



ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére

Előterjesztő: Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság - Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület, zártkert 59479 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlanra elektromos áram bekötéséhez történő hozzájárulásról és az ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostárs részére történő értékesítéséről

Ügyintéző: dr. Varga Nikolett

Ügyiratszám: XIV-29/2022

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

A Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, 1.917 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: 59479 hrsz-ú ingatlan) az alábbi tulajdonostársak

- Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata 146/514
(továbbiakban: Önkormányzat)
- Toldi Cintia Mária 146/514
- Olasz Livia 222/514

arányú osztatlan közös tulajdonában van (1. sz. melléklet – *Tulajdoni lap és térképmásolat*). Az ingatlanon kettő, elhanyagolt állapotú, lakó jellegű épület található, amelyek az 1960-as és 1970-es években épülhettek (5. sz. melléklet – *Értébecslések*).

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Az 59479 hrsz-ú ingatlan „kert és egyéb épület” megnevezéssel van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban, ezért az ingatlanra a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre alkalmazni kell a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény rendelkezéseit is, azonban jelen előterjesztés nem az 59479 hrsz-ú ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására, hanem az ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrésznek Olasz Livia tulajdonostárs részére, adásvétel jogcímén történő értékesítésére tesz javaslatot a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére.

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletének 8. szelvénye az 59479 helyrajzi számú ingatlant „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja (2. sz. melléklet). A kertes mezőgazdasági területek előírásait a KÉSZ 139. § (1) – (7) bekezdései tartalmazzák.

A KÉSZ rendelkezései szerint az 59479 helyrajzi számú ingatlan külterületi kertgazdálkodást és kertészeti termesztést szolgáló (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) terület, amely beépítésre nem szánt övezetbe van sorolva.

A KÉSZ 139. § (7) bekezdése szerint az övezet területén

- a) a mezőgazdasági tevékenység mellett semmilyen más termelő tevékenység nem folytatható;
- b) épület, építmény nem helyezhető el (a városüzemeltetéshez tartozó mérnöki létesítmények/építmények, és a 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények kivételével), továbbá
- c) nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
- d) a telken a meglévő épület, építmény - abban az esetben is, ha a KÉSZ hatálybalépése előtt már megvolt, és az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került -
 - da) nem bővíthető és nem alakítható át, azon csak jókarbantartás célú építési tevékenység folytatható,
 - db) lebontása után, annak helyén új épület, építmény nem létesíthető.

Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt, 2022. június 21. napján érkezett levelében az Önkormányzat, mint társtulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát kérte ahhoz, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlanból korábban kikötött elektromos áram közszolgáltatást a közműszolgáltatóval ismét beköttesse az ingatlanba (3. sz. melléklet – Olasz Livia 2022. 06. 15-én kelt kérelme).

2022. július 20. napján kelt levélben tájékoztattuk Olasz Livia kérelmezőt a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseiről, és kértük, nyilatkozzon arról, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlant pontosan milyen célra kívánja használni, illetve hasznosítani, valamint az ingatlan önkormányzati tulajdonrészét – lehetőség esetén – megvásárolná-e az Önkormányzattól.

Olasz Livia 2022. augusztus 9. napján kelt levelében (4. sz. melléklet – Olasz Livia 2022. 08. 09-én kelt kérelme) úgy nyilatkozott, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlant a családjával együtt elsősorban telekként, gyümölcsfák, fűszernövények és bogyósgyümölcsök ültetésére kívánják használni. Életvitelszerűen nem kívánnak ott tartózkodni, a kertet szeretnék gondozásba venni és a házat arra alkalmassá tenni, hogy biztonságosan használhassák a kertgondozás során. Nem kívánnak hosszú távon az ingatlanon tartózkodni, mert sem víz, sem gáz, jelenleg még villany sincs az épületben. A gyümölcsfák és a növények használatát azonban hosszú távra tervezik, ezért igyekeznek a táj adottságainak megfelelő fajtákat választani. Olasz Livia előadta, hogy az ingatlanon található ház már akkor állt, amikor 2002-ben a szülei tulajdonába került, jelenleg az elkerülhetetlen karbantartási munkákat végeznék el. Továbbá nyilatkozott, hogy amennyiben lehetőség van rá, meg kívánja vásárolni az Önkormányzat tulajdonrészét.

A Földforgalmi tv. 6. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogát a törvényben meghatározott módon, és mértékben, a törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg. A 10. § (1) – (2) bekezdései szerint a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A 13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A 14. § - 14/A. § rendelkezései alapján a tulajdonszerzési jogosultság további

feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; illetve, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A szerző fél tekintetében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek kell tartalmaznia.

A Földforgalmi tv. 18. § alapján föld eladása esetén a törvényben meghatározott jogosultakat a törvényben meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

Az Önkormányzat sohasem volt az 59479 hrsz-ú ingatlan birtokában, kulcs nem áll rendelkezésre az ingatlanhoz, mert az ingatlan 146/514 arányú tulajdoni hányadrészét a Magyar Államtól kapta tulajdonba, a Magyar Állam a résztulajdont korábban öröklés jogcímen szerezte és nem lépett az ingatlan birtokába. Az ingatlanon található épületeket nem a Magyar Állam és nem az Önkormányzat építtette. Az Önkormányzat nem használja az ingatlant, amelyre a tulajdonostársak között használat-megosztási szerződés nem jött létre.

Az 59479 helyrajzi számú ingatlan a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:73. § - 5:84. § rendelkezései az irányadóak, mely szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik a dologgal kapcsolatos kiadások, és a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek. Az Önkormányzat bár nem használja az ingatlant, azonban amennyiben az ingatlant ténylegesen használó tulajdonostárs az áramszámlát nem fizeti meg, akkor az ebből eredő tartozásért az összes tulajdonostárs köteles helytállni úgy, hogy amennyiben a tartozás nem kerül megfizetésre, akkor a közműszolgáltató a tartozás összegével az ingatlan egészét megterhelheti.

Az ingatlan tulajdonostársai között fennálló rendezetlen használati viszonyokra, valamint a KÉSZ-ben előírt - beépítésre nem szánt - övezetbe való tartozásra tekintettel az elektromos áramszolgáltatás korábban kikötötetésre került az ingatlanból; továbbá ugyanezen okok miatt nem járult hozzá ez idáig az Önkormányzat ahhoz, hogy az áram ismételt bekötésre kerüljön.

Tekintettel arra, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlan nem erdőterület, valamint az önkormányzati 146/514 tulajdoni hányadrész önkormányzati feladatellátás céljára nem hasznosítható; továbbá figyelembe véve, hogy az ingatlan tulajdonostársak közötti használati viszonyai rendezetlenek, valamint Olasz Livia a 2022. augusztus 9. napján kelt levelében leírtak szerint kívánja a területet hasznosítani és úgy nyilatkozott, hogy lehetőség esetén megvásárolná az Önkormányzat tulajdonrészét, ezért az Önkormányzat számára célszerű és gazdaságos megoldás lehet kilépni az osztatlan közös tulajdonból úgy, hogy a 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrészt felkínálja megvételre Olasz Livia tulajdonostárs részére.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály az előterjesztéshez két (2 db) szakértő értékbecslővel elkészíttette az 59479 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékbecsléseit (5. sz. melléklet - *Értékbecslések*), amelyek mezőgazdasági ingatlanokat használnak összehasonlító adatként.

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2022. szeptember 6. napján kelt értékbecslésében az 59479 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét 17.800.000,-Ft összegben állapította meg, amelyből az önkormányzati 146/514 tulajdoni hányad kerekített, becsült forgalmi értéke: 5.060.000,-Ft.
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2022. augusztus 31. napján kelt értékbecslésében az 59479 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét 18.000.000,-Ft összegben állapította meg, amelyből az önkormányzati 146/514 tulajdoni hányad kerekített, becsült forgalmi értéke: 5.100.000,-Ft.

Az 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található ingatlan a rajta álló kettő (2 db) épület miatt beépítettnek minősül, ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján a meghatározásra kerülő vételár mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdés alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A hatályos központi költségvetésről szóló törvény, Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Tekintettel arra, hogy az 59479 hrsz-ú ingatlan 146/514 arányú önkormányzati tulajdoni hányadának kerekített, becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához versenyeztetési eljárás nem szükséges.

Az 59479 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdoni hányadrésznek Olasz Livia tulajdonostárs részére történő értékesítéséről szóló döntést, valamint ehhez kapcsolódóan az elektromos áram bekötéséhez történő tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntést – a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése alapján **a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának/2022. (.....) határozata,

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata úgy dönt, hogy egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozatával, miszerint

„Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, 1.917 m² alapterületű ingatlanban fennálló 146/514 arányú tulajdoni hányadrészét adásvétel jogcímén értékesíti a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlan tulajdonostársa, Olasz Livia részére a jelen határozatban foglalt együttes feltételekkel:

- a Bizottság Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 146/514 tulajdoni hányadának forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 5.100.000,-Ft összegben határozza meg azzal, hogy Olasz Livia tulajdonostárs a vételárat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályiról, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet szerint egyösszegben vagy a 23/A. §-a rendelkezései szerint hitel felvételével két részletben fizetheti meg.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata jelen határozatba foglalt eladási ajánlatára Olasz Livia tulajdonostárs 2022. november 30. napjáig tehet írásban elfogadó nyilatkozatot, amennyiben 2022. november 30. napjáig írásban nem nyilatkozik, akkor a jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.
- Az adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- Olasz Livia tulajdonostárs az írásbeli elfogadó nyilatkozatban köteles nyilatkozni arról is, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. §, 14. § és 16. § rendelkezéseiben előírt földtulajdon szerzési feltételeknek megfelel.
- Olasz Livia tulajdonostárs – az esetleges hitelügyintézés előzetes egyeztetéseire tekintettel – legkésőbb 2023. február 10. napjáig köteles aláírni az ingatlan adásvételi szerződést.
- Tekintettel arra, hogy a földtulajdon szerzési eljárás hosszabb ügyintézési időt vesz igénybe, ezért Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata az ingatlan adásvételi szerződésben külön tulajdonosi hozzájárulását adja az elektromos áram Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanra történő bekötéséhez.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben 2022. november 30. napjáig Olasz Livia tulajdonostárs sem tesz írásban elfogadó nyilatkozatot, akkor jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata nem adja tulajdonosi hozzájárulását az elektromos áram Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanra történő bekötéséhez.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.”

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. február 10.

Budapest, 2022. október 03:

Órsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva



dr. Tóók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lap, térkép
- 2./ KÉSZ térkép
- 3./ Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt levele
- 4./ Olasz Livia 2022. augusztus 9. napján kelt levele
- 5./ Értékbecslések
- 6./ Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozata

1st. melléklet

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: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
Földrészlet területe változás előtt:	1931 (m2)	törölő határozat:	9002/2004		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll	ha m2	k.fíll
- kert és egyéb épület	6	1917	6	50	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19
 bejegyző határozat, érkezési idő: 52243/1974/1974.03.06 törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Kárpáti Attila
 cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Mária-hegy - 1045

2. tulajdoni hányad: 111/257 törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17
 bejegyző határozat, érkezési idő: 62053/1976/1976.01.05 törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Milánovics Szvetozár
 cím : 1160 BUDAPEST XVI. KER. Dezsőfia utca 14

3. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19
 bejegyző határozat, érkezési idő: 46000/1982/1982.12.21 törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: öröklés
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

4. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
 bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Dr. Olasz József
 szül. : 1959
 a.név : Daróczi Viola
 cím : 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K. utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Záduba Ilona

cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K utca 50. III/16

9. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 109539/2/2001/98.01.19

törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05

jogcím: vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

10. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

11. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19

törölő határozat: 56217/1/2005/05.01.26

jogcím:

utalás: II /0.

jogállás: kezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST- PEST MEGYEI KIRENDELTSÉGE

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Szekszárdi utca 19-25

törzsszám: 11381925

12. hányad: 0/0 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 56217/2005/2003/02.12.19.

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: -

utalás: II /0.

jogállás: vagyonkezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16.

törzsszám: 16001054

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : GI

BUDAPEST II.KER.

zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 284801/2006(06.07.)

törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: tulajdonbaadás

utalás: II./8.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

12. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 35957/2/2009/08.06.05

törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: öröklés

utalás: II./7.

jogállás: tulajdonos

név: Kárpáti Melinda

szül.: 1982

a.név: Sárközi Éva

cím: 1103 BUDAPEST X.KER. Gyömrői út 66.Ész.11.

13. tulajdoni hányad: 146/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: vagyonátadás 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: visszajegyzés

utalás: II./12.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

14. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: öröklés 35957/2/2009/08.06.05

jogcím: - javítás

utalás: II./11.

jogállás: tulajdonos

név: Kárpáti Melinda

szül.: 1982

a.név: Sárközi Éva

cím: 1103 BUDAPEST X.KER.ÉLET Gyömrői út 66.Ész.11/a.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Olasz József István

sz.név: Dr. Olasz József István

szül. : 1959

a.név : Daróczy Viola

cím : 1097 BUDAPEST IX.KER. Gyáli út 15/D. 1. lph. 2. em. 12. ajtó

16. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Nagypál Judit

sz.név: Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Záduba Ilona

cím : 9943 KONDORFA Alvég út 65.

17. tulajdoni hányad: 146/514

bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Cintia Mária

sz.név: Toldi Cintia Mária

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST IX.KER. Gyömrői út 66. 11. ajtó

18. tulajdoni hányad: 222/514

bejegyző határozat, érkezési idő: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: ajándékozás

utalás: II /15-16.

jogállás: tulajdonos

név : Olasz Livia

sz.név: Olasz Livia

szül. : 1984

a.név : Nagypál Judit

cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Petzvál József utca 17/B. 1/1.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3092/1977/1977.02.11

Kártalanítási igény kizárása
Kárpáti Attila által épített épületekre.

jogosult:

név: II. KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Machwart liget 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72891/1997/1997.03.24

törölő határozat: 111125/1/2001/01.04.18

Egyéb a II/3 sorozám alatti 111/257 tulajdoni illetőségére vonatkozóan Dr. Olasz József és Dr. Nagypál Judit tulajdonjogbejegyzési kérelme elutasítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.19

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczi Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K. utca 50. III/16

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.19

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Nagypál Judit

szül.: 1961

a.név: Záduba Ilona

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 66/a

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 262165/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczi Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K. utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 616

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383689/2022

2022.08.17

Szektor : 01

BUDAPEST II. KER.

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 26215/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név : Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Szaduba Ilona

cím : 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K. utca 50

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 158024/1/2006/06.06.07

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /8.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 124248/1/2016/16.07.08

törölő határozat: 186631/1/2019/19.11.22

Végrehajtási jog 130 000 Ft, azaz százharmincezer Ft Főkövetelés és járulékal erejéig.

Dr. Domokos Ágnes végrehajtó- 377 .V.1255/2016/1.20 (díj és pótdíj).

utalás: II /12.

jogosult:

név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.

cím : 1075 BUDAPEST VII. KER. Rumbach Sándor utca 19-21.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 136796/1/2021/21.07.14

törölő határozat: 136796/2/2021/21.08.24

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzésre vonatkozóan

utalás: II /14.

jogosult:

név : Toldi Cintia Maria

sz.név: Toldi Cintia Maria

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST X. KER. Gyömri út 66. fcz.11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

