

ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. február 13-i rendkívüli ülésére

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 ingatlanban fennálló 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostárs részére történő értékesítéséről

Ügyintéző: dr. Varga Nikoletta

Ügyiratszám: XIV-1/2023

Tisztelt Bizottság!

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. 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 gyümölcs termesztésű) 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 társ tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát kérte ahhoz, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlanból korábban kikötött elektromos áram közszolgáltatást a közműszolgáltatóval ismét beköthettesse az ingatlanba (2. sz. melléklet – Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt és 2022. augusztus 9. napján kelt levelei).

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 (2. sz. melléklet – Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt és 2022. augusztus 9. napján kelt levelei) 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 szerezhetheti meg. A 10. § (1) – (2) bekezdései szerint a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezhetheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezhetheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával 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 kikötöttesre 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.

Az 59479 helyrajzi számú ingatlan a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2022. szeptember 26-i ülésén meghozott 241/2022.(IX.26.) határozatában úgy döntött, „*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 Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozatában foglalt döntéssel a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 69/2022. (XI.07.) határozatában egyetértett (3. sz. melléklet - Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozata és a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 69/2022. (XI.07.) határozata)

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a két határozatról 2022. november 10-én kelt levélben tájékoztatta Olasz Livia kérelmezőt, aki a levelet 2022. november 18. napján vette át.

Olasz Livia – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozatában foglalt határidőben – 2022. november 30-án kelt és ugyanazon a napon postára adott válaszlevelében (4. sz. melléklet - Olasz Livia 2022. november 30-án kelt válaszlevele) úgy nyilatkozott, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlan 146/514 arányú önkormányzati tulajdonrészét meg kívánja vásárolni 5.100.000,-Ft-ért, azonban az elfogadó nyilatkozatában elfelejtett arról is nyilatkozni, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. §, 14. § és 16. § rendelkezéseiben előírt földtulajdon szerzési feltételeknek megfelel.

Mivel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozatában foglalt eladási ajánlatra 2022. november 30. napjáig lehetett elfogadó nyilatkozatot tenni, ezért Olasz Livia a hiányosságot már nem tudta pótolni, így a 241/2022. (IX.26.) határozat hatályát veszítette.

Tekintettel Olasz Livia vásárlási szándékára a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály arról tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a tárgyi ügyben újabb előterjesztés készül a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére.

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

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2023. január 09. napján kelt értékbecslésében az 59479 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét továbbra is 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. 2023. január 12. napján kelt értékbecslésében az 59479 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét továbbra is 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. 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 Vagyondirektum 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyondirektum 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.

A határozati javaslatban megjelölt nyilatkozattételi határidő annak figyelembevételével került meghatározásra, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság döntését követően még a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat külön ülésen határoz arról, hogy egyetértését adja-e a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság döntéséhez.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

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 tulajdonostársra, Olasz Lívia 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 Lívia tulajdonostárs a vételárát 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 Lívia tulajdonostárs 2023. május 2. napjáig tehet papír alapon saját kezűleg aláírt - a jelen határozatnak megfelelő tartalmú - elfogadó nyilatkozatot, amennyiben 2023. május 2. napjáig nem nyilatkozik, akkor a jelen határozatba foglalt ingatlan-eladási ajánlat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.
- Olasz Lívia tulajdonostárs a papír alapon saját kezűleg aláírt elfogadó nyilatkozatában 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 Lívia tulajdonostárs – az esetleges hitelügyintézés előzetes egyeztetéseire tekintettel – legkésőbb 2023. június 5. napjáig köteles aláírni az ingatlan adásvételi szerződést.
- Az adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 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 2023. május 2. napjáig Olasz Lívia tulajdonostárs nem tesz a jelen határozatnak megfelelő 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 útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2023. június 5.

Budapest, 2023. február 8.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lap, térkép
- 2./ Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt és 2022. augusztus 9. napján kelt levelei
- 3./ Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 241/2022. (IX.26.) határozata és a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 69/2022. (XI.07.) határozata
- 4./ Olasz Livia 2022. november 30-án kelt válaszlevele
- 5./ Értékbecslések

