



Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata

1028 Budapest,
Máriaremetei út 37.

M E G H Í V Ó

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat rendes ülésére	
Időpont 2022. május 23-án 16.30 óra	Szám 4/2022.
Helyszín 1024 Budapest, Mechwart liget 1. (fsz., kistárgyaló) szám alatti II. Kerületi Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal	

Napirend:

- 1/ Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály előterjesztése:
A Budapest II. kerület, belterület 54349/80 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás
Előadó: Dr. Csabai Péter, előljáró
- 2/ Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály előterjesztése:
A Budapest II. kerület, belterület 52450/2 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás
Előadó: Dr. Csabai Péter, előljáró

3./ Egyebek

Budapest, 2022. május 10.

Dr. Csabai Péter s.k.
PHVÖK előljáró

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat ülésére tanácskozási joggal meghívottak:

- Órsi Gergely, Polgármester
- dr. Szalai Tibor, Jegyző
- dr. Varga Előd Bendegúz, Alpolgármester
- Berg Dániel Tamás, Alpolgármester
- Kovács Márton, Alpolgármester
- Szabó Gyula, Alpolgármester
- Jegyzői Igazgatóság
- Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
- a PHVÖK tagjai



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

1024 Budapest,
Meehward liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5559
Fax: 346-5528
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

ELŐTERJESZTÉS A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: A Budapest II. kerület, belterület **54349/80 hrsz.** „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Ügyiratszám: XIV-47/2022.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

A Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 2021-ben végrehajtott telekalakítási eljárás során került kialakításra a T-102086 számú változási vázrajz alapján a közvetlenül szomszédos 54349/79 helyrajzi számú és az 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokkal együtt.

A Budapest II. kerület, belterület 54349/79 helyrajzi számú Kisgazda utca 38. szám alatti „kivett lakóház udvar, egyéb épület” megnevezésű 1005 m² területű ingatlan Gervainé Bajomi Katalin 1/1 arányú tulajdonában áll. A Budapest II. kerület, belterület 54349/81 helyrajzi számú Kisgazda utca 43. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 548 m² területű ingatlan Dr. Visontai Péter 1/1 arányú tulajdonában áll *(Tulajdoni lapok - 1. melléklet, Térképmásolat - 2. melléklet, Változási Vázrajz - 3. melléklet).*

Az **54349/80** helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírások, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete szerint a kötelező szabályozás végrehajtása során az ingatlant a Kisgazda utca részeként közterületté kell alakítani.

Az ingatlan tulajdonosai az Önkormányzathoz 2022. március 09-én e-mailen keresztül kérelmet nyújtottak be, kezdeményezve az ingatlannak Önkormányzat által történő megvételét, kérik az ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítást *(Kérelem - 5. melléklet).*

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (3) bekezdése szerint a kiszolgáló út céljára igénybe vett telekrészért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a tulajdonost a kisajátított ingatlan tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítási összeg megállapítására az Immowell 2002 Kft ingatlanforgalmi értékelőjét bíztuk meg. A szakértő a 2022. április 19-én készült értékebecslésben a telek értékét bruttó 6.900.000 Ft (24.555 Ft/m²) összegre becsülte. A vizsgált területen elbontásra kerülő építmény, vagy műszaki tárgy nem található. A leszabályozással érintett területen nincs gazdasági szempontból fontos növényzet *(Ingatlanforgalmi értékebecslés - 6. melléklet).*

Az ingatlanvásárlás összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / 1. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére biztosítható.



* A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 127/2022.(IV.25.) határozatával úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 54349/80 helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosainak - Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter - tulajdoni hányaduk - egymás között egyenlő, 1/2-1/2 - arányában a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján.
Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület 54349/80 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem kötik meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.
A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.
A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.” (127/2022.(IV.25.) GTB határozat - 7. melléklet).

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat átruházott hatáskörben – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – a T. Bizottság gyakorolja.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az ingó vagyontárgyakra nettó ötmillió forint értékhatárig.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat úgy dönt, hogy **egyetért** a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 127/2022.(IV.25.) határozatával, miszerint:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosainak - Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter - tulajdoni hányaduk - egymás között egyenlő, 1/2-1/2 - arányában a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem kötik meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. október 31.

Budapest, 2022. május 5.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok
2. Térképmásolat
3. T-102086 számú Változási vázrajz
4. KÉSZ
5. Kérelem
6. Ingatlanforgalmi értébecslés
7. 127/2022.(IV.25.) GTB határozat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171044/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54349/80 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mégvelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalrészlet
ter. kat.jövadatok
ha m2 k.fill

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

0

281

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

jogcím: öröklés 144225/1/2020/20.08.29

jogcím: telekmegosztás

jogállás: tulajdonos

név : Gervainé Bajomi Katalin

sz.név: Bajomi Katalin

szül. : 1967

a.név : Varga-Dudás Ilona

cím : 1029 BUDAPEST II.KER. Templom köz 20.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 191553/2/2021/21.11.21

jogcím: adásvétel

utalás: II./1.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Visontai Péter

sz.név: Visontai Péter

szül. : 1994

a.név : Upor Cecília

cím : 1044 BUDAPEST IV.KER. Nagyszombat utca 5.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/38 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171046/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54349/79 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Kigarda utca 39.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alaprész

ha m2

adat

kat.jöv

k.fíll

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1005

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

jogcím: öröklés 144225/1/2020/20.08.29

jogcím: telekmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: Gervainé Bajomi Katalin

sz.név: Bajomi Katalin

szül.: 1967

a.név: Varga-Dudás Ilona

cím: 1029 BUDAPEST II.KER. Templom köz 20.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/79 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171051/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54349/81 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Kisgazda utca 43.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalaprész
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

adatok

Kivett beépítetlen terület

0

549

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191553/2/2021/21.11.23

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Visontai Péter

sz.név: Visontai Péter

szül. : 1994

m.név : Upor Cecília

cím : 1044 BUDAPEST IV.KER. Nagyszombati utca 5.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/80 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