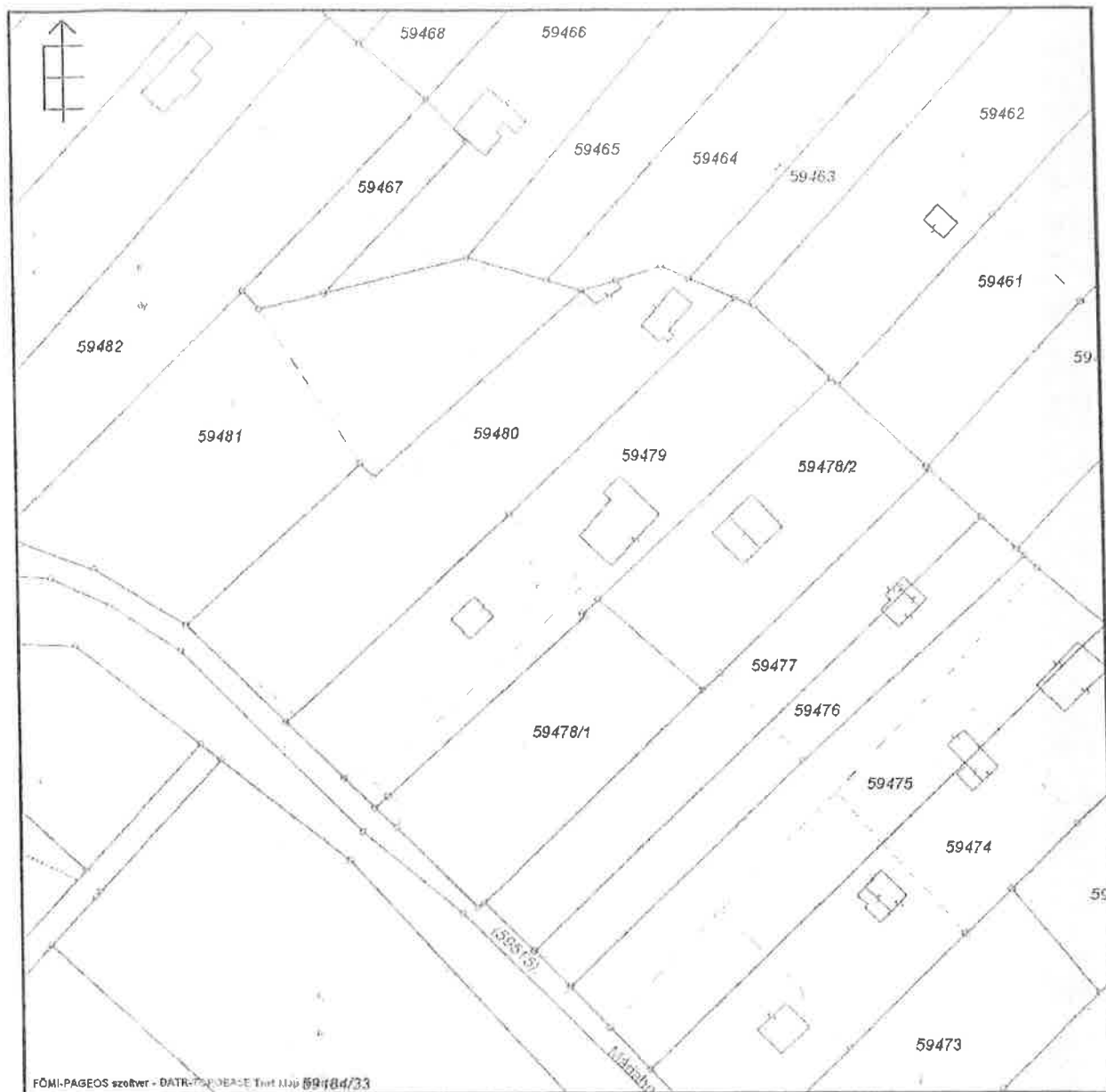
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 11:15:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. zártkert 59479

Megrendelés szám: 9000/9243/2022

Méretarány: 1 : 1000



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

2022. JÚN 21

3. sz. melléklet

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Gazdasági Igazgatóság

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest

Mechwart liget 1.

1024

2022 JÚN 21.

XIV/29-2

2a

6
városi

Kérelem

Tárgy: Hozzájárulás kérése az ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: ELMŰ) részére benyújtandó rendszerhasználói igénybejelentéshez

Alulírott Olasz Livia (a.n.):

sz. hely:

dő: 1980.01.01.,llandó lakcím:

(.) tisztelettel kérem Polgármester Urat, hogy egyetértése esetén, részemre a mellékelt tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata nevében cégszerűen aláírni szíveskedjen.

Indokolás: 2022. január 5. napján került a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által bejegyzésre, hogy szüleim ajándékozása révén tulajdoni jogot szereztem a BUDAPEST II.KER. Szektor: 61 Zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanban 222/514 tulajdoni hányadban. A tulajdoni lap szerint az önkormányzat és harmadik társtulajdonos (Toldi Cintia Mária, anyja neve:) fejenként 146/514 tulajdoni hányaddal rendelkeznek. A telken rengeteg szemét, illegálisan lerakott hulladék került elhelyezésre, melynek felszámolására már több konténert is rendeltünk. Szeretnénk a telket három kisgyermekünk számára is biztonságosabbá, valamint a környéken lakók, kirándulók számára is szebbé, rendezettebbé tenni.

Amikor a szüleimé volt a terület, volt bekötve áram, (I. sz. melléklet) azonban, amikor huzamosabb ideig nem használták az ingatlant, kikötésre került. A férjemmel szeretnénk a területet gondozásba venni, és a gyerekek számára is biztonságossá tenni (pl. beszakadt aknafedőket behegesztetni), de ehhez elengedhetetlen, hogy az áramot beköthessük. Az E-ON tájékoztatása alapján (a szolgáltatói háttér miatt a kérelmet az E-ON nyomtatványán szükséges benyújtani az ELMŰ felé) a mellékelt tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat benyújtása is szükséges, amennyiben az igénybejelentő tulajdoni hányada az 51%-ot nem haladja meg. Köztartozás mentes vagyok, az Önkormányzat részére kiállított NAV igazolást mellékelem.

Mellékletként csatolom továbbá az e-hiteles tulajdoni lapot, és a másik társtulajdonos (Toldi Cintia Melinda) által aláírt hozzájáruló nyilatkozatot.

Fentiekre tekintettel, tisztelettel kérem, hogy a mellékletben csatolt hozzájáruló nyilatkozatot az Önkormányzat nevében, cégszerűen aláírni szíveskedjen. Amennyiben nem Ön jogosult az ügyben eljárni, tisztelettel kérem, hogy kérésemet a megfelelő igazgatási szerv felé továbbítani szíveskedjen.

Tisztelettel:

Olasz Livia

Budapest, 2022. 06. 15.

Mellékletek:

- régi árambekötés átátámasztására szolgáló dokumentum
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- hozzájáruló nyilatkozat kitöltésre
- Toldi Cintia Melinda hozzájáruló nyilatkozata (másolat)
- Olasz Livia köztartozás mentességének igazolása
- válaszboríték

ELMŰ

VILLAMOSENERGIA 02.SZ. HAVI RÉSZSZÁMLA

Vevőkód: 1
Fogyasztási hely azonosító
Szerződés szám:
Szerz. szám a régi rendszerből

Számla esedékessége: 2009.05.06
Teljesítés időpontja: 2009.05.06
Fizetési mód: Postal készpénztutalási megbízás

Oldalszám: 1/2
Ügyintézés: 06-40-38-38-38

Számla kiállítás: 2009.04.16

Fogyasztó: DR. NAGYPÁL JUDIT,
5947/9
Vevő: DR. NAGYPÁL JUDIT

Szállító: Budapesti Elektromos Művek Nyrt.
1132 Budapest, Váci út 72-74.
Adóazonosító szám: 10768033-2-44
Bankszámlaszám: 10300002-20360469-7007-2295

Tarifjelölés megnevezése: Energetikai közműszolgáltatás díjcsomag
Áramerősség (A): <3*50
Mérőpont azonosító: HU000210F11-S00000000000006419361
Fogyasztásmérő azonosító: 6901685961

Számla sorszáma: 536000730005



798494300616 06
000006154

DR. NAGYPÁL JUDIT

Éves leadvétel időpontja: 01.16-07.14 között

Az Ön fogyasztási helyéhez közel található:
Bathory István Utcai Állomás
1011 Budapest, Bathory István utca 6-8.
Levegőtér cím: 1300 Budapest 8. Pf.: 151
www.elmu.hu

Fizetendő összesen (HUF)

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1931 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.

- kert és egyéb épület

6

1917

6.50

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 52243/1974/1974.03.06

törölő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kárpáti Attila

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Mária-hegy - 1045

3. tulajdoni hányad: 111/257 törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 62053/1976/1976.01.05

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Milánovics Szvetozár

cím : 1160 BUDAPEST XVI. KER. Dezsőfia utca 25

4. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 46000/1982/1982.12.21

törölő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr Olasz József

szül. : 1959

a.név : Daróczi Viola

cím : 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17
törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Nagy Pál Judit
szül. : 1961
a.név : Záduba Ilona
cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K. utca 50. III/16
7. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 109539/2/2001/98.01.19
törölő határozat: 35957/2/2009/08.06.05
jogcím: vagyonátadás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart Liget 1.
8. tulajdoni hányad: 146/514 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19
törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
9. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 379505/1/2003/02.12.19
törölő határozat: 56217/1/2005/05.01.26
jogcím:
utalás: II /8.
jogállás: kezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST- PEST MEGYEI KIRENDELTSÉGE
cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Szekszárdi utca 19-25
törzsszám: 11381925
10. hányad: 0/0 törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 56217/2005/2003/02.12.19.
törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14
jogcím: -
utalás: II /8.
jogállás: vagyonkezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16.
törzsszám: 16001054

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

11. tulajdoni hányad: 146/514 törlő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 284801/2006(06.07.)

törlő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: tulajdonba adás
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

12. tulajdoni hányad: 146/514 törlő határozat: 82515/1/2021/21.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 35957/2/2009/08.06.05

törlő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Kárpáti Melinda
szül. : 1982
a.név : Sárközi Éva
cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gyömrői út 66.fsz.11.

13. tulajdoni hányad: 146/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31
jogcím: vagyonátadás 109539/2/2001/98.01.19
jogcím: visszajegyzés
utalás: II /12.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

14. tulajdoni hányad: 146/514 törlő határozat: 153655/1/2021/21.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 82515/1/2021/21.03.31

törlő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: öröklés 35957/2/2009/08.06.05
jogcím: - javítás
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Kárpáti Melinda
szül. : 1982
a.név : Sárközi Éva
cím : 1103 BUDAPEST X.KER.ÜLET Gyömrői út 66.fsz.11/a.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST IX.KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Olasz József István

sz.név: Dr. Olasz József István

szül. : 1959

a.név : Daróczy Viola

cím : 1097 BUDAPEST IX.KER. Gyáli út 15/D. 1. lph. 2. em. 12. ajtó

16. tulajdoni hányad: 111/514 törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Nagypál Judit

sz.név: Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Zaduba Ilona

cím : 9943 KONDORFA Alvég út 65.

17. tulajdoni hányad: 146/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Cintia Mária

sz.név: Toldi Cintia Mária

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gyömrői út 66. 11. ajtó

18. tulajdoni hányad: 222/514
bejegyző határozat, érkezési idő: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: ajándékozás

utalás: II /15-16.

jogállás: tulajdonos

név : Olasz Livia

sz.név: Olasz Livia

szül. : 1984

a.név : Nagypál Judit

cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Pétzvál József utca 17/B. 1/1.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3092/1977/1977.02.11

Kártalanítási igény kizárása

Kárpáti Attila által épített épületre.

jogosult:

név: II. KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72891/1997/1997.03.24

törölő határozat: 111125/1/2001/01.04.18

Egyéb a II/3 sorszám alatti 111/257 tulajdoni illetőségre vonatkozóan Dr. Olasz József és Dr. Nagypál Judit tulajdonjogbejegyzési kérelme elutasítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.19

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczi Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K utca 50. III/16

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 157274/1/2001/01.06.19

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: Dr. Nagypál Judit

szül.: 1961

a.név: Zaduba Ilona

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 66/a

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 262165/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név: Dr. Olasz József

szül.: 1959

a.név: Daróczi Viola

cím: 1096 BUDAPEST IX. KER. Thaly K utca 50. III/16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/G/2022

2022.04.13

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 144621/1/2001/97.06.26

törölő határozat: 262165/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név : Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Zaduba Ilona

cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Thaly K. utca 50

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 158024/1/2006/06.06.07

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /8.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 124248/1/2016/16.07.04

törölő határozat: 186631/1/2019/19.11.22

Végrehajtási jog 130 000 FT, azaz százharmincezer FT főkövetelés és járulékal erejéig.

Dr.Domokos Ágnes végrehajtó- 377.V.1255/2016/129 (díj és pótdíj).

utalás: II /12.

jogosult:

név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.

cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 136796/1/2021/21.07.14

törölő határozat: 136796/2/2021/21.08.24

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzésre vonatkozóan.

utalás: II /14.

jogosult:

név : Toldi Cintia Mária

sz.név: Toldi Cintia Mária

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gyömrői út 66. fsz.11.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.10.06 14:41:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. zártkert 59479

Megrendelés szám: 1731760/6/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Hozzájáruló nyilatkozat szerződéskötéshez

Alulírott _____

mint az alábbi felhasználási hely ☐ tulajdonosa, ☐ társ tulajdonosa, ☐ hasznélvezője, vagy ☐ egyéb: _____hozzájárulok ahhoz, hogy OLASZ LILIA (név) ELNÖKSÉGI TAG
jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön.

Felhasználási hely címe: _____

Felhasználó azonosító száma/Felhasználási hely azonosító: _____

Hozzájáruló adatai

Név: _____

Születéskori név (lakossági felhasználó esetén): _____

Anyja neve (lakossági felhasználó esetén): _____

Születési hely és idő (lakossági felhasználó esetén): _____

Lakcím: _____

Postázási cím: _____

Székhely cím (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Adószám / nyilvántartási szám (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Cégjegyzékszám: (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Kelt _____ év _____ hó _____ nap

Hozzájáruló aláírása

Előttük, mint tanúk előtt

Név: _____

Név: _____

Lakcím: _____

Lakcím: _____

Tanú aláírása: _____

Tanú aláírása: _____

Hozzájáruló nyilatkozat szerződéskötéshez

Alulírott

mint az alábbi felhasználási hely ☒ tulajdonosa, ☒ társtulajdonosa, ☐ haszonélvezője, vagy ☐ egyéb:hozzájárulok ahhoz, hogy _____ (név)
jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön.

Felhasználási hely címe: _____

Felhasználó azonosító száma/Felhasználási hely azonosító: _____

Hozzájáruló adatai

Név: _____

Születéskori név (lakossági felhasználó esetén): _____

Anyja neve (lakossági felhasználó esetén): _____

Születési hely és idő (lakossági felhasználó esetén): _____

Lakcím: _____

Postázási cím: _____

Székhely cím (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Adószám / nyilvántartási szám (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Cégjegyzékszám: (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Kelt: _____
BUDAPEST, _____ év _____ hó _____ nap

Hozzájáruló aláírása

Előttük, mint tanúk előtt

Név: _____

Név: _____

Lakcím: _____

Lakcím: _____

Tanú aláírása: _____

Tanú aláírása: _____



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Kiemelt Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 9051929639



Ügyintéző: Németh Adrienn

Telefonszám: (1) 461-3300 / 3416

Ügyszám: 8607231592

ADÓIGAZOLÁS

Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 24. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a rendelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások, adószámlák, bevallások, bevallást pótló bevallások, önellenőrzések, átvezetési kérelmek, végleges határozatok - alapján igazolom, hogy

OLASZ LÍVIA

adóalany, ezen igazolás kiadásának napján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. § (1) bekezdés a)-g) pontja szerint **köztartozásmentes adózónak minősül.**

Ezen igazolást az adóalany kérelmére adtam ki.

Ez az igazolás nem szolgál bizonyítási alappal a tartozás beszedésére irányuló eljárásokban.

Ezen igazolás tartalmazza a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartása szerint fennálló tartozás, ideiglenesen eredménytelen végrehajtással érintett tartozás, az adók módjára behajtandó köztartozás, a végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozás megfizetésére vonatkozó adatokat.

BUDAPEST, 2022. június 15.

Herczegh Zsolt
igazgató
(hatáskör gyakorlója)

Németh Adrienn
ügyintéző
(kiadmányozó)

Ellenőrzési azonosító: 4523193614058200299929633

4. sz. melléklet

2022 AUG 12.

2022 AUG 12.

Órsi Gergely, polgármester
dr. Toók Gabriella, osztályvezető

Mechwart liget 1.

BUDAPEST

1277

Tárgy: Nyilatkozat a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Gazdasági Igazgatóságának, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által megküldött, 2022. július 20. napján kelt, XIV-29-3/2022. iktatószámú levelére hivatkozással az alábbiakban nyilatkozom.

Alulírott Olasz Livia (szül. hely

nyilatkozom,

- 1) hogy a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlant elsősorban telekként, gyümölcsfák és fűszernövények és bogyósgyümölcsök ültetésére kívánjuk használni. Életvitel-szerűen nem kívánunk ott tartózkodni. Férjemmel és három gyermekemmel szeretnénk a kertet gondozásba venni és a házat arra alkalmassá tenni, hogy biztonságosan használhassuk a kertgondozás során. Nem kívánunk hosszú távon kint tartózkodni, mert sem víz, sem gáz (és jelenleg még villany sem) nincs az épületben. A gyümölcsfák és növények használatát azonban hosszú távra tervezzük, ezért igyekszünk a táj adottságainak megfelelő fajtákat választani. Nyilatkozom, hogy az ingatlanon a ház már akkor állt, amikor a szüleim tulajdonába került (bejegyző határozat, érkezési idő: 114712/1/2002/01.07.17). Jelenleg az elkerülhetetlen karbantartási munkákat végeznék el (pl. elrohadt korlát cseréje);


nyilatkozom továbbá, hogy

- 2) amennyiben lehetőség van rá, meg kívánjuk vásárolni a Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú ingatlanban az Önkormányzat tulajdonrészét.

