betaning BERUHÁZÁSSZERVEZŐ, TANÁCSADÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KFT.

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

a

Budapest, XI. kerület Hunyadi János út 14. – 43587/12 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz csatolásra kerülő ingatlanrész forgalmi értékéről

A vizsgált, a Buda-Hold Kft-be apportálásra kerülő 1.488 m^2 ingatlanrész reális forgalmi értéke, apportértéke 2008. augusztus havi árszinten :

19.100.000,- Ft + 20 % ÁFA,
azaz: Tizenkilencmillió-egyszázezer forint + 20 % ÁFA,

amely nettó 12.836,- Ft + 20 % ÁFA-s telekértéket jelent.

Az érték meghatározás tételes részletezését (az értéknövelő és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait és az összehasonlító adatokat), a Megbízó által feltett forgalmi érték meghatározására vonatkozó számításokat a IV. fejezetben lévő részletes értékelés tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg összefoglaló érték, amely a reálisan becsült piaci forgalmi értékeken alapulnak, figyelembe véve a vizsgált ingatlan állapotát, infrastrukturális ellátottságát, valamint a hasonló ingatlanok esetében az ingatlanpiacon ténylegesen megvalósult értékesítések áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő értékadat reálisan felhasználható bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához és a Megbízó eladási döntésének megalapozásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

A jelen értéktanúsítványban szereplő forgalmi érték 90 napig érvényes, ezen időszak elteltével azt egy aktualizáló nyilatkozattal felül kell vizsgálni, azonban egy éven túl pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.

Budapest, 2008. augusztus 25.

Gaál Lászlóné
Betaning Kft ügyvezető
építészmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

BETANING KFT.
1 Budapest.
M oródi út 136.
Adószám: 11898906-2-42

Reményi Krisztina
Ingatlanforgalmi szakértő
Ingatlanközvetítő
Eng.sz.: 01839/97
1041 Budapest, Nyár u. 30. 1/5.

Reményi Krisztina
építészmérnök
ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 01839/97

Vü. Ig. (Bukor L.) 163

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Építésigazgatási Iroda

Sz. Lukács
2008.09.03.

Ügyfél neve: L.B. Vetus Architect Kft.
Bibók László ügyvezető

Ügyfél címe: 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5900/175
Faxszám: 224-5974
e-mail cím: kecskes.gaborne@bp12ker.hu

Ügyintéző: Kecskés Gáborné
Iktatási szám: IX-1649/8/2008

Tárgy: Budapest XI. kerület Mezőkövesd út 22. szám alatti, 43587/11 helyrajzi számú, valamint a (43587/5) és 43587/12 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezésének ügye.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.
Iktatószám: VIII-28648-6/08
2008 SZEP 01
előszám: VIII-28648-5 | melléklet: 08 db | előadó: 8404

VIII-28648-6/08

364

JOGERŐS
2008 AUG 19. napján

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala * 70. *

HATÁROZAT

Az L. B. Vetus Architect Kft. (Cg.01-09-874420, 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.), **Bibók László** ügyvezető **kérelmére** indult, a Budapest XI. kerület Mezőkövesd út 22. szám alatti, **43587/11, ezzel egyidejűleg a (43587/5) és 43587/12 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezésének** ügyében, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 2008. április 14-én **záradékolt T-81122 számú változási vázrajz alapján, a**

telekhatár rendezéssel történő szabályozást engedélyezem.

Ennek során **engedélyezem:**

1. a **(43587/5)** helyrajzi számú, 7572 m^2 területű földterület csökkentését 82 m^2-rel;
2. a **43587/11** helyrajzi számú, 1 ha 4668 m^2 területű ingatlan csökkentését 1488 m^2-rel, ezzel egyidejűleg növelését 82 m^2-rel, majd ezután;
3. a **43587/12** helyrajzi számú 9003 m^2 területű ingatlan növelését 1488 m^2-rel.