2. m.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

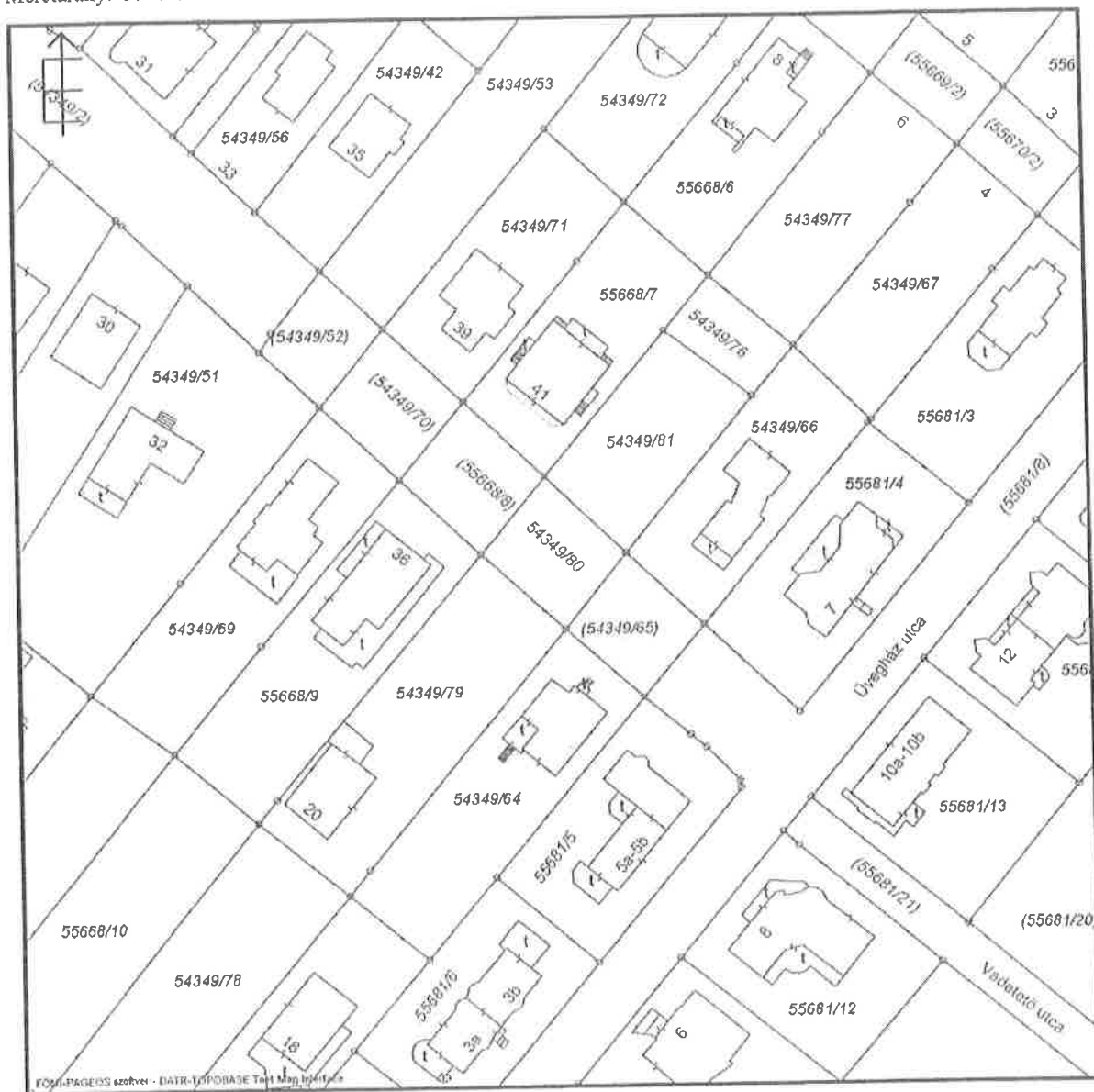
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.07 13:58:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54349/80

Megrendelés szám: 9000/4086/2022

Mérctarány: 1 : 1000



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

Kerekes Barna ev.
1034 Budapest, Bécsi út 88-92.
Munkaszám: 18/2021.

Budapest II.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-1284-2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 54349/38 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
méretarány = 1:1000

Címkoordináták 54349/78 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643334	247127	
Címkoordináták 54349/79 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643404	247209	
2	643367	247178	
3	643374	247189	
Címkoordináták 54349/81 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643412	247228	

T-102086



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. Május 08.



1034730770002021 603207

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

A vázrajz méretek levételére
nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv.ág	Min.o				jel	műv.ág	Min.o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
54349/38		kivett, lakóház, udvar, egyéb épület		0.2860	0.00	54349/78		kivett, beépítetlen terület		0.1026	0.00		
						54349/79		kivett, lakóház, udvar, egyéb épület		0.1005	0.00		
						54349/80		kivett, közforgalom elől nem zárt magánút		0.0281	0.00		
						54349/81		kivett, beépítetlen terület		0.0548	0.00		
összesen:				0.2860	0.00	összesen:				0.2860	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

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



Budapest, 2021. május 20.
Készítő és
minőségtanúsító: Kerekes Barna
Ing.rend.min.szám: 1084/2008.
Ing.szám: 6451/2013



2021 MÁJ 18.

hő nap

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

BKKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. Június 28.