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

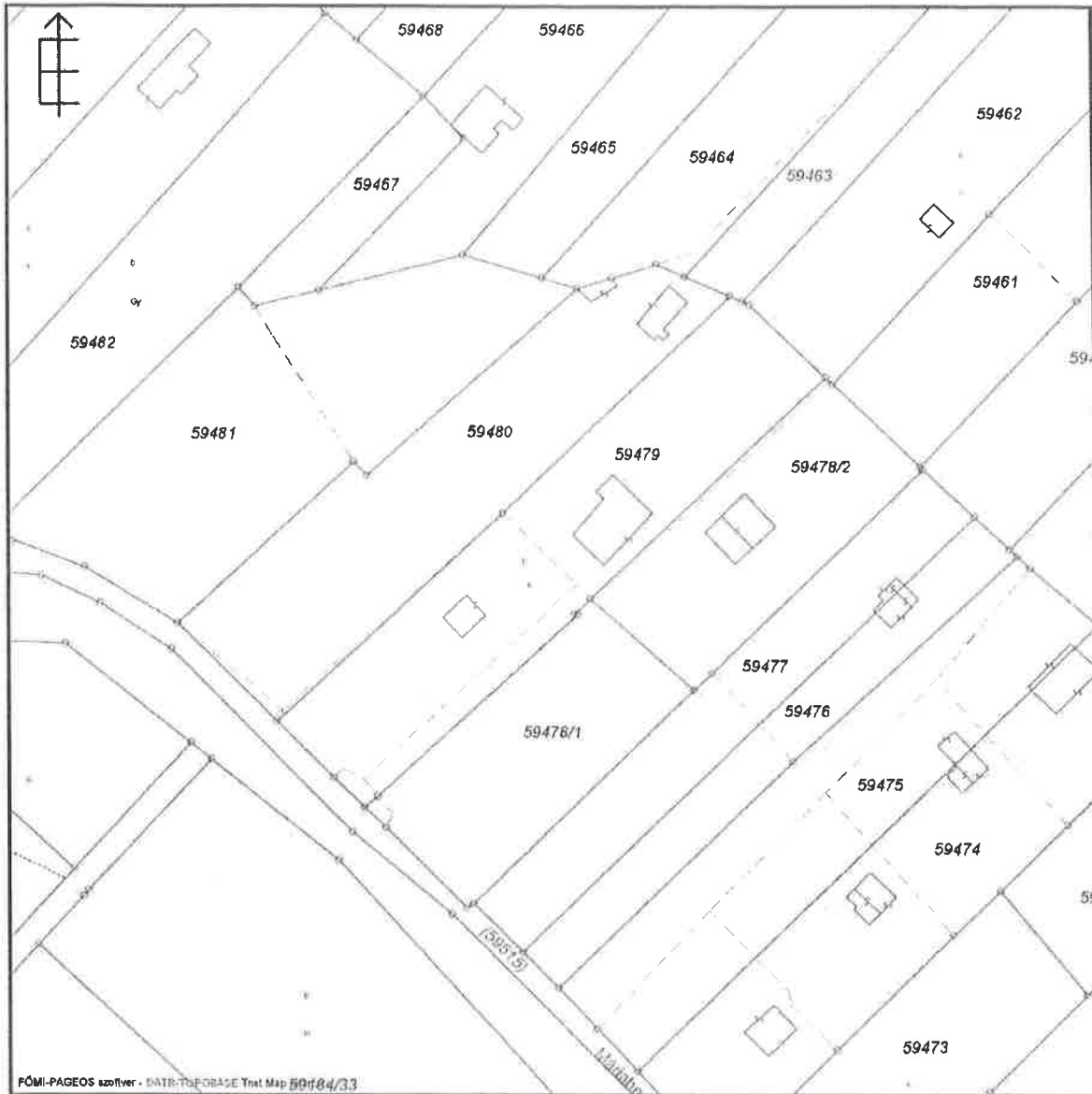
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 11:15:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST ILKER, 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!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/45530/2023

2023.02.02

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Zártkert

59479 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	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 R É S Z

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.

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. Petzvál József utca 17/B. 1/1.

III R É S Z

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

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/45530/2023

2023.02.02

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Zártkert

59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

2022 AUG 12.

Órsi Gergely, polgármester
dr. Toók Gabriella, osztályvezető

Mechwart liget 1.

BUDAPEST

1277

2022 AUG 12.

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 végeznénk 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

2022 JÚN 21

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Gazdasági Igazgatóság

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest

Mechwart liget 1.