A telekhatár rendezése után a következő ingatlanok jönnek létre:

helyrajzi szám	művelési ág	terület	
		ha	m^2
▪ (43587/5)	kivett közterület		7490
▪ 43587/11	kivett telephely	1	3262
▪ 43587/12	kivett telephely	1	0491

A **Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Ügyosztály Közlekedési Hatósági Alosztály** 2008. július 11-én kelt, 10-3718/2/2008 számú szakhatósági állásfoglalásában **útügyi szakhatósági hozzájárulását megadta** az alábbi kikötésekkel:

– *„amennyiben a szabályozásból adódóan a meglevő közterületi út korrekciója, átépítése szükséges, illetve új út kialakítása történik az – a 15/2000. (XI.16.) KöViM rendelete az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről – alapján engedély köteles."*

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 6.
ÉRKEZETT 2008 SZEP 09

A **Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda** 2008. július 22-én kelt, 460/4188/004/2008 számú szakhatósági állásfoglalása a következő:
„A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal létrehozásáról szóló, a 173/2008. (VI.30.) Korm. rendelettel módosított 308/2006. (XII.23.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.rend.) 1. § (2) bekezdés b) pontja alapján a(z) telekalakítási engedély kiadásához feltételként előírt ***örökségvédelmi szakhatósági hozzájárulást kikötés nélkül megadom.***
A telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, valamennyi létrejövő ingatlanra, amelyre az eljárás megindításakor a műemléki védelem vonatkozott, a védelem továbbra is fennáll."

A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedésének napjától számított 1 év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a térrajz szerinti változások ingatlan nyilvántartási átvezetését.
Az engedély kérelemre egy-egy alkalommal, legfeljebb 1-1 évvel meghosszabbítható.

E határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalnak címzett és 30.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott, de a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál benyújtandó fellebbezéssel élhet.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezést elektronikus úton benyújtani nem lehet.

INDOKOLÁS

Az L. B. Vetus Architect Kft. (Cg.01-09-874420, 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.), **Bibók László** ügyvezető, a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási eljárás iránti kérelmet nyújtott be 2008. április 26-án.

A Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Hivatalvezető-helyettese a 2008. június 2-án kelt, P-51-3805/2008 számú végzésében az elsőfokú eljárás lefolytatására a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat jegyzőjét jelölte ki. Hatóságomhoz az iratanyag 2008. június 17-én érkezett.

A telekhatárok rendezésével érintett földrészletek a T-81122 számú Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 2008. április 14-én záradékolt változási vázrajza és a 2008. április 24-én kiadott térképmásolat alapján kerülnek kialakításra.

A benyújtott kérelmet, dokumentumokat megvizsgálva és a 2008. július 03-án megtartott helyszíni szemle alapján a következőket állapítottam meg:

A kérelmező építtetői, illetve a földrészlettel való rendelkezési jogosultságát a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 2008. június 26-án kiadott tulajdoni lappal, továbbá az Igazságügyi és

Rendészeti Minisztérium által 2008. június 26-án kiadott cégkivonattal és közjegyző által hitelesített aláírási címpéldánnyal igazolta. A tárgyi ingatlanok közötti telekhatár rendezésének a T-81122 számú változási vázrajz alapján nincs akadálya.

A **Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Ügyosztály Közlekedési Hatósági Alosztály** szakhatósági állásfoglalását a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, mellékleteknek megfelelően adta meg.

A **Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda** 2008. július 22-én kelt, 460/4188/004/2008 számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

„A Budapest, XI. ker. Mezőkövesd út 22. szám alatti, a tervezett telekalakítással érintett ingatlanok, védett régészeti lelőhelyek, ezt a tényt a telekalakítás, illetve telekhatár-rendezés nem befolyásolja.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról szóló 10/2006. (V.9.) NKÖM rendelet (továbbiakban: NKÖM rend) 7. § (4) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, valamennyi létrejövő ingatlanra, amelyre az eljárás megindításakor a műemléki védelem vonatkozott, a védelem továbbra is fennáll.