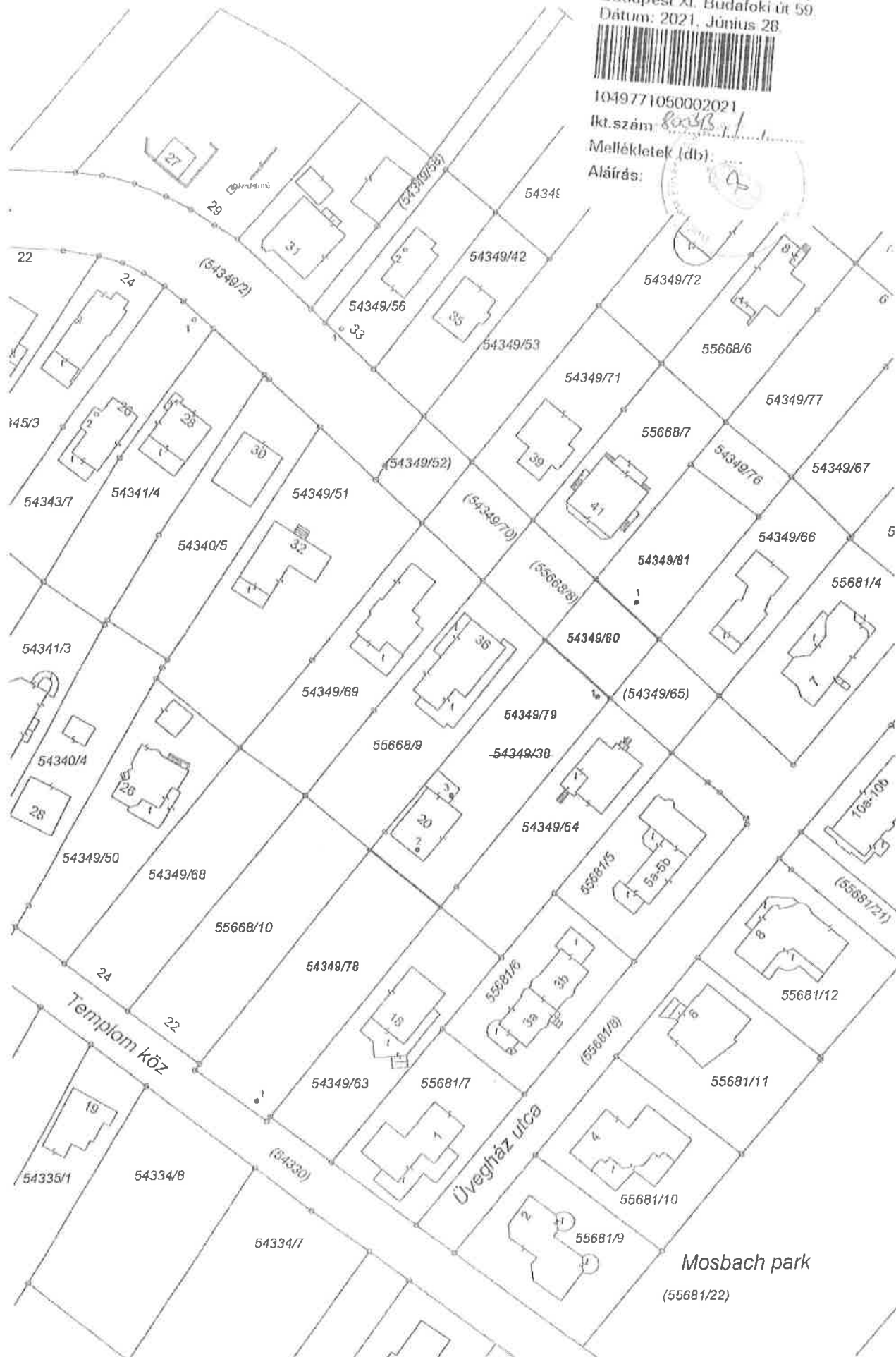


1049771050002021

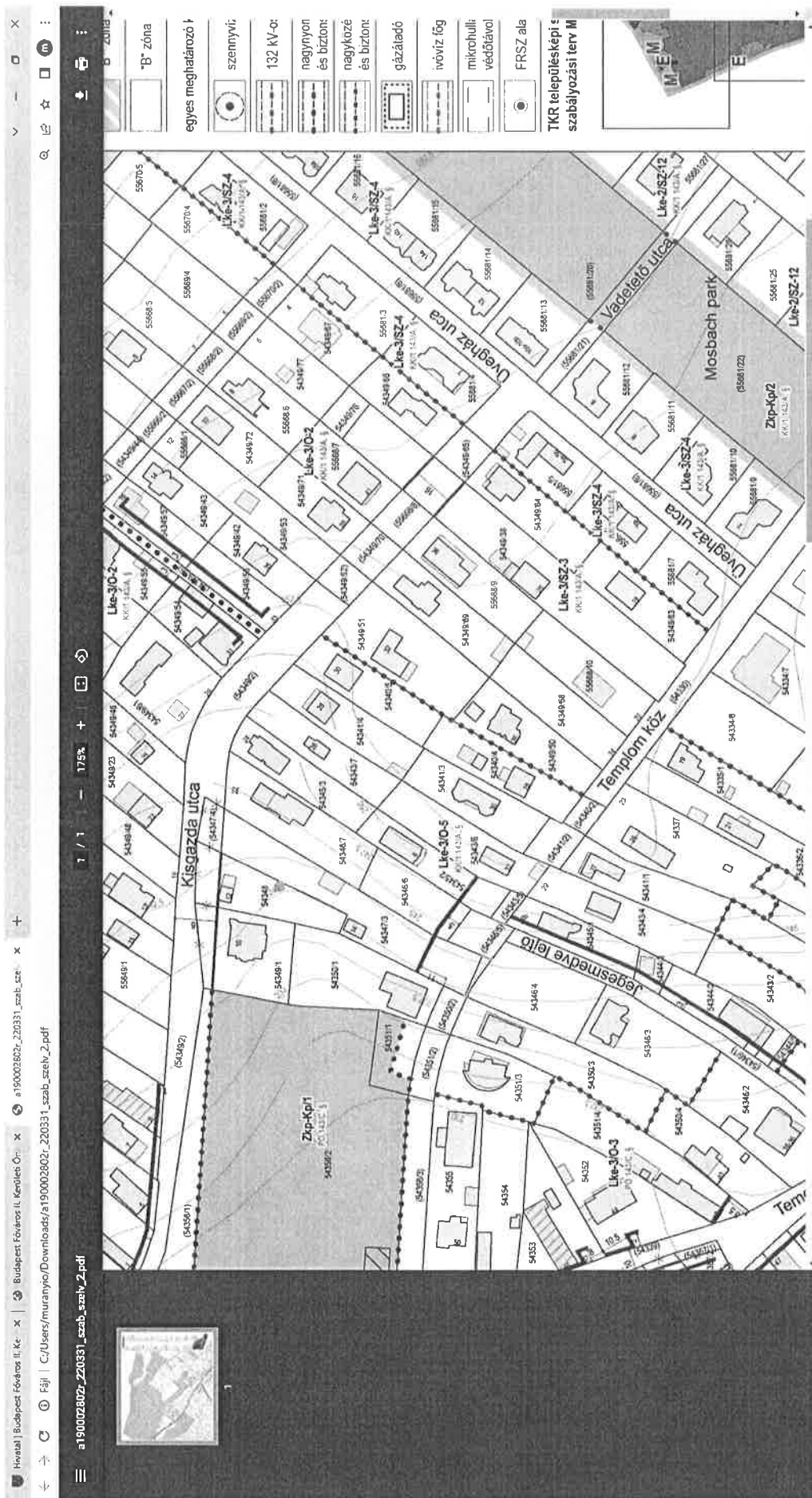
Ikt.szám: *8033*

Mellékletek (db):

Aláírás:



1. sz. m. KE'12



Murányi Orsolya

Feladó: Péter Visontai <pspeti@gmail.com>
Küldve: szerda 2022. március 9 18:03
Címzett: Murányi Orsolya
Tárgy: Magánút - 54349 /80
Mellékletek: Screenshot_20220103-143356_Office.jpg;
TULLAP04042021120910271000-40135584941-135584967-35747A5641636F414F6
C366E4.pdf002.jpg;
TULLAP04042021120910271000-40135584941-135584967-35747A5641636F414F6
C366E4.pdf001.jpg

Tisztelt Murányi Orsolya!

Az 54349 /38 ingatlan megosztása és Földhivatali bejegyzése megtörtént.

A kötelező szabályozás végrehajtásra került, az 54349 /80 hrsz. számú terület Közforgalom elől el nem zárt magánút lett.

A terület 1/2 - 1/2 tulajdonosai Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter megegyeztek, hogy az ingatlant felajánlanák megvételre az Önkormányzatnak.

Kérnénk az ingatlan értéke alapján a kártalanítást az ingatlan szabályozási terv szerint.

Kérem szépen segítségét és mielőbbi ügyintézését az ügyben, hogy akkor már ennek megfelelően tudjuk elkezdni, intézni a közművek bevezetését.

Csatolva küldöm a területre vonatkozó változási vázrajzot és tulajdonlapot.

Köszönettel és tisztelettel :

Gervainé Bajomi Katalin
1029 Budapest Kisgazda utca 38
Katalin.GervaineBajomi@bkk.hu
Mob. : +36 209808315

Dr. Visontai Péter
1044 Budapest Nagyszombati utca 5
pspeti@gmail.com
Mob. : +36 305415004

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1029 Budapest, Kisgazda utca 38.
Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
megnevezésű

54349/80 Hrsz.-ú
Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1029 Budapest, Kisgazda utca 38.

54349/80 Hrsz.-ú

Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű
ingatlan

bruttó értéke:

6 900 000,- Forint azaz

Hatmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2022. április 19.

Készítette:



Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

I.2 Megbízás tárgya

1029 Budapest, Kiszgázda utca 38. szám alatti kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlan értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant 2022. április 12.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2022. április 19.
Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő építmények pótlási költségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületének egyik legszebb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúráis szempontból közepes alattinak tekinthető. Az ingatlantól nem messze található az 54-es, és a 164-es busz, amely a Hűvösvölgyi végállomásra visz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozottan van lehetőség. A parkolás nem fizetős. A Széphalom Bevásárlóközpont kb. 1 km távolságra található.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Kiszgazda utca 38. szám alatti ingatlan telkéből lett kiszabályozva. Az ingatlan a Kiszgazda utca és Apáca utca kereszteződéséhez közel található. A Kiszgazda utca aszfaltozott. Az utcában minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe sík. Az ingatlan nincs bekerítve, csak a szomszédos 54349/79 Hrsz.-ú ingatlan határán található egy régi drótfonatos kerítés. A vizsgált telken jelenleg csak fű található, illetve a telek szélén sövény szerű növényzet lett ültetve, hogy a gépjárművek ne tudjanak rajta átjárni. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem található. Az ingatlanon nincs kiépített közmű kapcsolat.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, „Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról” értelmében a terület közút besorolást kapta, mely szerint nem lehet rajta épületet elhelyezni. A szomszédos terület Lke-3/SZ-3 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1029 Budapest, Kiszgazda utca 38.
Helyrajzi szám:	54349/80
Típusa:	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Tulajdonos:	Gervainé Bajomi Katalin 1/2, Dr Visontai Péter 1/2,
Telek összterület:	281 m ²
Vizsgált terület:	281 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (24 520,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (281 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$24\,520,- \text{ Ft/ m}^2 * 281 \text{ m}^2 = 6\,890\,120,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült bruttó ára kerekítve: 6 900 000,- Ft.

4.2. Növények, építmények műszaki értéke

A vizsgált területen elbontásra kerülő építmény, vagy műszaki tárgy nem található. A leszabályozással érintett területen nincs gazdasági szempontból fontos növényzet.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1029. Budapest, Kisgazda utca 38. számú ingatlan értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. április 19.-i fordulónapra,

az ingatlan bruttó értékét

6 900 000,- Ft.

azaz

Hatmillió-kilencszázezer forint.

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékecselő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2022. április 19.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54349/80

1029 BUDAPEST, Kiszgaza utca 38. 54349/80 Hrsz.
2022.04.19

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai

Értékelendő

Össze-hasonlító - 1

Össze-hasonlító - 2

Össze-hasonlító - 3

Össze-hasonlító - 4

Össze-hasonlító - 5

1029 BUDAPEST, Kiszgaza utrcsa 38. 54349/80 Hrsz.

Cím

GAZDASÁGI TÉNYEZŐK

Ár (Ft)

Bontási/Telekalakítási költség

Korrigált Ár

telek területe (m2)

Fajlagos ár Ft

Tulajdonátr. viszonya/típusa

Korrekciós tényező

Korrigált ár

Korrigált ár (Ft/m2)

--

0

--

281

--

--

--

--

--

110 000 000

0

110 000 000

1 140

96 491

Kínálat

0,90

99 000 000

86 842

95 400

106 000 000

0

230 000 000

0

230 000 000

1 939

118 618

Kínálat

0,90

207 000 000

106 756

91 371

132 000

ÉRTÉKKILGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAATT:

Környezet, panoráma

Megközelíthetőség, infrastruktúra

Telek beépíthetősége

Összközművesíthettség

Összehasonlítás következtetése

Kerekített értékek

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

Kedvezőbb

1,01

1,04

0,89

0,94

0,30

0,90

22 261

22 200

23 842

23 800

26 680

26 600

22 176

22 000

28 230

28 000

A telek értéke a szolgalmi jogok figyelembevételéle előtt:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)

Teljes terület

Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)

24 520

m 2

281

6 890 120

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

22 176

28 230

24 520

nem mértékadó adat

nem mértékadó adat

értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
6/2022.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. április 25-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 8. pont

A Budapest II. kerület, belterület hrsz.54349/80 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 127/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosainak - Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter - tulajdoni hányaduk - egymás között egyenlő, 1/2-1/2 - arányában a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megköthető kártalanítási megállapodás alapján.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem kötik meg, úgy a jelen határozat minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. október 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. április 28.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


dr. Toók Gabriella
osztályvezető



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5559
Fax: 346-5528
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

2.sz.nagyrend

ELŐTERJESZTÉS
A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: A Budapest II. kerület, belterület **52450/2 hrsz.** „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Ügyiratszám: XIV-10/2022.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

A Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú, 22 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan Zsuffa Zsolt 1/1 arányú tulajdonában áll.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 2021-ben végrehajtott telekalakítási eljárása során az 52450 helyrajzi számú ingatlanból megosztással került kialakításra a T-101993 számú változási vázrajz alapján az 52450/1 helyrajzi számú ingatlannal együtt.

A Budapest II. kerület, belterület 52450/1 helyrajzi számú Rákóczi utca 24/B. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 594 m² területű ingatlan Zsuffa Zsolt 1/1 arányú tulajdonában áll. Az ingatlan tulajdoni lapján 195987/2021.12.02. széljegyként szerepel Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Zhang Congcong nevére *(Tulajdoni lapok - 1. melléklet, Térképmásolat - 2. melléklet, Változási Vázrajz -3. melléklet)*.

Az **52450/2** helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírások, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete szerint a kötelező szabályozás végrehajtása során az ingatlant a Rákóczi utca részeként közterületté kell alakítani.

Az ingatlan tulajdonosának képviseletében dr. Medgyesi András ügyvéd a 2021. november 22-én kelt levelében kéri az önkormányzattól a leszabályozási kötelezettség alá került 22 m² területű telek vételárának, 1.517.857,- Ft megtérítését *(Kérelem - 5. melléklet)*.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (3) bekezdése szerint a kiszolgáló út céljára igénybe vett telekrészért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a tulajdonost a kisajátított ingatlan tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítási összeg megállapítására az Immowell 2002 Kft ingatlanforgalmi értékelőjét bíztuk meg. A szakértő a 2022. április 19-én készült értékbecslésben a telek értékét bruttó 550.000 Ft (25.00 Ft/m²) összegre becsülte. A vizsgált területen elbontásra kerülő építmény, vagy műszaki tárgy nem található. A leszabályozással érintett területen nincs gazdasági szempontból fontos növényzet *(Ingatlanforgalmi értékbecslés - 6. melléklet)*.

Az ingatlanvásárlás összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére biztosítható.



A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 128/2022.(IV.25.) határozatával úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 52450/2 helyrajzi számú, 22 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 550.000 Ft, azaz ötszázötvenezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosának – Zsuffa Zsoltnak – a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján. A Bizottság egyben úgy dönt, hogy a Zsuffa Zsolt jogi képviselője útján előterjesztett kérelmében meghatározott 1.517.857,- Ft kártalanítási összeget nem fogadja el.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület 52450/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem köti meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.” (128/2022.(IV.25.) GTB határozat - 7. melléklet).

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat átruházott hatáskörben – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – a T. Bizottság gyakorolja.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az ingó vagyontárgyakra nettó ötmillió forint értékhatárig.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat úgy dönt, hogy **egyetért** a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 128/2022.(IV.25.) határozatával, miszerint:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú, 22 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 550.000 Ft, azaz ötszázötvenezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosának – Zsuffa Zsoltnak – a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján. A Bizottság egyben úgy dönt, hogy a Zsuffa Zsolt jogi képviselője útján előterjesztett kérelmében meghatározott 1.517.857,- Ft kártalanítási összeget nem fogadja el.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem köti meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. október 31.

Budapest, 2022. május 5.

Órsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok
2. Helyszínrajz
3. T-101993 számú Változási vázrajz
4. KÉSZ
5. Kérelem
6. Ingatlanforgalmi értébecslés
7. 128/2022.(IV.25.) GTB határozat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/169887/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 52450/1 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 24/B.

Szálljegy: 195987/ 2021.12.02

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Zhang Congcong sz.név: Zhang Congcong a.név: Chi Chunwei cím: 1124 BUDAPEST XII.KER. Thomán István utca 18. B.lph. félt. 2.

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Zhang Congcong sz.név: Zhang Congcong a.név: Chi Chunwei cím: 1124 BUDAPEST XII.KER. Thomán István utca 18. B.lph. félt. 2.

I.R ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

594

0.00

II. R ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 102231/1/2021/21.05.11

jogcím: vétel 77392/1/2021/21.03.22

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Zsuffa Zsolt

sz.név: Zsuffa Zsolt

szül. : 1972

a.név : Galovics Zsuzsanna

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66.

III. R ÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 102231/1/2021/21.05.11

- a T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlan megosztva 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VEGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/169890/2022
2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.
Belterület 52450/2 helyrajzi szám

"Címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	alaprész ter. kat.jöv. ha m2 k.Fi11	adatok kat.jöv. k.Fi11
--	-------	------------------	----------------------	---	------------------------------

- Kivett közforgalom alól el nem zárt magánút

0

22

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 102231/1/2021/21.05.11
jogcím: vétel 77392/1/2021/21.03.22
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Zsuffa Zsolt
sz.név: Zsuffa Zsolt
szül. : 1972
a.név : Galovics Zsuzsanna
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 102231/1/2021/21.05.11

- a T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlan megosztva 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

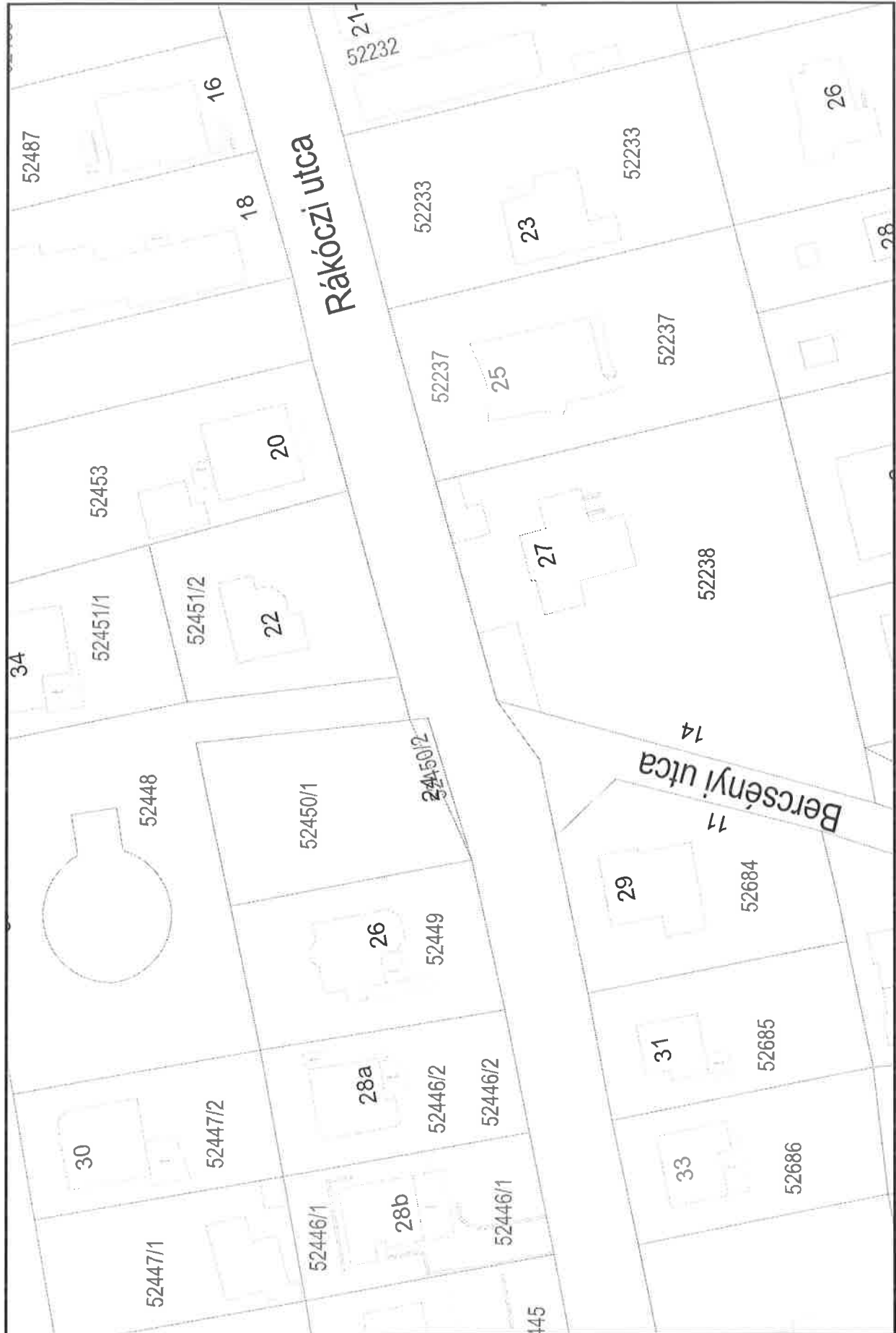
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Magyar Köztársaság
Közigazgatási és
Területrendelkezési
Minisztérium

Budapest, 2021. február 24.

Budapest II. kerület
Belterület
Adatszolgáltatás irattalosszáma:
2206, 361, 2021

3. m. mell.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 52450 hrsz-ú földrészlet megosztásáról

T-101993

M = 1:1000



Címkoordináta:
Psz Y X pontkód
1 643121 245520 5411

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
		Alrészlet		Terület				Alrészlet		Terület				
Hrsz.	jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²	AK	Hrsz.	jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
52450		kivett, beépítetlen terület	—	0.0616	—	52450/1		kivett, beépítetlen terület	—	0.0594	—			
						52450/2		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	—	0.0022	—			
Összesen:				0.0616	—					0.0616	—			

Készítés helye, időpontja: Budapest, 2021. január 31.

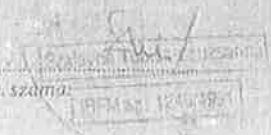
A változás akaratunknak megfelelően történt:

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

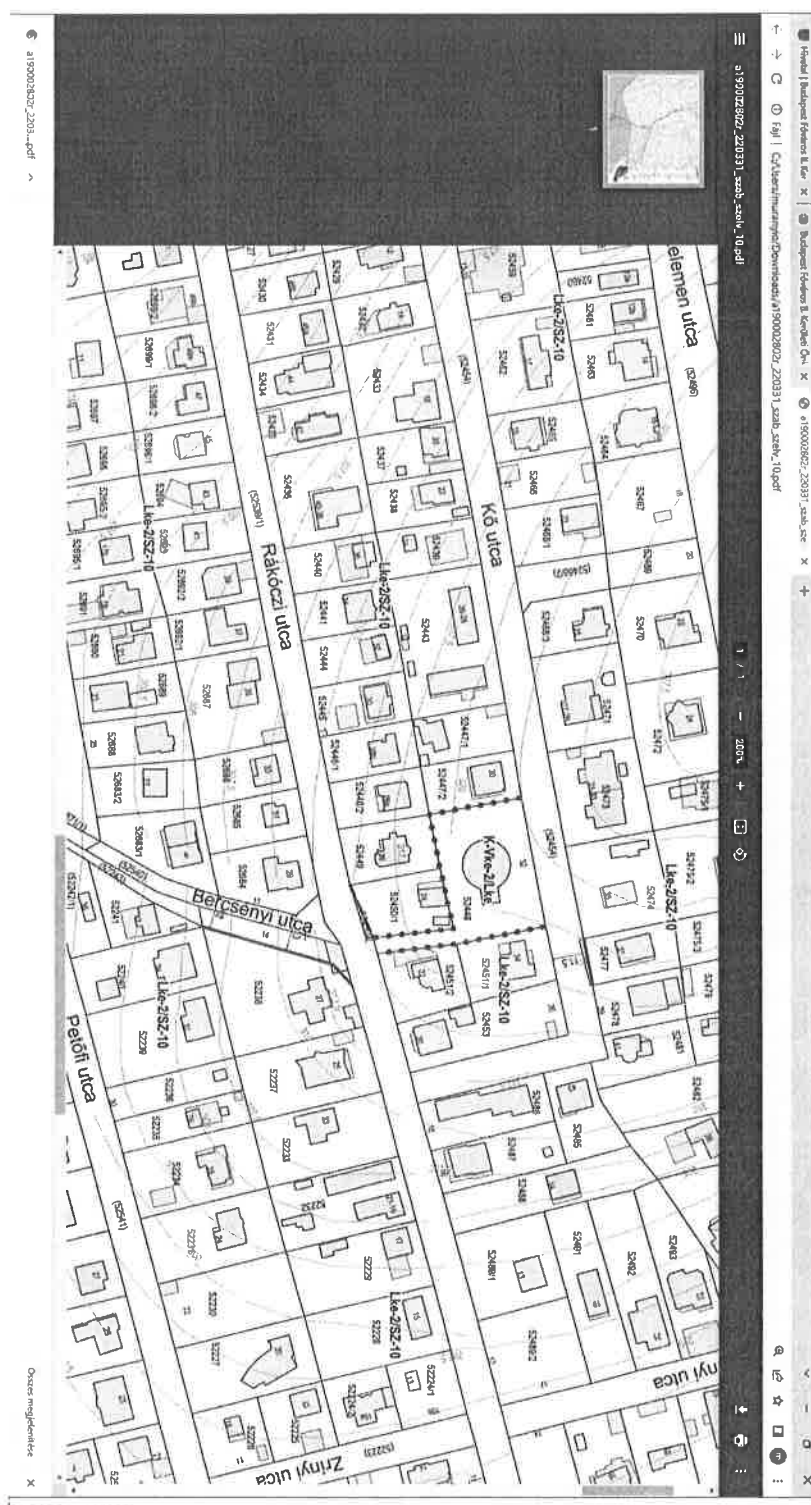
Készítő: Novoszádi Zsolt
Földmérő
11/5 Budapest, Árpád utca 10/B
+36 20-913-2003
Földmérő ig. sz.: 6369

Budapest, 2021. 2021. FEBR 24. nap

Ellátó: Homajovszki László
Földmérő memók
IRM: 2024/2007 P.H.
11/5 Budapest, Árpád utca 10/B
+36 20-913-2003
Földmérő ig. sz.: 6369



h.12.m.ú.
K+L2



[MO1] megjegyzést írt

2021 NOV 25.

5.m.
mml.
Fővárosi Kormányhivatal
XIV/41-3
1301

dr. Medgyesi András ügyvéd

Medgyesi Ügyvédi Iroda

M-5433.

Murányi Orsolya
ügyintéző
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Gazdasági Igazgatóság
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu
e-mail útján

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 NOV 25.

XIV/41-3 szám

Előirat:

Melléklet: 5 db

Előadó: Murányi Orsolya

E 223-N5 HM

Készítve:
2021.11.25.

Tisztelt Murányi Orsolya!

Zsuffa Zsolt - 1028 Budapest, Rákóczi utca 66. szám alatti lakos - ügyfelem a Főváros Kormányhivatala Földhivatalai Főosztálya által Budapest, II. kerület, belterület 52450. helyrajzi szám alatt lévő, természetben 1028 Budapest, Rákóczi utca 24. szám alatt lévő 616 nm alapterületű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlant megvásárolta.

Az építési engedélyezés előkészítése során derült fény arra, hogy az Önkormányzat 22 m² területre előírta a leszabályozási kötelezettséget, amely korábban a nyilvános helyszínrajzon nem került feltüntetésre.

Ügyfelem leszabályoztatta az előírt területet, létrehozva a 52450/2 helyrajzi szám alatt a 22 m² alapterületű közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlant.

A leszabályoztatás során az Ügyfelem az Önkormányzat előírásai alapján járt el.

A 616 m² alapterületű ingatlan vételára 42.500.000 Ft volt, azaz hozzávetőlegesen 69.000 Ft/m².

A 22 m² átadásra kötelezett ingatlan vételára – pontosan számolva - 1.517.857 Ft.

Jelzem, hogy az Ügyfelemet ért kár ezt az összeget jelentősen meghaladja, hiszen a kisebb alapterületű telek miatt kisebb felépítményt tud oda létesíteni, valamint új nyomvonalon kell kerítést létesíteni a közterület felőli oldalon.

A fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjenek megtéríteni a leszabályozási kötelezettség alá került 22 m2 telek 1.517.857 Ft-os vételárát.

Budapest, 2021. november 22.

Tisztelettel:

dr. Medgyesi András
ügyvéd

Melléklet:

- ügyvédi meghatalmazás
- szabályozási vázrajz

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

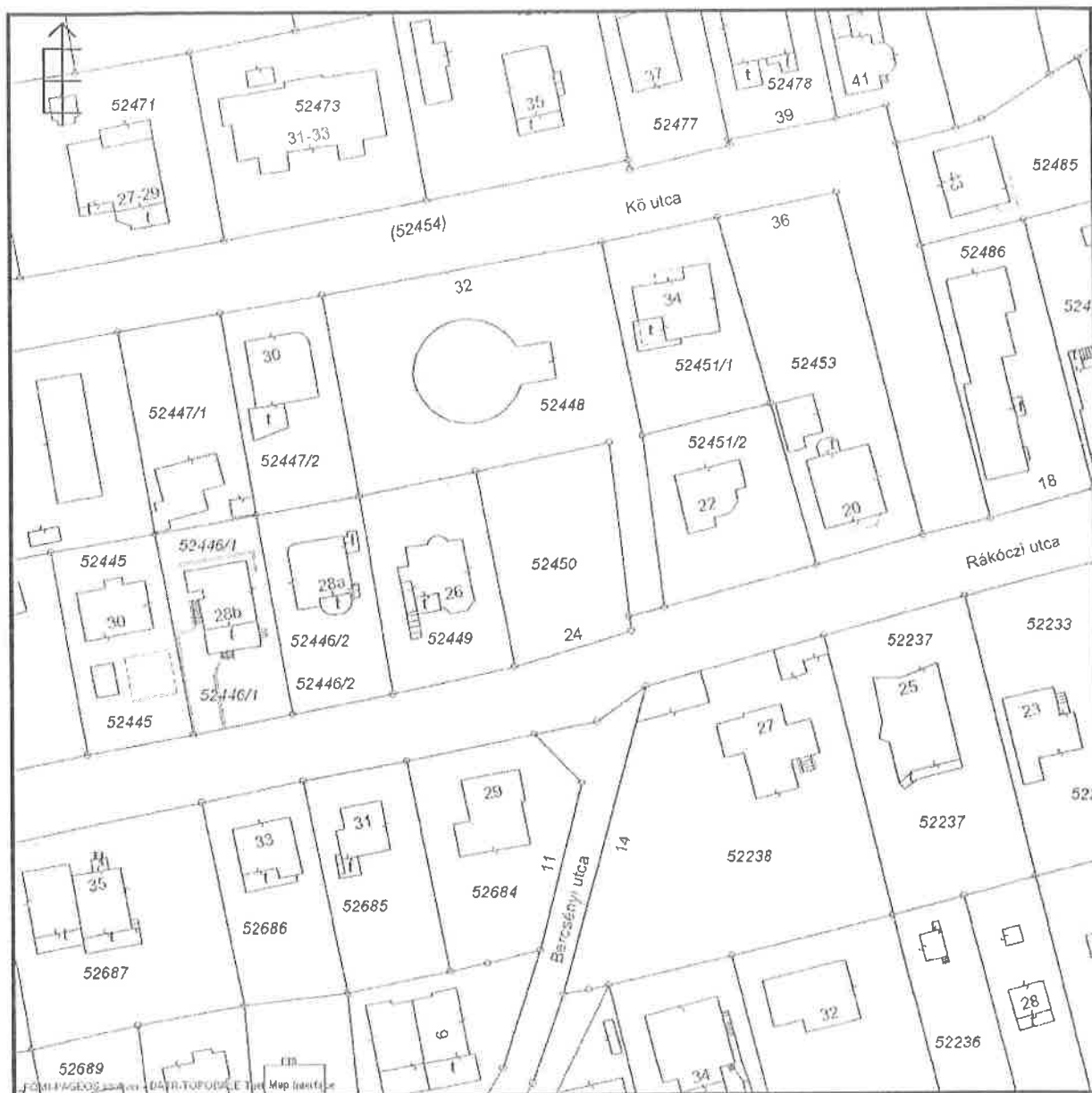
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.10 17:51:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 52450

Megrendelés szám: 503928/4/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképnyásolat méretek levételére nem használható!

Novoszádi,Zsolt
1195 Budapest Árpád u. 9/B
Tel.: +36 20 9132098
geomernok@gmail.com

Budapest II. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma
7206_361_2021

Munkaszám: 111/2021

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

az 52450 helyrajzi számú földrésztlet megosztásáról

T-101993

M = 1 : 500



Budapest, 2021. január 31.

Készítő:

Novoszádi Zsolt
Földmérő
IRM: 2024/2007
1195 Budapest Árpád u. 9/B
+36 20 913 2098

Novoszádi Zsolt
földmérő igazolvány száma: 6369

Minőséget tanúsító:

Homajovszki László
Földmérő mérnök
IRM: 2024/2007
1195 Budapest Árpád u. 9/B
+36 20 913 2098
IRM: 2024/2007, GD/T 07-1073

Változás előtt			
Hrsz	Terület m2	Beép. m2	Beép. %
52450	0.0616	0000	0.00 %
Változás után			
Hrsz	Terület m2	Beép. m2	Beép. %
52450/1	0.0594	0000	0.00 %
52450/2	0.0022	0000	0.00 %

Novoszádi Zsolt
 Ing. Tervezőiroda
 Hrsz. 136-20/2007
 Budapest, 2021. január 31.

Ábrakészítés: 21.11.2021

Budapest II. kerület
 belterület
 Adatszolgáltatás Iktatószám: 7206_363_2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 52450 hrsz-ú földrészlet megosztásáról

T-101993

M = 1:1000



Címkoordináta:
 Psz. Y X pontkód
 1 643121 245520 5411

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

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	
52450		kivett, beépítetlen terület	—	0.0616	—	52450/1		kivett, beépítetlen terület	—	0.0594	—			
						52450/2		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	—	0.0022	—			
Összesen:				0.0616	—					0.0616	—			

Készítés helye, időpontja: Budapest, 2021. január 31.

A változás adatainak megjelölés történt:

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

Novoszádi Zsolt
 Földmérő
 1199 Budapest, Rákóczi út 8
 +36 20 613 8098
 Készítette: Novoszádi Zsolt
 Földmérő Ikt. sz.: 6369

Budapest, 2021. 2021. FEBR 24. nap

Homajovszki László
 Földmérő mérnök
 Ikt. sz.: 2024/2007 P.H.
 1000 Székesfehérvár, Koronási út 44.
 06 70/326 0276
 60-17/07-1073



Záradékoló:
 Ing. rend. min. szám: 124/1951



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**

Zsuffa Zsolt
BUDAPEST II.KER.
Rákóczi utca 66.
1028



Ügyiratszám: 102231/1/2021

Ügyiratszám: 102231/1/2021

Iktatószám:	102231/1/2021.
Ügyintéző:	Kozma Eszter
Telefonszám:	354-2950/380
E-mail:	kozma.eszter@bfkh.gov.hu
Tárgy:	ingatlan megosztása

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Zsuffa Zsolt (1028 Budapest, Rákóczi utca 66.) ingatlan megosztása iránti kérelmére indult eljárásban meghozza a következő döntést:

HATÁROZAT

A T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlant megosztottam 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

A BUDAPEST II.KER. belterület, 52450 helyrajzi szám alatt felvett és II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Zsuffa Zsolt sz.név: Zsuffa Zsolt szül.: 1972 a.neve: Galovics Zsuzsanna cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlant

töröltem.

II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Zsuffa Zsolt sz.név: Zsuffa Zsolt szül.: 1972 a.neve: Galovics Zsuzsanna cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66. szám alatti lakos tulajdonost

töröltem.

III/4. sorszám alatt: „A T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlan megosztva 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra” megjegyzést feljegyeztem.

A BUDAPEST II.KER. belterület, 52450/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant bejegyeztem.

Föld adatok módosítása:

szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 2024, terület: 594 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (beépítetlen terület), minőség: 0, terület: 594 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban Zsuffa Zsolt sz.név: Zsuffa Zsolt szül.: 1972 a.neve: Galovics Zsuzsanna cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66. szám alatti lakos javára a tulajdonjogot vétel (77392/1/2021/21.03.22) jogcímen, megosztás jogcímen
bejegyeztem.

III/1. sorszám alatt: „A T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlan megosztva 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra” megjegyzést
feljegyeztem.

**A BUDAPEST II.KER. belterület, 52450/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant
bejegyeztem.**

Föld adatok módosítása:

szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 2024, terület: 22 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (közforgalom elől el nem zárt magánút), minőség: 0, terület: 22 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban Zsuffa Zsolt sz.név: Zsuffa Zsolt szül.: 1972 a.neve: Galovics Zsuzsanna cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Rákóczi utca 66. szám alatti lakos javára a tulajdonjogot vétel (77392/1/2021/21.03.22) jogcímen, megosztás jogcímen
bejegyeztem.

III/1. sorszám alatt: „A T-101993 számú változási vázrajz alapján a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi számú ingatlan megosztva 52450/1 és 52450/2 helyrajzi számú ingatlanokra” megjegyzést
feljegyeztem.

Tájékoztatom egyúttal, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A.§ (4) bekezdése értelmében a fenti helyrajzi számú ingatlanok címadata címképzés alatt áll, az a központi Címregiszterből történő adatátvétel útján válik majd az ingatlan-nyilvántartás részévé, a tulajdoni lap I. részén a cím adatátvételt követően jelenik meg. A cím adatátvételt megelőző címképzési eljárást a jegyző folytatja le.

Határozatommal egyidejűleg megkeresem az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét, mint címképzésre jogosult szervet a címképzési eljárás lefolytatására a címadat átvétele érdekében.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. Akinek jogát a döntés sérti, ellene közigazgatási pert indíthat. A Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett keresetlevelet a vitatott határozat közlésétől számított 30 napon belül Budapest Főváros Kormányhivatalánál (levélcím: 1243 Budapest, Pf. 719.; Hivatali Kapu használata esetén a hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező

gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével, elektronikus úton köteles benyújtani (<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>). A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

INDOKOLÁS

Zsuffa Zsolt a Budapesten, 2021. május 6-án kelt – az ingatlanügyi hatóságnál 2021. május 11-én iktatott –kérelmében a Budapest II. kerületi 52450 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan megosztását kérte. A kérelemhez csatolta a T-101993 számú változási vázrajz ingatlanügyi hatóság, valamint telekalakítási hatóság záradékával ellátott 3 eredeti példányát, a telekalakítást engedélyező, 800187/3/2021. számú végleges határozatot, valamint 33.200 Ft eljárási díj megfizetését igazoló készpénzátutalási megbízás feladóvevényét eredetben. A kérelmező egyidejűleg soron kívüli ügyintézés iránti kérelmet is előterjesztett.