1024

2022 JÚN 21

XIV/29-2

6
Munka

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: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 behégeszteni), 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 alátámasztására szolgáló dokumentum
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- hozzájáruló nyilatkozat kitöltésre
- Toldi Cintia Melinda hozzájáruló nyilatkozata (másolat)
- Olasz Livia köztartozás mentességének igazolása
- válaszborftek

ELMŰ

VILLAMOSENERGIA 02.SZ. HAVI RÉSZSZÁMLA

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

Számla esedékessége: 2009.05.08
Teljesítés időpontja: 2009.05.08
Fizetési mód: Postai készpénzátlutalási megbízás

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

Számla kelte: 2009.04.16

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

Szállító: Budapesti Elektronikus Művek Nyrt.
1132 Budapest, Váci út 72-74.
Adóazonosító szám: 10768033-2-44
Bankszámlaszám: 10300002-20380469-70073265

Tarifatípus megnevezése: Energetikai kárelőjárás órával rendelkező díjtarifa
Áramerősség (A): <3*50
Mérőpont azonosító: HU000210F11-S00000000000000416361
Fogyasztásmérő azonosító: 9901685961

Számla azonosító: 530000738006



79849042009 05 06
000000735

DR. NAGYPÁL JUDIT

Éves leolvasás időpontja: 06. 16. - 07. 14. között

Az Ön fogyasztási helyéhez közeli irodánk:
Bathányi Műi Ügykezelő és Szolgáltató Iroda
1011 Budapest, Bathányi Műi 5-6
Levelezési cím: 1300 Budapest 3, PL: 151
www.elmu.hu

Fizetendő összesen (HUF)

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

Oldal: 1/6

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Zárkert 59479 helyrajzi szám

LRÉSZ

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

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	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

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 25

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 : Daróczy 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
IL R É S Z

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 Nagypál 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: vagyónátadás

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: 15001054

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. 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: tulajdonba adás
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.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: viaszajegyzés
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.KERÜLET Gyömrői út 66.fsz.11/a.

Folytatás a következő lapon

E-biteles 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. Petzvál 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: 834753/6/2022

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

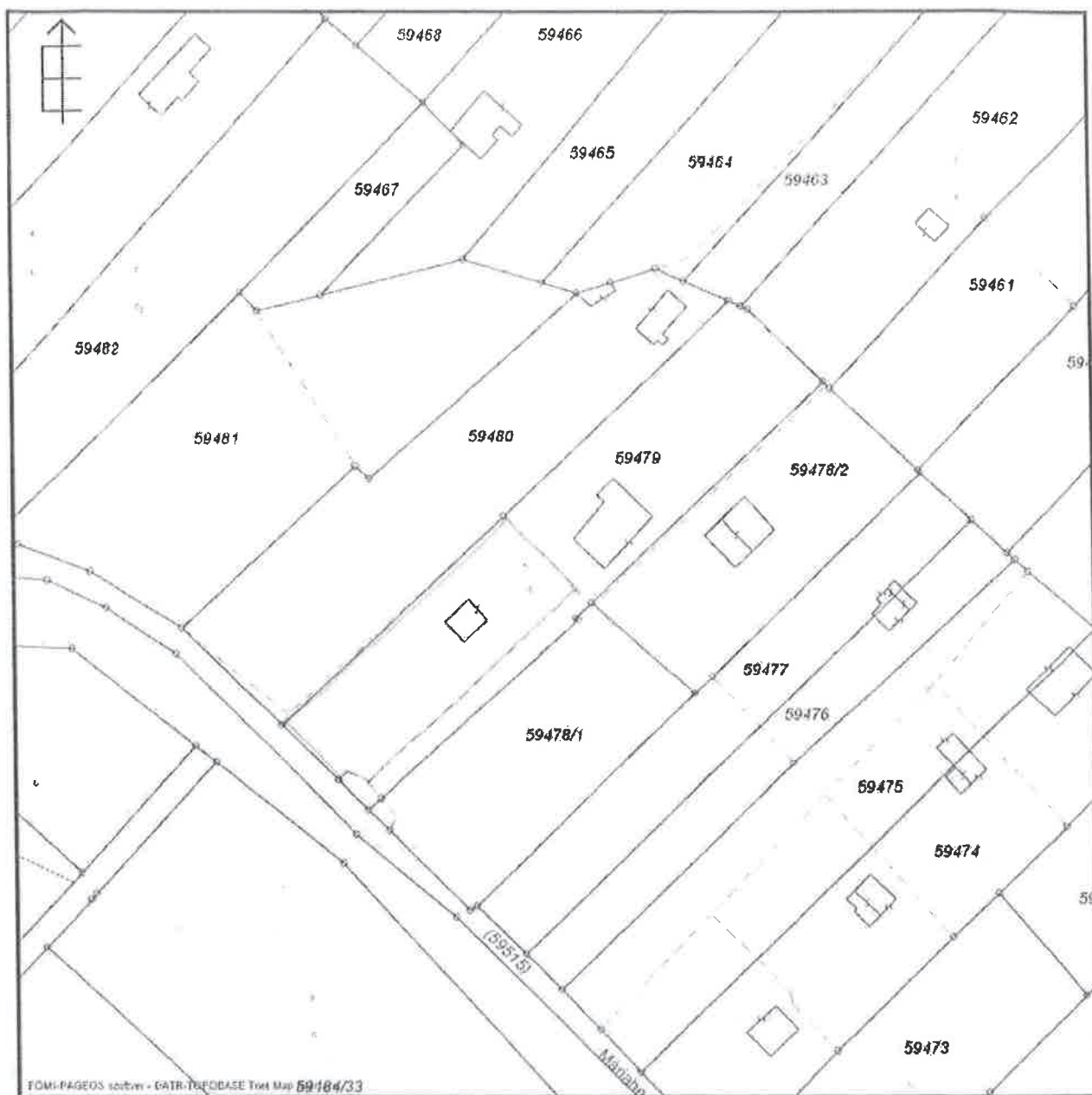
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