A tervezett telekalakítással védett érték nem sérül, ezért a szakhatósági hozzájárulást az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 51. § (4) bekezdés, valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet melléklete alapján kikötés nélkül megadtam."

A kérelem nem ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 235/1997. (XII. 20.) számú Korm. rendelettel, a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelettel és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (a továbbiakban: **BVKSZ**) szóló 47/1998 (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel, továbbá a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. (X.21.) XI.ÖK sz. rendeletnek a Budapest XI. kerület, Hunyadi János út – dr. Papp Elemér u. – Duna folyam által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról szóló 14/2008. (VI.24.) XI.ÖK számú Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata rendeletével.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 23. és 24. paragrafusainak figyelembe vételével engedélyeztem a telekalakítást, a határozat érvényességét az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: **37 R.**) 22. § (1) és a (2) bekezdésének c) pontja alapján állapítottam meg, mely szerint: „Az engedély érvényességi idejének kezdő pontja a döntés jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napja. Egy év az érvényességi ideje az építésügyi hatóság által kiadott ... telekalakítási engedélynek".

Az engedély meghosszabbításának lehetőségét a **37 R.** 22.§ (5) bekezdés b) pontja alapján biztosítottam. „Az építésügyi hatóság az építtető – az építésügyi hatósági engedély érvényességi idejének lejárta előtt előterjesztett – kérelmére mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló

szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg, illetve ha e változások az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érintik – az elvi engedély kivételével – az építésügyi hatósági engedély érvényét egy-egy évre ismételten meghosszabbíthatja."

Fentiek alapján a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (a továbbiakban: **Ket.**) 71-74. §, a telekalakításról szóló 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet 1-4. §, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 23-24. §, valamint a **37 R.** 17-18. §, 22. § és 26-27. § előírásainak figyelembevételével a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Döntésemet a 393/2007. (XII. 27.) Korm. rendelettel módosított, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a **Ket.** 21. § (1) bekezdés b) pontja által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg, és a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

A fellebbezés lehetőségét a **Ket.** 98. §. (4) bekezdése, valamint a 99.§ (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A **Ket.** 101. § (1) bekezdés értelmében a fellebbezéssel megtámadott határozatban foglalt jogok nem gyakorolhatók, és a fellebbezésnek a határozat végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 29. § (4) bekezdésében megjelölt XV. számú mellékletének 5. pontja alapján állapítottam meg.

Az elektronikus úton történő fellebbezés lehetőségét az elektronikus hatósági ügyintézés és szolgáltatás helyi szabályozásáról szóló 19/2007. (V. 17.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete 2 § (3) bekezdése figyelembevételével zártam ki.

Budapest Hegyvidék, 2008. július 25.

dr. Gaál Szabolcs Barna jegyző megbízásából:

Szokolay Józsefné s.k.
irodavezető-helyettes

A kiadmány hiteles: 2008. július 25.
Kecskés Gábornné

XII. kerület Hegyvidék Budapest Polgármesteri Hivatala Önkormányzat * 70. *

Szelvényszám: 4533, 4633
Törmbszám: 965,966, 1296
Méretarány: 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (43587/5), 43587/11 és 43587/12 földrészletek határrendezéséről

Budapest XI. kerület

T-81122

167

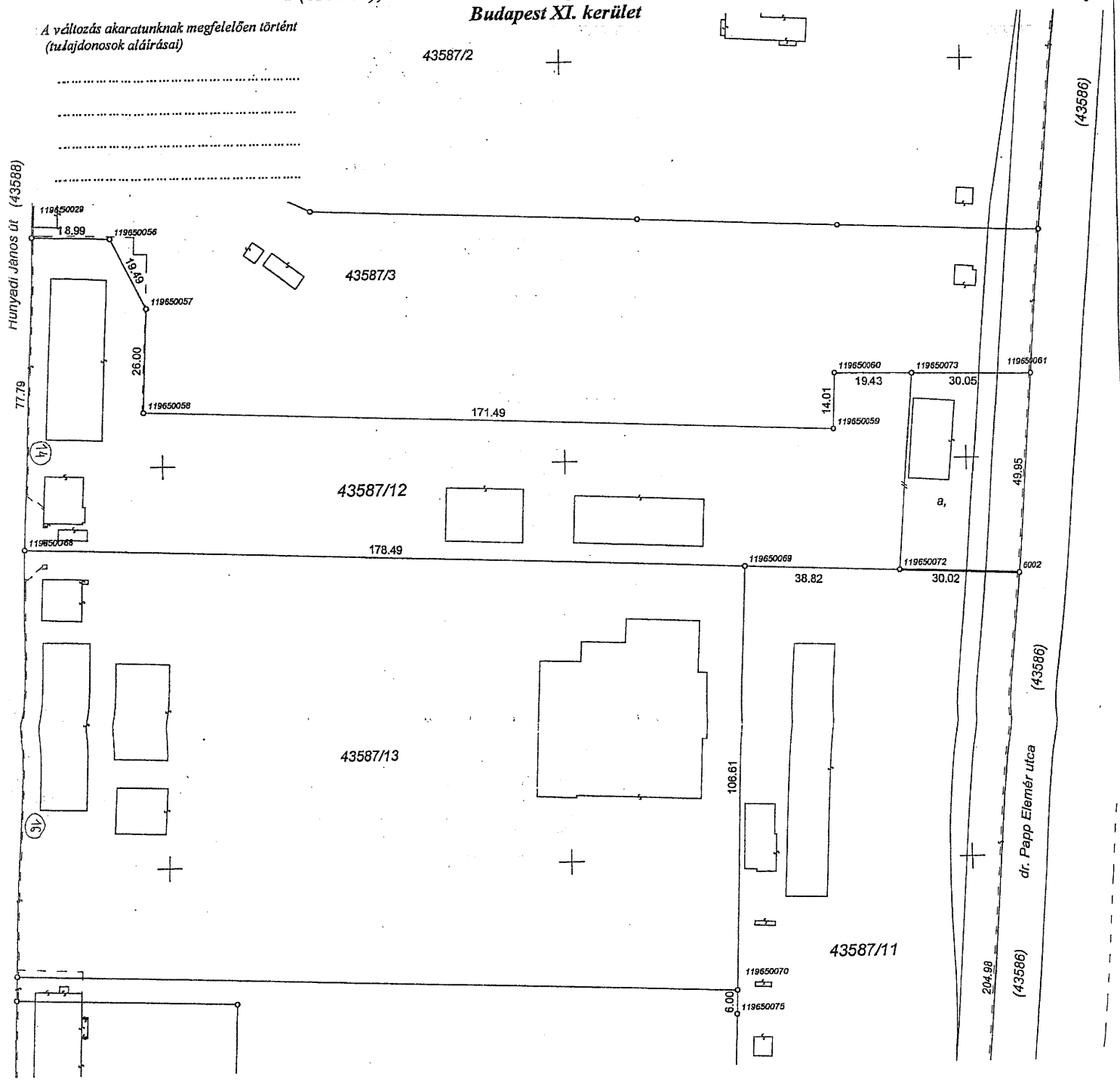
A változás akaratunknak megfelelően történt
(tulajdonosok aláírásai)

.....

.....

.....

.....



FELJEGYZÉSEK		Munkaszám:	Dátum:2008-04-02
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a.....T-79778.....sz. vázrajz(ok) átvezetése	E vázrajz érvényteleníti a.....sz. alatt záradékolt vázrajzot	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak. Készítette és minőséget tanúsította: Bácsi Lajos okl. mérnök Irm.: 0824/90 BÁCSI LAJOS okl. földméromérnök Irm.: 0824/90 1118 Bp. Villányi út 55-65. Tel.: 06-30-6328820	
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell. 2008 APR. 14 Budapest, 2008.....hó.....nap Budapesti Tanács ..... záradékoló Ing.rend.min.sz.:.....	A .....számú.....én kelt határozat szerint engedélyezve. Budapest .... ügyintéző	A készítő cég neve. BÁCSI ÉS TÁRSA Kft. 1118 Bp. Villányi út 55-65. Tel./fax.: 3866-312 Mobil: 06-30-6328820	
		Lapok száma összesen: 3	Lapszám: 1.

