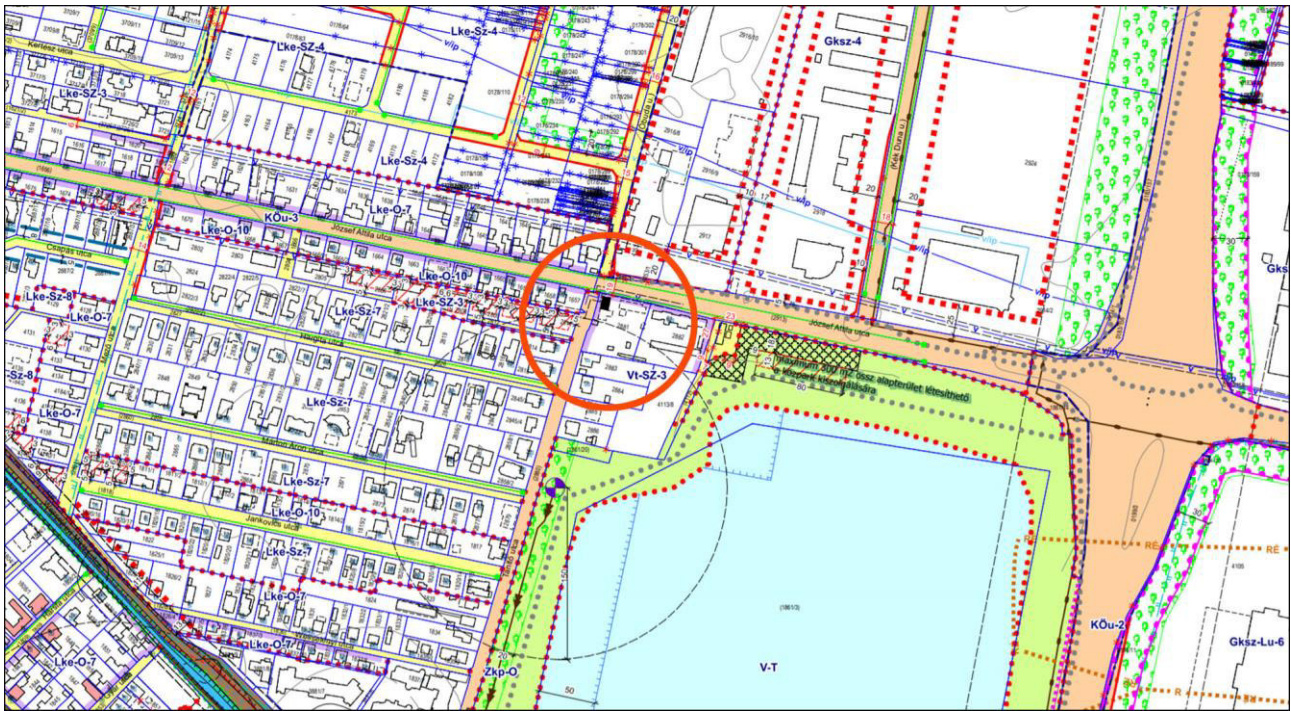
Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis tartalmával megegyezik.

Szentendre, 2017. év  
vizsgáló: P.H.

Stamps and signatures including:  
- Szentendre, 2017. év  
- P.H.  
- Various official seals and handwritten notes.



#### 4.4 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE:



## 4.5 FÉNYKÉPEK:



