

ELŐTERJESZTÉS

Bizottsági hatáskör

Budakalász Város Önkormányzat Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2020. január 27-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslát földrészlet elidegenítésére

Előterjesztő: Kóder György bizottság elnöke

Készítette: Pál József főosztályvezető

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat földrészlet elidegenítésére

Tisztelt Bizottság!

A Savalex Kft. (1054 Budapest, Szemere u. 17.) jogi képviselője útján a Budakalász, Szegfű u. és Béke sétány sarkán elhelyezkedő, 1428/2 helyrajzi számú ingatlanukon álló épület (1972. óta fennálló) ráépítéssel túlnyúló telekrendezése tárgyában előterjesztette vételi szándékát a 1428/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban álló közterületi ingatlanból 41 m² nagyságú területre.

Az előterjesztés részét képező – helyszínrajzon látható – 41 m² terület elidegenítése kapcsán rendelkezésre áll a főépítész véleménye, értékbecslés, a Pest Megyei Kormányhivatal végzése Budakalász Város Önkormányzat Jegyzőjének a fenti két hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítási eljáráshoz kapcsolódó szakhatósági eljárásból történő kizárásról, a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Építéshatósági Irodájának szakhatósági állásfoglalása és a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatalának telekalakítási engedélye, mely az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos (2020. május).

A főépítész szakvéleménye szerint a telekrendezést úgy kell elvégezni, hogy a gyalogút kitorkolása, illetve a Béke sétány bejárata használható maradjon, ne záródjon el. Ez a feltétel a telekalakítás után megvalósul. Az elkészült értékbecslés alapján – amely figyelembe vette az ingatlan központi fekvését és az övezeti, ingatlanrendezési kényszer fennállását – 24.351.- Ft/m² korrigált fajlagos átlagárát nevezett meg, amely a telekrendezéshez szükséges 41 m² viszonylatában 998.391.- Ft. vételárat jelent.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendeletének 12.§ (1) bekezdése alapján, az előterjesztésben szereplő összeghatár elidegenítése polgármesteri hatáskörbe tartozik. Az értékesítés előtt a területet (41 m²) az üzleti vagyonba képviselő-testületi döntéssel át kell sorolni.

Melléklet:

- telekalakítási helyszínrajz, változási vázrajz
- jogerős telekalakítási engedély
- E-hiteles térképmásolat (2020.01.10.)

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága elidegenítésre javasolja, Budakalász Város Önkormányzatának tulajdonát képező 1428/3. hrsz-ú, Béke sétány közterület megnevezésű ingatlanból 41 m² földrészletet, 1.668.700,- Ft vételáron a Savalex Kft. (1054 Budapest, Szemere u. 17.) részére.

A bizottság javasolja a Polgármesternek a terület üzleti vagyonba történő átminősítését követően az adásvételi szerződés megkötését.

Határidő: folyamatos

Felelős: Kóder György bizottsági elnök

Budakalász, 2020. január 22.

Kóder György
a bizottság elnöke



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
SZENTENDREI JÁRÁSI HIVATAL

Budakalászi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2019. MÁJ. 03.		
Szám:	Melléklet:	Előadó:
01/1866-3		

Börner László J.C.
[Signature]

Ügyiratszám: **800157-2/2019**
Előzmény: 800373/2018
Ügyintéző: Zsidai-Tatár Gyöngyi
☒: zsidai-tatar.gyongyi@pest.gov.hu
☎: (26) 312-413/108

Tárgy: **Telekalakítás engedély**
Melléklet: Véglegessé válást követően
kérelmező részére 3 pld. változási vázrajz

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező ügyfél: Savalex Kft. meghatalmazottja dr. Salgó András ügyvéd
Kérelmezett ingatlan: Budakalász belterület 1428/2, 1428/3 helyrajzi szám
Az eljárás megindulásának napja: 2018. november 08.

HATÁROZAT

Savalex Kft. (címe: 1054 Budapest, Szemere utca 17. I.2.) kérelmező meghatalmazottja által benyújtott telekalakítási kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Budakalász belterület 1428/2, 1428/3 helyrajzi számú földrészeletekre vonatkozóan** Laszlovszky András földmérő mérnök által 1428/2018. munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 943/2018. számon záradékolt, E-47/2018. számon előzetes nyilvántartásba vett változási vázrajz-szerinti

telekalakítást engedélyezem.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal 07/640-4/2019. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalásában a telekalakításhoz a szakhatósági hozzájárulását megadta.

Az eljárásban további szakkérdés nem merült fel.

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció **az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.**

Döntésem ellen annak kézhezvételét követő 15 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztályához (1135 Budapest, Lehel út 43-47.) fellebbezhetnek, melyet a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 1.) kell benyújtani.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezés díja 30.000 Ft, amelyet a benyújtással egyidejűleg a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályának pénztárába történő befizetéssel, vagy a 10023002-00302247-00000000 számú számlára történő készpénz-átutalási megbízással (csekk), vagy átutalási megbízással kell teljesíteni. Utóbbi két esetben a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot

INDOKOLÁS

Kérelmező a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási- és a szakhatósági eljárások előírt díjai megfizetésre kerültek.

Az eljárásban az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 18. táblázat 7. pontja alapján közreműködő Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal, mint szakhatóság – a határozatom rendelkező részében idézett – hozzájáruló állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A benyújtott tervdokumentáció szerinti telekmegosztás Budakalász Város Önkormányzat többször módosított 8/2016. (IV.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Budakalász Helyi építési Szabályzatában (továbbiakban: HÉSZ) foglaltaknak megfelel.”

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy jelen határozat nem vonja maga után az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetést.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben kiadott szakhatósági állásfoglalás, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 116. § (2) bekezdés (a) pont alapján biztosítottam.

Az Ákr. 118. § (1)-(2) bekezdés alapján fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A fellebbezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről szóló tájékoztatás a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendeletben 1. § (3) bekezdésén alapul.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A telekalakítási hatósági jogkörben eljáró járási hivatal hatáskörét és illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdése határozza meg.

Szentendre, 2019. április 26.

dr. Varga László hivatalvezető nevében és megbízásából:



Határozatot kapják:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Savalex Kereskedelmi Környezeti Tanácsadó és Szolgáltató Kft. | 1054 Budapest, Szemere utca 17. I.2. |
| 2. dr. Salgó András | 1054 Budapest, Szemere utca 17. |
| 3. ELMŰ Hálózati Kft. | 1132 Budapest, Váci út 72-74. |
| 4. TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. | 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184. |
| 5. Budakalász Város Önkormányzat | 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. |

Határozatot kapja fellebbezési jog nélkül (figyelembe véve az Ákr. 116. § (1) (2) bekezdést):

- | | |
|---|----------------------------------|
| 6. Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Építéshatósági Iroda | 2000 Szentendre, Városház tér 3. |
| 7. Irattár | |

Véglegessé válás után:

- | | |
|------------------------------|--|
| 8. dr. Salgó András (3 pld.) | 1054 Budapest, Szemere utca 17.+ mellékletek |
|------------------------------|--|



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,
Béke sétány 1428/3 helyrajzi számú**

ingatlanról

Szentendre, 2020. január 26.

1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:
a 2019. augusztus 19-i keltezéssel kiadott ingatlan forgalmi-érték
becslés aktualizálása
- 1.3 MEGBÍZÓ:
Budakalász Város Polgármesteri Hivatala
- 1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2 AZ INGATLAN(RÉSZ)

- 2.1 ADATAI
- 2.1.1 HELYE:
Budakalász, Béke sétány
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:
1428/3
- 2.1.3 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT (TELJES TERÜLET):
1 0842 m²
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE:
kivett közterület
- 2.1.6 BEJEGYZETT TERHELÉS, SZOLGALMI JOG, JOGI JELLEG AZ
INGATLAN TULAJDONI LAPJA I. RÉSZÉN:
nincs ilyen bejegyzés
- 2.1.7 TULAJDONOSA:
*II/1. tulajdoni hányad: 1/1,
bejegyző határozat, érkezési idő: 31285/1992. 01. 14.,
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.,
jogállás: tulajdonos
név: Budakalász Város Önkormányzata
cím: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.
törzsszám: 15730961*

2.1.8 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK, JOGOK:

*III/1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33170/2010. 03. 16.,
Vezetékjog,*

*Elektromos vezetékJog 667 m² területre,
jogosult:*

*név: ELMŰ Hálózati Elosztó KFT.,
cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.*

*III/2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37399/2011. 06. 07.,
Vezetékjog,*

*VMB- 15/2011- oszlop, vezetékek és biztonsági övezet OTR állomás és OK. biztonsági
övezet 3 m² területre,*

jogosult:

*név: ELMŰ Hálózati Elosztó KFT.,
cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.*

2.2 TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

A település főutcájától – a Budai úttól, Pomázi úttól – keletre fekvő településrészen, a Szent István telepi rész délkeleti sávjában helyezkedik el. Megközelítése a Szentendrei út felől, a Szekfű utcán lehetséges.

A Szentendrei út ~230 m, a Pomázi út ~900 m, a Petőfi tér pedig ~1150 m távolságban van.

Aszfaltúton egyszerűen és jól megközelíthető.

Kertvárosi övezet túlnyomórészt családi házakkal.

2.3 KÖZMŰVESÍTETTSÉG

A Béke sétány, melyről a Dél-délkeleti oldalon lakóházakkal beépített telkek nyílnak – és a Szekfű utca is (ahova a sétány két nyúlványa, így a tárgyi területsáv is kiér) összközműves.

2.4 LEÍRÁSA

A Béke sétány hosszú, Kelet-Délkelet–Nyugat-Délnyugat irányú ingatlan, mely két keskeny nyúlvánnyal – átfogva a 1428/2 helyrajzi számú ingatlant (ezen egy üzletház áll) – kiér a Szekfű utcára.

Az értékelés tárgya az ingatlan az üzletház Dél-délkeleti oldalán lévő nyúlvány Észak-északkeleti, a 1428/2 hrsz-ú ingatlan szomszédos néhány méter szélességű sávja.

Sík terület. Az egész ingatlan kiterjedt zöldfelülettel bír, melynek mindkét hosszoldalán betonjárda és a Dél-délkeleti oldalán egy kőszórással feljavított út van. A nagyrészt kőszórással borított, az értékelés tárgyát képező sávot a 1428/2 hrsz-ú ingatlanhoz "csatoltan" használják.

2.5 HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE

2.5.1 Jelenleg kivett közterület. A 1428/2 hrsz-ú ingatlan – melyről túlépítés következtében az épület átnyúlik a tárgyi ingatlanra, ezért (a jogi rendezés érdekében) annak egy keskeny sávját a túlépített ingatlan részére eladni tervezik – Vt-AI-2 övezeti besorolású, ezért ezt kell figyelembe venni.

2.5.2 A Vt-AI-2 jelű övezetre vonatkozó előírások:
Vt-AI-1, Vt-AI-2, Vt-SZ-1

ALAPELLÁTÁST SZOLGÁLÓ TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

50.§

(1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket a 11. sz. táblázat és az azt követő bekezdések együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

ÖVEZET			Vt-AI-1	Vt-AI-2	Vt-SZ-1	11. számú táblázat
						eltérés, feltétel, értelmezés
1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK						
legkisebb kitalakítható	területe	m ²	1000	600	800	
2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			SZ	Z SZT	SZ	SZ SZABADONÁLLÓ Z ZÁRTSORÚ SZT SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINT
3. A BEÉPÍTÉS KOZMŰFELTÉTELEI						
a telek	közművesítettség			teljes		
4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
legnagyobb	beépítettség	%	40	50 25*	35 25*	* Lakófunkció esetén
legkisebb	zöldfelülete	%	25	25 50*	50	
5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI						
legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	7,5 5,5*	6,0 5,5*	* Lakófunkció esetében
	kiszolgáló épület	m	-	3,0	3,0	
6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE						
építési hely határvonalai	előkert	m	5*	5 3,0**	***	* oktatási intézmény esetén a Pomázi út mentén 15 m, egyéb esetben a Szabályozási Terv szerint eltérő
	oldalkert 1. (0 vagy min) v. SZT hiányában oldalsó távolság	m	3,75	3,75	3	** nem lakófunkció esetén kisebb lehet
	oldalkert 2. min v. SZT hiányában oldalsó távolság	m	3	3	3	*** a kialakult helyzethez igazodóan egyedileg állapítandó meg
	hátsóker	m	6	6	6	

- (3) A Vt-AI-2 - elsősorban alapintézmények elhelyezésére szolgáló - építési övezet egyéb rendelkezései
- a) Az övezet területe a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül a lakóterület ellátásához szükséges kereskedelmi, szolgáltató épületek és oktatási intézmények elhelyezésére szolgál, melyen külön feltétellel lakóépület és annak kiszolgáló épülete is elhelyezhető.
- b) Lakófunkció esetén:
- ba) a beépítettség max. mértéke 25%,
- bb) a max. épületmagasság 5,5 m, mellékrendeltetésű épület esetén 3,0 m.
- c) Amennyiben a közhasználatú épülethez tartozó gépjárműparkolók telken belüli kialakítása nem lehetséges, úgy azt 500 m-en belüli közterületen is biztosítani lehet.

2.5.3 A területet a tulajdonos értékesíteni tervezi a szomszédos ingatlanhoz történő hozzácsatolás céljára, ezért a forgalmi értéket a települési belterület kertés övezeteiben található beépítetlen területek forgalmi viszonyai szerint kell megítélni.

3 (A 2019. AUGUSZTUS 19-I KELTEZÉSSSEL KIADOTT ÉRTÉKBECSLÉS SZERINTI) FORGALMI ÉRTÉK

- 3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, valamint építési besorolását, hasznosítási lehetőségeit vettem figyelembe.
- 3.2 Az értékbecslés a 2017. május 5-én, valamint a 2019. augusztus 15-én tartott helyszíni szemle, továbbá a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült, figyelemmel a helyi építési szabályozásra.
- 3.3 Összehasonlító forgalmi-érték adatok; beépítetlen belterületek:

kinálati ár Ft	terület m ²	fajlagos kinálati ár Ft/m ²	fajlagos korrigált ár Ft/m ²	megjegyzés
55.000.000.-	1200	39.024.-	35.122.-	Szent István telep-Omszki tó között • lakóövezet • 25% beépíthetőség • villany, víz, csatorna, gáz a telken • 27,41 x 30 m
47.000.000.-	900	52.222.-	47.000.-	Kannok utca 2. • főghj telek • vill., víz, csatorna, gáz a telken • gyűrés kút • díófák és egyéb gyümölcsfák
15.000.000.-	300	50.000.-	45.000.-	Szent László utca 23-Rákóczi utca • tulajdonrés: • Lke-O-7 övezet • 36% beépíthetőség • közművek az utcáról vagy a tulajdonostól • ásott kút
28.000.000.-	758	36.939.-	33.245.-	közpomban • magánúton közelíthető meg • 1f övezet • 0,66-os szintterületi mutató • vill., víz, csatorna, csat. gáz van
39.000.000.-	1179	33.079.-	29.771.-	Szentendrei út 39. • 25% beépíthetőség • vill., víz, csatorna, gáz a telken
48.500.000.-	1345	36.059.-	32.454.-	központi • két utcára nyílik • megosztható • 20% beépíthetőség • enyhén lejtős • villany, víz, csatorna, gáz a telken

25.300.000.-	600	42.167.-	37.950.-	Budai út 112. • 30% beépíthetőség • vill., víz, csat., gáz az utcában • utcaszinttől mélyebben fekvő terepszint
32.000.000.-	706	45.326.-	40.793.-	Budai út • Lke-O-6 övezet • villany, víz a telken • csatorna, gáz az utcában • érvényes építési engedéllyel
21.500.000.-	436	49.312.-	44.381.-	Központ • a telek végében patak, azon túl erdő • 30% beépíthetőség • villany, víz, csatorna, gáz a telken • építési tervek vannak
55.000.000.-	2033	27.054.-	24.348.-	Budai út 20. • ÖV-1 övezet • 40% beépíthetőség • vill., víz, csatorna, gáz van

Forrás: ingatlan.com

3.4 *Korrigált fajlagos átlagár:* $37.006.- \text{ Ft/m}^2$

3.5 A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő tényezőként

- a település(rész)en belüli kedvező elhelyezkedését, az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz viszonyítottan is jó pozícióját (+10 %)

vettem figyelembe.

3.5.2 *Megjegyzés:*

a 1428/2 hrsz-ú ingatlan részéről és javára történt túlépítés miatt a jelen viszonylatban értékcsökkenítő tényező nem vehető figyelembe. Forgalomképességi csökkenítő tényező szintén nem alkalmazandó, mert ingatlanrendezési kényszer áll fenn a két érintett ingatlan vonatkozásában, a 1428/2 hrsz-ú ingatlan érdekében.

3.6 A tárgyi ingatlanrész becsült fajlagos forgalmi értéke:

$$1,10 \times 37.006.- \text{ Ft/m}^2 = 40.707.- \text{ Ft/m}^2$$

3.7 **A tárgyi ingatlanrész becsült fajlagos forgalmi értéke:**

száz forintra kerekítve:

40.700.- Ft/m²

azaz

negyven-ezer-hétszáz forint/négyzetméter

4 (A 2019. AUGUSZTUS 19-I KELTEZÉSSSEL KIADOTT ÉRTÉK-BECSLÉS SZERINTI) FORGALMI ÉRTÉK AKTUALIZÁLÁSA

4.1 A tárgyi ingatlannal összevethető fekvésű és egyéb jellemzőjű beépítetlen belterületek 2020. január 26-án elérhető összehasonlító forgalmi-érték adatai:

<i>kinálati ár Ft</i>	<i>terület m²</i>	<i>fajlagos kínálati ár Ft/m²</i>	<i>fajlagos korrigált ár Ft/m²</i>	<i>megjegyzés</i>
55.000.000.-	1200	45.833.-	41.250.-	újuln • HÉV megálló 5-8 percre • központ mins megadta • 25% beépíthetőség • 1 lakás építhető rá

32.000.000.-	706	45.326.-	40.793.-	Budakalász fő útján • vill., víz, a telken • csatorna, gáz az utcában • 30% beépíthetőség • 20 m ² -es bontandó épület
55.000.000.-	2033	27.054.-	24.349.-	a vámszocsonthoz • villany, víz, csatorna, gáz van • ÖV-t-1 övezet • 40% beépíthetőség
42.800.000.-	1102	38.838.-	34.954.-	Szent István-telep • néhány perce óvoda, iskola, HÉV megálló • villany, víz, csatorna, gáz van •
60.000.000.-	2000	30.000.-	27.000.-	Szent István-telep • a HÉV és a főút között • a HÉV megálló 4 perce, a Megyeri híd 4 km-re • villany, víz, csatorna, gáz van • IG3 övezet
29.900.000.-	706	42.351.-	38.116.-	Budai út • villany, víz a telken belül • csatorna, gáz az utcában • 1.Lc-O-6 övezet • egy 20 m ² -es épület a telken
39.000.000.-	1179	33.079.-	29.771.-	Szentendre út 39. • 23% beépíthetőség • vill., víz, csatorna, gáz a telken
50.000.000.-	1040	48.077.-	43.269.-	ófalu • friss parcelációs csemes víz • villany, víz, csatorna, gáz van • 1.Lc-SZ-6 övezet • 4 lakás építhető rá
39.900.000.-	800	49.875.-	44.888.-	Budai út 151. • villany, víz, csatorna, gáz van • panoráma
15.000.000.-	300	50.000.-	45.000.-	Szent István-telep, Rákóczy utca-Szent László utca sarok • 1.Lc-O-7 övezet • ingatlanrés • 36% beépíthetőség (107 m ²)

Forrás: ingatlan.com

4.2 Korrigált fajlagos átlagár: 36.939.- Ft/m²

4.4 Ismételt helyszíni szemle időpontja: 2020. január 24.

4.4 A 2019. augusztus hónapban és a 2020. január hóban föllelt, a tárgyi ingatlanhoz hasonlítható összehasonlító adatokból képzett korrigált fajlagos átlagár között olyan csekély mértékű az eltérés – 67 Ft/m²; 1,8 ezrelék –, hogy az aktualizálással az eredetileg megállapított forgalmi értéket a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában a következők szerint változatlanul fönntartom:

becsült fajlagos forgalmi érték:

$$1,10 \times 37.006.- \text{ Ft/m}^2 = 40.707.- \text{ Ft/m}^2$$

becsült fajlagos forgalmi érték száz forintra kerekítve:

40.700.- Ft/m²

azaz

negyven-ezer-hétszáz forint/négyzetméter

5 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2020. január 26.

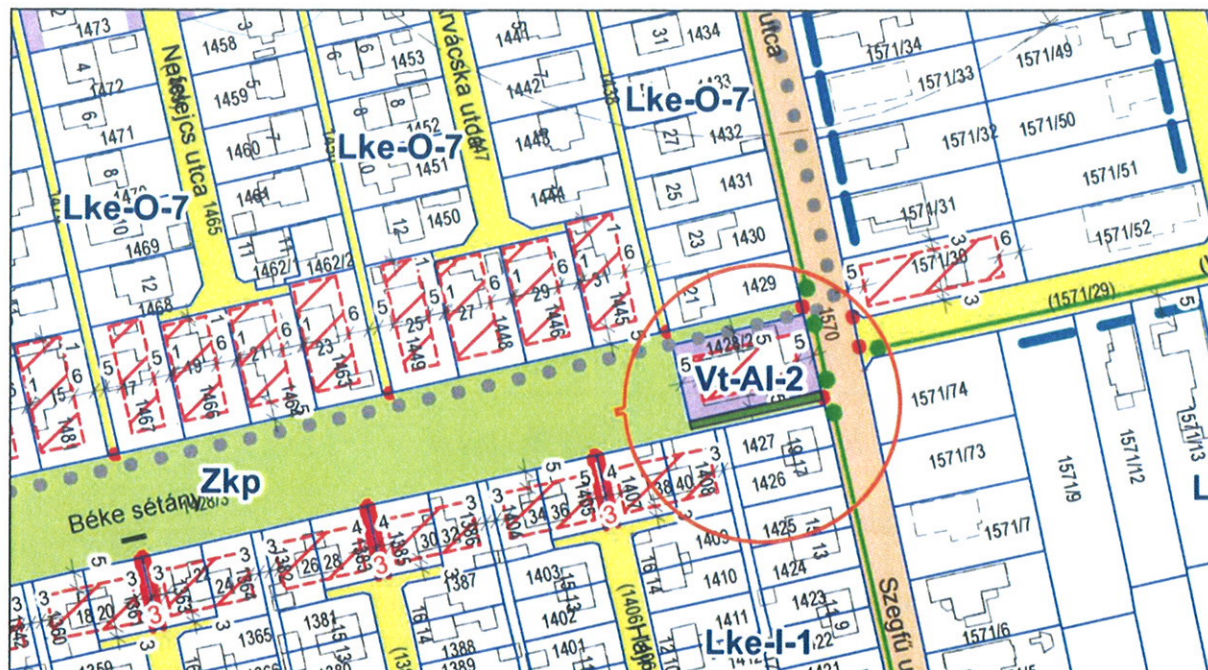
Riesz Zoltán

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

6 MELLÉKLETEK

6.1 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS TERVLAPJÁNAK RÉSZLETE:



6.2 TULAJDONI LAP:

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23326/2017

2017.05.03

Szektor : 53

BUDAKALÁSZ

Belterület 1428/3 helyrajzi szám

2011 BUDAKALÁSZ Béke sétány 1428/3 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett közterület	0	1.0942	0.00	

1. bejegyző határozat: 45966/2005.12.16
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31285/1992.01.14
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAKALÁSZ VÁROS ONKORMÁNYZATA
cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1
forrásszám: 15730961

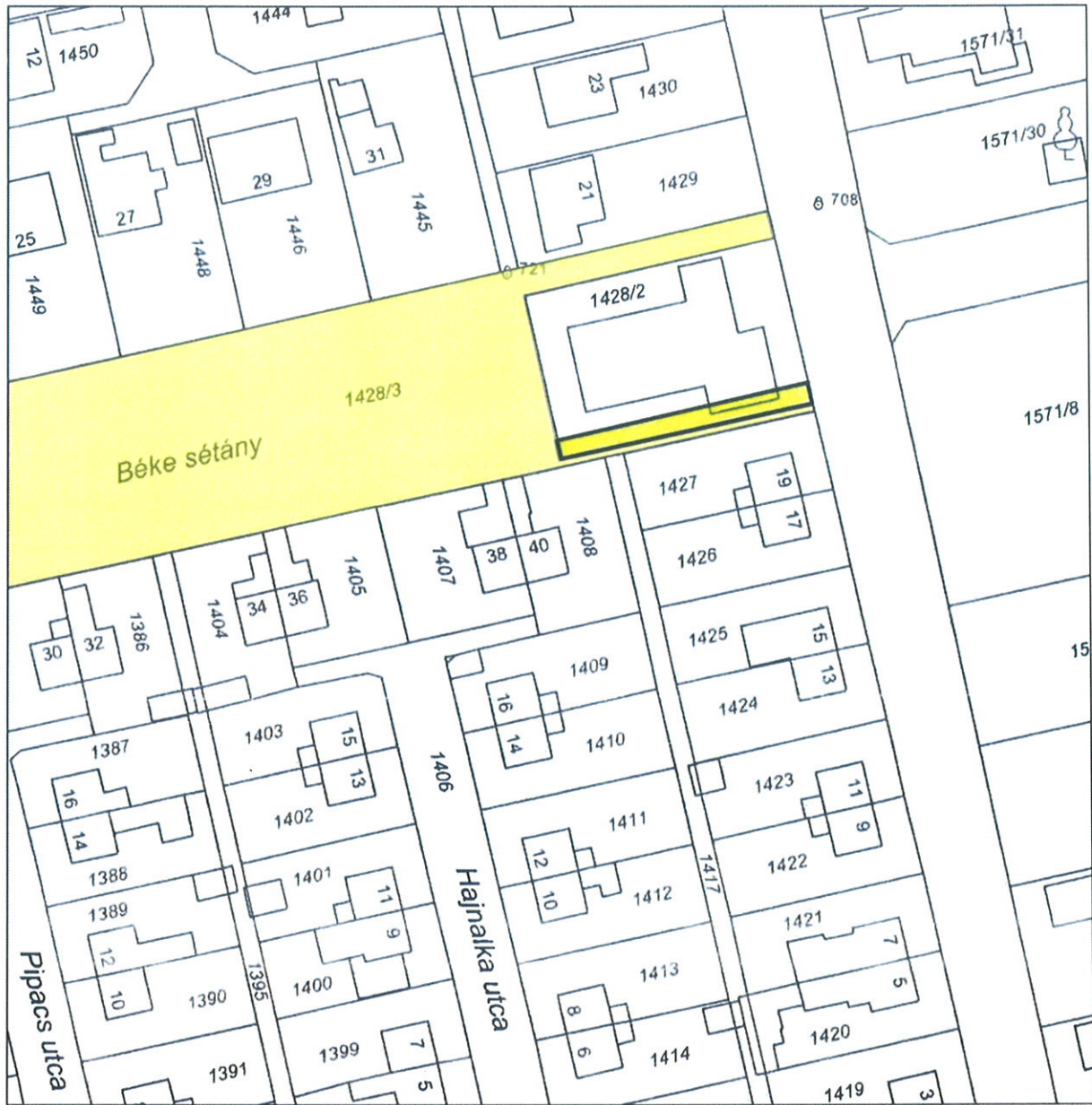
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33170/2010.03.16
Vezetékjog
Elektromos vezetékJog 667 m2. területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37399/2011.06.07
Vezetékjog
VME- 15/2011- oszlop, vezetékJog és biztonsági övezet OTR állomás és OK. biztonsági övezet 3 m2. területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

6.3 HELYSZÍNRAJZ



3.11 FÉNYKÉPEK:







943/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1428/2-3 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:1000



HRSZ	Psz.	Y	X
1428/2	1	650346	253697
1428/2	2	650337	253695

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
1428/2		kivett, áruház		0.0897	-	1428/2		kivett, áruház és udvar		0.0938	-	VMB 15/2011 ELMÜ 12 m ² TIGÁZ 37 m ²	
1428/3		kivett, közterület		1.0842	-	1428/3		kivett, közterület		1.0801	-	ELMÜ 666 m ² VMB 15/2011 ELMÜ 2 m ²	
Összesen:				1.1739		Összesen:				1.1739			

A változás akaratainknak megfelelően történt:

Bogd. István



S. SAVALEX KFT
 ASZ: 1217235341

Leányfalu, 2018. június 21.

készítő: *[Signature]*
 földmérő lg. száma: 3148

E-97/2018

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



2018 OKT. 13

Szentendre, 2018. hó nap

Záradékoló: *[Signature]*

Dömötör Szabolcs
 Tel.: +36 20 9657-586
 E-mail: domszabi@gmail.com
 Ing.rend.min.sz.: 1330/92
 Földmérő ig. sz.: 3825/2009

Csalló István
 4058/1995

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

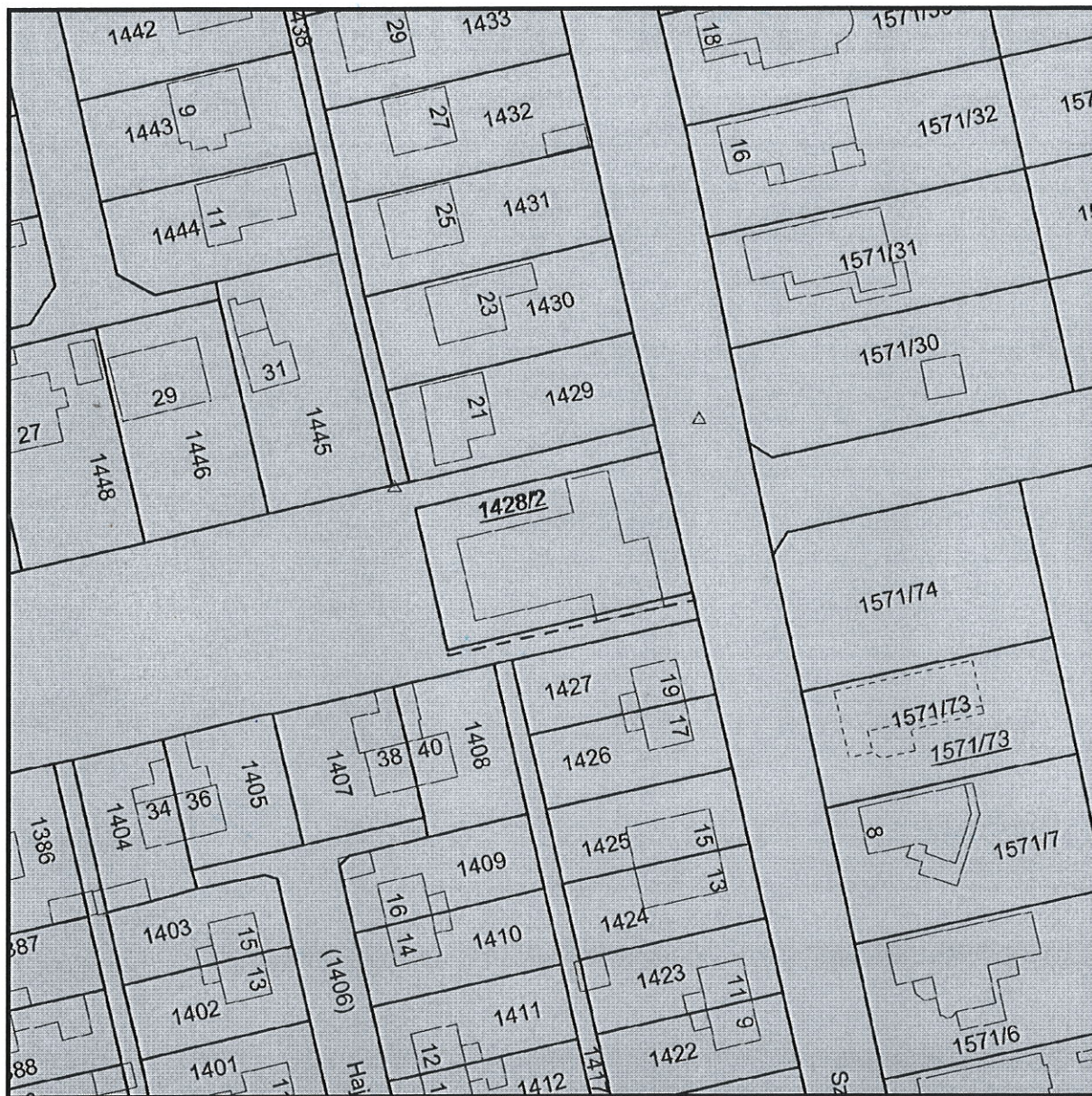
2020.01.10 08:20:37

Helyrajzi szám: BUDAKALÁSZ belterület 1428/2

Megrendelés szám: 7/64/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 24105350002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!