Szelvényszám: 4533, 4633
Tömbszám: 965, 966, 1296
Méretarány: 1:1000

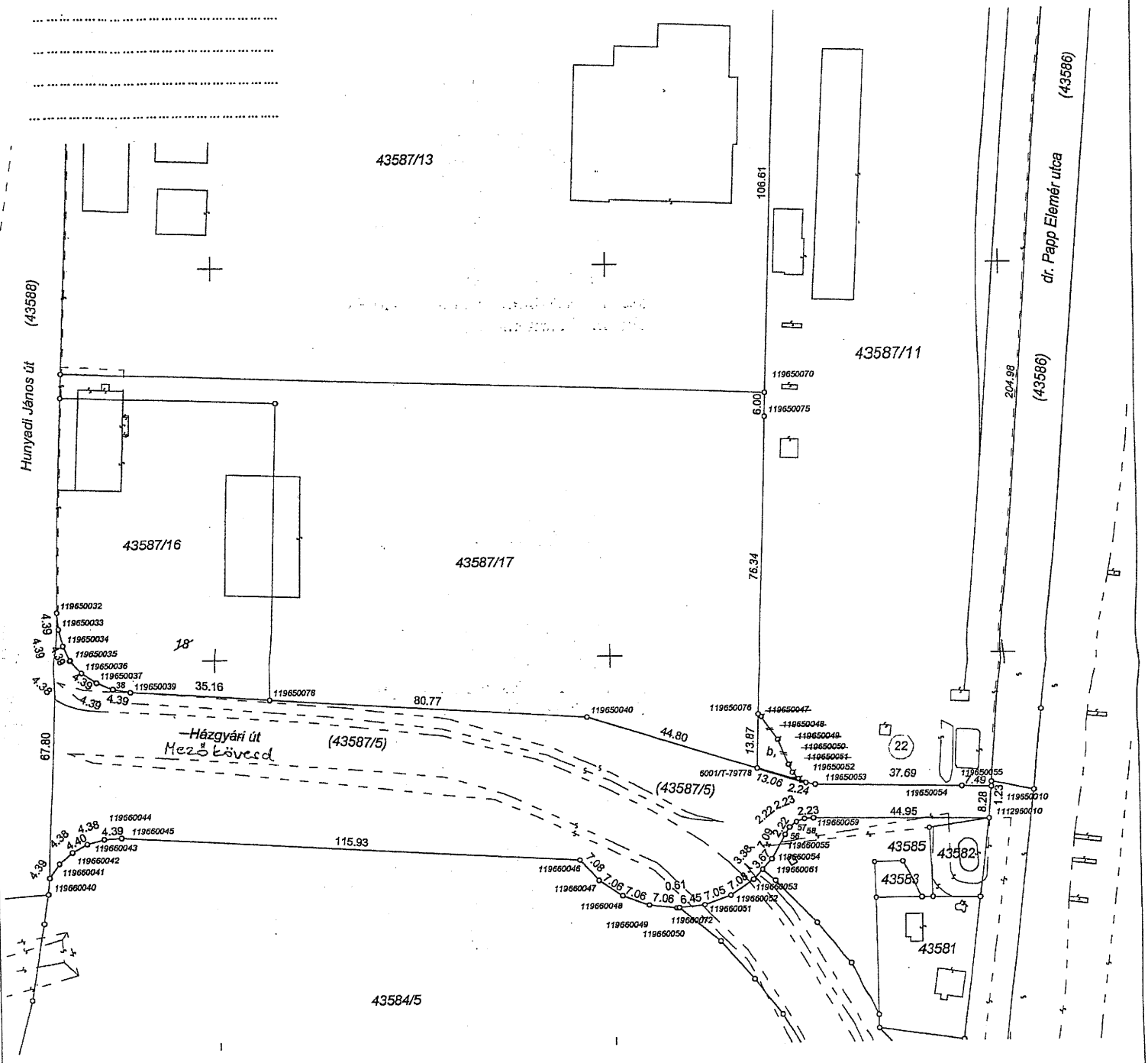
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (43587/5), 43587/11 és 43587/12 földrészletek határrendezéséről
Budapest XI. kerület