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, hogy elektromos áram bekötéséhez való hozzájárulását kérő kérelmemet pozitívan elbírálni szíveskedjen.

Tisztelettel,

Budapest, 2022. augusztus 09.


Olasz Livia

S. sz. melléklet

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1028 Budapest, Máriahegy utca

**59479 helyrajzi számú ingatlan,
természetben**

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET / KERT

**146/514-ed tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2022. augusztus 31.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbécslés zárása:	2022.08.31.
Az értékbécslés hatálya:	2022.11.30.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	mezőgazdasági terület / kert és egyéb épület
Az ingatlan címe tulajdoni lapon:	1028 Budapest, Máriahegy u. (59479 hrsz.)
Értékelt jog	Tulajdon 146/514
Az ingatlan leírása:	Telek 1 db 1917 m ² Épület 2 db cca. 95 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület külső részén, a Máriahegyen elhelyezkedő osztatlan közös tulajdonú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada, amely természetben egy mezőgazdasági területeként nyilvántartott, két lakó jellegű épülettel beépített, kert besorolású terület. A környék a budai Hidegkúti régió és a III. kerületi Csúcshegy között elterülő mezőgazdasági terület, a Máriahegy déli oldala, a Gercsepusztának elnevezett mezőgazdasági területen. A közvetlen környezet, jellemzően beépítetlen mezőgazdasági terület (legelő és kert besorolással), mely csak földutakon közelíthető meg, a Patakhegyi út irányából. A terület egyes telkein ingatlan-nyilvántartásba is feltüntetett, lakó jellegű épületek állnak, melyek kora és minősége rendkívül változatos, az ideiglenes bungalótól a családi házig. A Máriahegy utca vizsgált telket feltáró szakasza sem aszfaltozott, sem szilárd burkolattal nem rendelkező közterület (földút), mely egyes szakaszain csak speciális kialakítású gépjárművel járható. A terület megközelítése a Jánosbogar utca felől (szintén földút) megoldható. A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán határos (Máriahegy utca), utcafrontja cca. 19 m, mélysége cca. 100 m. Egyéb irányokból beépítetlen, dél keleti oldalán lakóépülettel beépített telek övezi. A telek jellemzően kerített, kerítés elhanyagolt állapotú. A telek beépített (lásd 3.5), rendezetlen, gondozatlan, értékes növényállománnyal nem rendelkezik. A terület egésze délnyugati irányba erős lejtésű, a telken belül a szintkülönbség cca. 8,0-10,0 m. A terület panorámás. A gépkocsi behajtás a telekre a Máriahegy utca felől lehetségessé tehető. A közterületen a legközelebbi elektromos közmű végpont a Máriahegy utcán található, ahol a közműterkép szerint földgázvezeték is van. A helyszíni szemle alapján az ingatlan közművesítetlen, 1 ciszternával azonban rendelkezik. Az ingatlanon 2 felépítmény azonosítottunk, melyek az ingatlan-nyilvántartásban, a valóságnak megfelelő kontúroktól eltérően, de valóságos helyükön, részlegesen feltüntetésre kerültek. Az 1-es épület a telek dél-nyugati részén, az utcafront közelében álló, hagyományos tégl szerkezetű, szilárd födemes, fa szerkezetű magastetővel és műpalával fedett, 3 szintes (alagsor, 1 szint, padlástér) elosztású, 2 szobás lakóépület. Építésére a 70-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel nem rendelkezik. Az 2-es épület a telek középső harmadában, a dél-keleti telekhatár közelében álló, hagyományos tégl szerkezetű, fa szerkezetű kis hajlású nyeregtetővel és cseréppel fedett, 1 szintes elosztású, 3 szobás lakóépület. Építésére a 60-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel részben rendelkezik (WC és ülökád). A bejárat előtt nagy területű betonozott teraszt alakítottak ki, mely alatt részben tárolóterület található. A vizsgált ingatlan Mk-2 -övezetbe sorolt, mely szabályozás szerint, a vizsgált telek nem építhető be, ezért az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetett felépítmények létét értéknövelő tényezőnek tekintjük. Az ingatlan mezőgazdasági besorolása ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.	

Tulajdoni hányadok	146/514	514/514
Forgalmi érték:		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	5 100 000 Ft	18 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	5 100 000 Ft	18 000 000 Ft
Becsült érték ÁFA tartalma	0 Ft	0 Ft
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2022. augusztus 31.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon értékelő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbécselő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, likvidációs érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Földhivatali térképmásolat
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1028 Budapest, Máriahegy utca 59479 helyrajzi számú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada forgalmi értékét (telek és felépítmény).

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. augusztus 29.
- értékelés zárása 2022. augusztus 31.
- értékelés hatálya 2022. november 30. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- térképmásolat (2022.08.17)
- tulajdoni lap (2022.08.17)

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlanokat helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értébecslést.

Az értékebecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület külső részén, a Máriahegyen elhelyezkedő osztatlan közös tulajdonú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada, amely természetben egy mezőgazdasági területeként nyilvántartott, két lakó jellegű épülettel beépített, kert besorolású terület.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.08.17.)