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

Alulírotti

mint az alábbi felhasználási hely ☐ tulajdonosa, ☐ társtulajdonosa, ☐ haszonélvezője, vagy ☐ egyéb:

hozzjárulok ahhoz, hogy OLASZ LILIA (név) ELNÖKSÉGI VÁLASZ
jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön.

Felhasználási hely címe: 2. sz. út

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):

Lokcím: _____

Postázási cím: _____

Székhely cím (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Adószám / nyilvántartási szám (nem lakossági felhasználó esetén):

Céglégyzékszám: (nem lakossági felhasználó esetén): _____

Kelt	év	hó	nap
------	----	----	-----

Hozzájáruló aláírása

Előttük, mint tanúk előtt

Név: _____

Név: _____

Lakeim:

Lakcím: _____

Tanú aláírása: _____

Tanú aláírása: _____

Hozzájáruló nyilatkozat szerződéskötéshez

Alulírott

mint az előbbi felhasználási hely ☒ tulajdonosa, ☒ társ tulajdonosa, ☐ hasznélvezője, vagy ☐ egyéb:

hozzájárulok ahhoz, hogy (név) Tóth Csilla jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön.

Felhasználási hely címe:

Felhasználó azonosító száma/Felhasználási hely azonosító:

Hozzájáruló adatai

Név: Tóth Csilla

Születéskori név (lakossági felhasználó esetén): Tóth Csilla

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 2022. 06. 13.
év hó napTóth Csilla
Hozzájáruló aláírása

Előttiük, mint tanúk előtt

Név: Kárpáti Melinda

Név: LŐRINCZY BALÁZS

Lakcím:

Lakcím:

Tanú aláírása: Kárpáti Melinda

Tanú aláírása: Lőrinczy Balázs



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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
11/2022.

3. sz. melléklet
XIV-29/2022

2022/66733

Budapest II. kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2022 OKT 03.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat szám
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának Előirat: e.g.
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Melléklet:
Előadó:
Módosító: Csorba

Napirend 2. pont

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

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 241/2022.(IX.26.) határozata

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 jogselekmény 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.

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

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

XIV - 29 / 2022

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat**

E-2022/79621

KIVONAT

2022 NOV 22

XIV/29-13
Előzetes: 13

Áldorajti...
Fővárosi Önkormányzat

Készült a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata 2022. november 07-én 16.30 órai kezdettel (1028 Budapest, Máriaremetei út 37.) szám alatti Községi Házban megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

Napirend 2./pontja

**Gazdasági Igazgatóság - Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
előterjesztése**

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

Előadó: Dr. Csabai Péter, előljáró

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának
69/2022.(XI.07.) 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.

(3 tag jelen, 3 igen egyhangú szavazat)


Dr. Csabai Péter sk.

előljáró

levezető elnök

kmf.




Bodor Zoltán sk.

jegyzőkönyv-hitelesítő

nem képviselő tag

A kivonat hiteles:
Budapest, 2022. november 07.

Dr. Csabai Péter
előljáró

2022 DEC 06.

53078
2022 DEC 06.

XIV/29-14

4.sz. melléklet

Nyilatkozat

Tárgy: Írásbeli elfogadó nyilatkozat a XIV-29-12/2022. ügyszámú iratban foglalt eladási nyilatkozatra

Alulírott Olasz Livia (sz. hely:

nyilatkozom, hogy az alábbi ingatlan kapcsán:

Helység: Budapest, II. kerület

Helyrajzi szám: 59479 Hrsz

a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Gazdasági Igazgatósága Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által tett értékesítési nyilatkozata alapján (XIV-29-12/2022. ügyszámú irat), a Budapest Főváros II. kerületi, zártkert 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, 1917m² alapterületű ingatlanban fennálló 146/514 arányú tulajdonrészét adásvétel jogcímén szeretném megvásárolni 5.100.000 Ft (azaz ötmillió-egyszázezer forint) értékben.

Tisztelettel kérem, hogy a további teendőkről értesíteni szíveskedjen.

Tisztelettel:

Budapest, 2022.11.30.

Olasz Livia

Előttünk, mint tanúk előtt:

név: DR. CSÖRÖTÉK Zoltán	név: DR. JÓZSA (FATP KÉZELŐ)
lakcím: " " " "	lakcím: " " " "
aláírás: " " " "	aláírás: " " " "

Budapest, 2022.11.30.

CLASE L61A

[REDACTED]



1005

TÉRTIVEVÉNY
ADVANCE OF DELIVERY

ÉRKEZETT

2012 DEC 06

83078

DS



BUDAPEST II. KERÜLET
POLGÁRMESTERI HIVATAL
GÁRDASÁGI (GÁRGATÓSSÁG)
VEZETŐKAMARÁK ÉS INGATYU
NYILVART. OSZTÁLY

MEGHWART LIGET 1.

300 gres

102h

5. sz. melléklet

XIV - 29 / 2022

2023 / 129

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, Máriahegy utca
kert és egyéb épület megnevezésű

59479
hrsz.-ú
ingatlanról



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 JAN 09.

XIV/1-2 szám

Előirat: XIV/29/2022

e.a.

Melléklet: 1 db

Előadó: Murai Orsolya

Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Máriahegy utca

**59479
hrsz. alatti**

**kert és egyéb épület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke**


**17 800 000,- Ft
azaz
Tizenhétmillió-nyolcszázezer forint**

az önkormányzati 146/514 tulajdonhányad kerekített értéke

**5 060 000,- Ft
azaz
Ötmillió-hatvanezer forint**

Budapest, 2023. január 09.

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

1.1 Megbízó

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

1.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Máriahegy utca Hrsz: 59479 kert és egyéb épület megnevezésű ingatlan nyilvántartási értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentáció készült.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. január 09.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

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 vagyonértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyonértékelési 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 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/a kerületének egyik kevésbé frekvenciált részén helyezkedik el. A környéken elsősorban gazdasági telkek, és néhány lakóház található. A terület a III. kerülettel határos Csúcs-hegy déli lejtőjén (Máriahegy) található. A terület közlekedési és infrastruktúrális szempontból gyengének tekinthető. Az ingatlantól csak föld út vezet a Hidegkúti úthoz, ahonnan a 64-es és 164-es buszok visznek a Hűvösvölgyi végállomásra, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hidegkúti és Hűvösvölgyi út vezet a városközpont irányába. A telek hosszúkás, enyhén lejtős, déli fekvésű. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozott lehetőség van, mivel a Máriahegy utca nagyon keskeny. Emellett a telken belül, korlátozott számban kialakítható kocsibeállási lehetőség, a Máriahegy utca felől. A terület jelenleg MG-RT-II-02 övezetben van, mely mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs területet jelent. A szabályozás 0%-os beépíthetőséget engedélyez.

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határerék	kizárólag tetőterület és tetőemelés			
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²			
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM		STT	LKZ
MG-RT-II-02	SZ	1500	-	16	-	0	0,00	-	90	0	0

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan a Máriahegy utcáról megközelíthető, hosszúkás és meglehetősen széles telek. Jelenleg több tulajdonosa van. Az ingatlanon sűrű növényzet található, állapotuk elhanyagolt. A Máriahegy utcában kommunikációs és elektromos csatlakozási lehetőség van. A kerítés állapota felújítandó. A szomszédságban hasonló állapotú kert és egyéb épületek találhatóak. Az ingatlanon aktív növénytermesztésre utaló jeleket szakértő nem talált. Az ingatlanon két elhanyagolt épület található, melyekbe a közmű nem került bevezetésre.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Máriahegy utca
Helyrajzi szám:	59479
Telek területe:	1917 m ²
Típusa:	Kert és egyéb épület
Tulajdonos:	Olasz Livia 222/514, II. kerületi Önkormányzat 146/514, Toldi Cintia Mária 146/514,
Telek területe:	1917 m ²
Bejegyzés:	Kártalanítási igény kizárása Kárpáti Attila által épített épületre

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek 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 gazdasági állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (9 280,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (1917 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$9\,280,- \text{ Ft/m}^2 * 1917 \text{ m}^2 = 17\,789\,760,- \text{ Ft}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 17 800 000,- Ft.