T-81122
168

A változás akaratunknak megfelelően történt
(tulajdonosok aláírásai)

.....
.....
.....
.....



FELJEGYZÉSEK		Munkaszám:	Dátum: 2008-04-02
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a...T-79778.....sz. vázrajz(ok) átvezetése	E vázrajz érvényteleníti a.....sz. alatt záradékolt vázrajzot	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak. Készítette és minőséget tanúsította: Bácsi Lajos okl. mérnök Irm.: 0824/90 BÁCSI LAJOS okl. földmérőmérnök Irm.: 0824/90 1118 Bp., Villányi út 55-65. Tel.: 06-30-6328820	
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell. Budapest, 2008. 2008 ÁPR. 14 .....hó.....nap ..... záradékoló Ing.rend.min.sz.:.....	A .....számú.....én kelt határozat szerint engedélyezve. Budapest .... ügyintéző	A készítő cég neve. BÁCSI ÉS TÁRSA KFT. 1118 Bp. Villányi út 55-65. Tel./fax.: 3866-312 Mobil: 06-30-6328820	
		Lapok száma összesen: 3	Lapszám: 2.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

T-81122

169

a (43587/5), 43587/11 és 43587/12 földrészletek határrendezéséről
Budapest XI. kerület

Szelvényszám: 4533, 4633
Tömbszám: 965, 966, 1296
Méretarány: 1:1000

A változás akaratunknak megfelelően történt
(tulajdonosok aláírásai)

.....

.....

.....

.....

I. Változás előtt			II. Változás						III.		IV. Változás után						
Hrsz.	Terület		El-hozzáeső terület száma és jele	elesik		hozzájön		I.+II.			Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	ha	m²		ha	m²	ha	m²	ha	m²			jel	művelési ág	ha	m²		
(43587/5)		7572	b, alatt elesik a 43587/17 hrsz.-hoz		82				7490		(43587/5)		Kivett, közterület		7490		
43587/11	1	4668	a, elesik a 43587/12 hrsz.-hoz b, alatt hozzájön a 43587/5 hrsz.-ból		1488		82	1	3262		43587/11		Kivett, telephely	1	3262		
43587/12		9003	a, alatt hozzájön 43587/11 hrsz.-ból				1488	1	0491		43587/12		Kivett, telephely	1	0491		
Összesen:	3	1243			1570		1570	3	1243					3	1243		

FELJEGYZÉSEK

Munkaszám:

Dátum: 2008-04-02

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi

a ...T-79778.....sz. vázrajz(ok) átvezetése

E vázrajz érvényteleníti

a.....sz. alatt záradékolt vázrajzot

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

Készítette és minőséget tanúsította: Bácsi Lajos okl. mérnök
Irm.: 0824/90

BÁCSI LAJOS
okl. földmérőmérnök
Irm.: 0824/90
1118 Bp., Villányi út 55-65.
Tel.: 06-30-6328820

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2008. 2008 ÁPR. 14 .....hó.....nap

.....
záradékoló

Ing.rend.min.sz.:.....

A .....számú.....én kelt határozat szerint engedélyezve.

Budapest .....

.....
ügyintéző

A készítő cég neve. BÁCSI ÉS TÁRSA KFT
1118 Bp. Villányi út 55-65.
Tel./fax.: 3866-312
Mobil: 06-30-6328820

Lapok száma összesen: 3

Lapszám: 3.