Megállapítottam, hogy az eljárás 13.200 Ft eljárási igazgatási szolgáltatási díja, valamint a soron kívüli eljárásért fizetendő 20.000 Ft igazoltan megfizetésre került.

Megállapítottam, hogy a benyújtott okiratok a vonatkozó jogszabályoknak megfelelnek, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint jártam el.

Határozatom az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 6.§ (1) bekezdésén, 26.§-án, 28.§-án, 29.§-án, 32.§ (1)-(2) bekezdésén, 37.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112. § (1) bekezdése és a 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest Főváros Kormányhivatala hatáskörét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdése és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdése, míg illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából

Kozma Eszter főtanácsos

Budapest, 2021. május 13.



Kapja:

- 1 Zsuffa Zsolt
 - 2 BFKH FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDMÉRÉSI OSZTÁLY
 - 3 BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉD. FŐO. ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI FELÜGYELETI OSZTÁLY
 - 4 BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE mint címképzésre jogosult szerv +KCR
 - 5 Irattár
- BUDAPEST II.KER.Rákóczi utca 66.
BUDAPEST XIV.KER.Bosnyák tér
BUDAPEST I.KER.Logodí utca 38-40.
BUDAPEST II.KER.Mechwart liget 1.
Helyben

Ügyvédi meghatalmazás

Meghatalmazom a Medgyesi Ügyvédi Irodát (1115 Budapest, Bartók Béla út 152/H., Kelen Irodaház, ügyintéző: dr. Medgyesi András ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36065172, cégkapu azonosító: 18121331, mobiltelefon: +36-30-9310-743, e-mail: andras.medgyesi@avocat.hu), hogy a Budapest, II. kerület, belterület 52450. helyrajzi szám alatt lévő, természetben 1028 Budapest, Rákóczi utca 24. szám alatt lévő 616 nm alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból leszabályozott 22 m² terület értékesítése során az ügyvédi törvényben írtak szerint képviseljen.

Helyettesítésre jogosult: dr. Vadász András ügyvéd (1107 Budapest, Zágrábi utca 15. II. emelet 7., mobiltelefon: 06-30-8573114).

Irodai ügyszám: M-5518.

Budapest, 2021. június 22.



Zsuffa Zsolt

meghatalmazó
(1028 Budapest, Rákóczi u. 66.
szem.az.: 1-720507-4294)

A meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2021. június 22. napján:



dr. Medgyesi András
ügyvéd
meghatalmazott

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, Rákóczi utca 24/B.
Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
megnevezésű

52450/2 Hrsz.-ú
Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Rákóczi utca 24/B.

52450/2 Hrsz.-ú

**Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű
ingatlan**

bruttó értéke:

550 000,- Forint azaz

Ötszázötvenezer forint.

Budapest, 2022. április 19.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

I.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Rákóczi utca 24/B. szám alatti kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlan értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant 2022. április 12.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2022. április 19.
Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő építmények pótlási költségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületének egyik legszebb részén, a Remetekertváros nevű területen helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A közelben található a Pesthidegkúti Waldorf iskola.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból közepes alattinak tekinthető. Az ingatlantól nem messze, a Máriaremetei úton található az 257-es busz, amely a Hűvösvölgyi végállomásra visz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozottan van lehetőség. A parkolás nem fizetős. A Hűvösvölgyi Szolgáltatóház kb. 1,5 km távolságra található.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Rákóczi utca 24/B szám alatti ingatlan telkéből lett kiszabályozva. Az ingatlan a Rákóczi utca és Bercsényi utca kereszteződésénél található. A Rákóczi utca aszfaltozott. Az utcában minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe enyhén lejtős a Bercsényi utca felé. Az ingatlan nincs bekerítve, csak a szomszédos 52450/1 Hrsz.-ú ingatlan határán található egy régi drótfonatos kerítés. A rézsús telken jelenleg csak fű található. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem található. Az ingatlanon nincs kiépített közmű kapcsolat.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, „Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról” értelmében a terület közút besorolást kapta, mely szerint nem lehet rajta épületet elhelyezni. A szomszédos terület Lke-2/SZ-10 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Rákóczi utca 24/B.
Helyrajzi szám:	52450/2
Típusa:	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Tulajdonos:	Zsuffa Zsolt 1/1;
Telek összterület:	22 m ²
Vizsgált terület:	22 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (24 840,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (22 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$24\,840,- \text{ Ft/ m}^2 * 22 \text{ m}^2 = 546\,480,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült bruttó ára kerekítve: 550 000,- Ft.

4.2. Növények, építmények műszaki értéke

A vizsgált területen elbontásra kerülő építmény, vagy műszaki tárgy nem található. A szabályozással érintett területen nincs gazdasági szempontból fontos növényzet.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028. Budapest, Rákóczi utca 24/B. számú ingatlan értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. április 19.-i fordulónapra,

az ingatlan bruttó értékét
550 000,- Ft.
azaz
Ötszázötvenezer forint.

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2022. április 19.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Károlyi S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 52450/2

1028 BUDAPEST, Rákóczi utca 24/B. 52450/2 Hrsz.
2022.04.19

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
Össze hasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze hasonlító - 1	Össze hasonlító - 2	Össze hasonlító - 3	Össze hasonlító - 4	Össze hasonlító - 5
Cím	1028 BUDAPEST, Rákóczi utca 24/B. 52450/2 Hrsz.	Budapest, II. ker Remetektérváros Kő utca telek	Budapest, II. ker Remetektérváros Kassa utca telek	Budapest, II. ker Remetektérváros Kassa utca telek	Budapest, II. ker Remetektérváros telek	Budapest, II. ker Remetektérváros telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	110 000 000	106 000 000	230 000 000	120 000 000	110 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	110 000 000	106 000 000	230 000 000	120 000 000	110 000 000
telek területe (m2)	22	1 140	1 000	1 939	1 182	750
Fajlagos ár Ft	--	96 491	106 000	118 618	101 523	146 667
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	99 000 000	95 400 000	207 000 000	108 000 000	99 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	86 842	95 400	106 756	91 371	132 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, PANORÁMA		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA		1,02	1,05	1,05	1,02	0,90
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		0,95	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Kerekített értékek		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		22 721	24 341	27 239	22 647	28 868
Kerekített értékek		22 700	24 300	27 200	22 000	28 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	24 840
Telek terület	m 2
Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)	546 480

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum	22 647	nem mértékadó adat
2 maximum	28 868	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	24 840	értékindikátor-1

69. n. null.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
6/2022.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. április 25-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 9. pont

A Budapest II. kerület, belterület 52450/2 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 128/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú, 22 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 550.000 Ft, azaz ötszázötvenezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosának – Zsuffa Zsoltnak – a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján. A Bizottság egyben úgy dönt, hogy a Zsuffa Zsolt jogi képviselője útján előterjesztett kérelmében meghatározott 1.517.857,- Ft kártalanítási összeget nem fogadja el. Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem köti meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. október 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. április 28.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


dr. Toók Gabriella
osztályvezető