- cím:	Budapest, II. kerület	
- cím természetben:	1028 Budapest, Márihegy utca	
- helyrajzi szám:	59479	
- terület (m ²):	1917	
- megnevezés:	kert és egyéb épület	
- min. oszt.	6	
- tulajdonos / tul. hányad:	Toldi Cintia Mária	146/514
	Olasz Livia	222/514
	II. Kerületi Önkormányzat	146/514
- jelzálog:	-	
- szolgalmak:	-	
- egyéb:	Kártalanítási igény kizárása épület tekintetében (Kárpáti Attila) jogosult: II. Kerületi Tanács VB.	
- széljegyek:	-	

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az 3 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában áll, használati megosztási szerződés nem áll rendelkezésre.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, a Máriahegyen fekszik, a Máriahegy utca mentén. A Máriahegy utca vizsgált telket feltáró szakasza sem aszfaltozott, sem szilárd burkolattal nem rendelkező közterület (földút), mely egyes szakaszain csak speciális kialakítású gépjárművel járható és egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A terület megközelítése a Jánosbogar utca felől (szintén földút) megoldható.

A környék a budai Hidegkúti régió és a III. kerületi Csúcshegy között elterülő mezőgazdasági terület, a Máriahegy déli oldala, a Gercsepusztának elnevezett mezőgazdasági területen. A tágabb környék – II/A kerületrész - a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott, melybe a vizsgált terület rész zárványszerű elszigeteltséggel ékelődik be. A telek Natura 2000 területen fekszik.

A közvetlen környezet, jellemzően beépítetlen mezőgazdasági terület (legelő és kert besorolással), mely csak földutakon közelíthető meg, a Patakegyi út, illetve a Gazda utca irányából. A terület egyes telkein ingatlan-nyilvántartásba is feltüntetett, lakó jellegű épületek állnak, melyek kora és minősége rendkívül változatos, az ideiglenes bungalótól a családi házig.

A tömegközlekedési ellátottság rossz, a legközelebbi közlekedési eszköz (autóbusz) megállója cca. 3,0 km. Gépkocsival a terület a Hidegkúti és Patakegyi úton, illetve Gazda utcán keresztül közelíthető meg. A Máriahegy utca földút, egyes szakaszai hagyományos személygépkocsival nem járhatóak, és az egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas.

3.3. Telek

A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán határos (Máriahegy utca), utcafrontja cca. 19 m, mélysége cca. 100 m. Egyéb irányokból beépítetlen, dél keleti oldalán lakóépülettel beépített telek övezi. A telek jellemzően kerített, kerítés elhanyagolt állapotú, egyes részeken jelképes. A telek beépített (lásd 3.5), rendezetlen, gondozatlan, értékes növényállománnyal nem rendelkezik, azonban elvadult növényzettel benőtt. A terület egésze délnyugati irányba erős lejtésű, a telken belül a szintkülönbség cca. 8,0-10,0 m. A terület panorámás. A gépkocsi behajtás a telekre a Máriahegy utca felől lehetőségessé tehető.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen a legközelebbi elektromos közmű végpont a Máriahegy utcán található, ahol a közműterkép szerint földgázvezeték is van. A helyszíni szemle alapján az ingatlan közművesítetlen, 1 ciszternával azonban rendelkezik.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon 2 felépítmény azonosítottunk, melyek az ingatlan-nyilvántartásban, a valóságnak megfelelő kontúroktól eltérően, de valóságos helyükön, részlegesen feltüntetésre kerültek.

Az 1-es épület a telek dél-nyugati részén, az utcafront közelében álló, hagyományos téglaszerkezetű, szilárd födémes, fa szerkezetű magastetővel és műpalával fedett, 3 szintes (alagsor, 1 szint, padlástér) elosztású, 2 szobás lakóépület. Építésére a 70-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel nem rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartásban az 1-es épület helyén a valóságos méreténél jóval kisebb épület van feltüntetve. Az alapterületeket légifelvételek alapján mérjük, illetve becsüljük.

- beépített alapterület: 35 m²
- nettó alapterület: cca. 55 m² (alagsor, 1 szint)

Az 2-es épület a telek középső harmadában, a dél-keleti telekhatár közelében álló, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű kis hajlású nyeregtetővel és cseréppel fedett, 1 szintes elosztású, 3 szobás lakóépület. Építésére a 60-es években kerülhetett sor, állapota rendkívül elhanyagolt, nyílászárói nem zárhatók, szerelvényekkel részben rendelkezik (WC és ülőkád). A bejárat előtt nagy területű betonozott teraszt alakítottak ki, mely alatt részben tárolóterület található. Az ingatlan-nyilvántartásban az 2-es épület a valóságoshoz hasonló kontúrokkal és mérettel van feltüntetve. Az alapterületeket légifelvételek alapján mérjük, illetve becsüljük.

- beépített alapterület: 50 m²
- nettó alapterület: cca. 40 m²

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás, bővítés

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Mk-2-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Mk-2	-	1500	-	-	0	0	-	-	90	-	-

A terület beépítésre nem szánt, a meglévő építmények nem bővíthetők.

Az övezeti előírások szerint, a vizsgált telek nem építhető be, ezért az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épületekkel rendelkező telkek értékesebbek, mint az ilyennel nem rendelkezőknél, mivel a feltüntetett épületek állagmegóvása, felújítása lehetséges.

Aktuális hasznosítás

A telek aktuálisan semmilyen formában nem hasznosított.

Alternatív/optimális hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosítása az övezeti előírásoknak megfelelő hasznosítás lenne, rekreációs funkcióval, esetleg állattartásra.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
budai zöldövezeti környezet	nem beépíthető
panoráma	nehézkés megközelítés
két feltüntetett épület	közművek hiánya
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
alacsony komfortú lakóingatlan kialakítása	
állattartás	
kertművelés	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018