Az önkormányzati tulajdonhányad (146/514) értéke: 5 056 031,- Ft.

kerekítve 5 060 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriahegy utca közötti, Hrsz: 59479 telek önkormányzati részének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezte, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. január 09.- i fordulónapra,

az ingatlan önkormányzati részének becsült nyíltpiaci értékét

5 060 000,- Ft

azaz

Ötmillió-hatvanezer forint

összeben 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 értékelő 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 figyelembevételével történt.

Budapest, 2023. január 09.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Károli G. S. u. 55
Adószám: 12061531-2-41

Fotó dokumentáció:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBESZLŐ TÁBLÁZAT

1028 BUDAPEST, Máriahegy utca, hrsz 59479

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

2023-01-09

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Ossze- hasonlító - 1	Ossze- hasonlító - 2	Ossze- hasonlító - 3	Ossze- hasonlító - 4	Ossze- hasonlító - 5
	1028	Buda- pest, II. ker	Buda- pest, II. ker	Buda- pest, II. ker	Buda- pest, II. ker	Buda- pest, II. ker
Cím	BUDAPEST, Máriahegy utca, hrsz	Gazdag utca MG ingatlan	Gazdag utca MG ingatlan	Vizmosas utca MG ingatlan	Gazdag utca MG ingatlan	Gercse MG ingatlan
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	-	25 500 000	5 500 000	49 000 000	29 990 000	7 900 000
Bontási/Kompenz. költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	25 500 000	5 500 000	49 000 000	29 990 000	7 900 000
telek területe (m2)	1 917	2 000	895	8 350	1 805	739
Fajlagos ár Ft	-	12 750	6 145	5 868	16 615	10 690
Tulajdonát. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	22 950 000	4 950 000	44 100 000	26 991 000	7 110 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	11 475	5 531	5 281	14 953	9 621

ÉRTÉKKILGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIA TT:

KÖRNYEZET	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, BEÉPÍTHETTSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
KÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	10 302	5 076	6 100	13 424	11 112	11 112
Korrigált értékek	10 400	5 100	6 200	13 500	11 200	11 200

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységarak átlaga (Ft/m2)	9 280
Teljes terület	1 917
Telek becsült nettó értéke (Ft)	17 789 760

Statiszt. mérőszám

1 minimum	5 076
2 maximum	13 424
3 számtani átlag	9 280

Értékbecslői vélemény

nem mértékadó adat	5 076
nem mértékadó adat	13 424
értékbecslői vélemény	9 280

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

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 ő t v ö s u t c a 2 2 .



Értébecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Máriahegy utca
59479 helyrajzi számú ingatlan,
természetben
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET / KERT
146/514-ed tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. január 12.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbécslés zárása:

Az értékbécslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2023.01.12.

2023.04.12.

forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)

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

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlan címe tulajdoni lapon:

Értékelt jog

Az ingatlan leírása:

mezőgazdasági terület / kert és egyéb épület

1028 Budapest, Máriahegy u. (59479 hrsz.)

Tulajdon 146/514

Telek 1 db 1917 m² Épület 2 db cca. 95 m²

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 Patakegyi 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 lehetőségessé 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 téglá szerkezetű, szilárd földemes, 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 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 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 értékelte 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, 2023. január 12.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon értékelő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, 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 vizsgálja felül a 1028 Budapest, Máriahegy utca 59479 helyrajzi számú ingatlan 146/514-ed tulajdoni hányada 2022.08.31-i forgalmi értékbecslését (telek és felépítmény). Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan jogi helyzetében, sem fizikai állapotában nem állt be lényeges változás a korábbi értékelés óta.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez (értékesítés)

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. augusztus 29. / 2023. január 10.
- értékelés zárása 2023. január 12.
- értékelés hatálya 2023. április 12. (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
- tulajdoni lap

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 értékbecslést.

Az értékbecslés 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 árainak 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 értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási 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 (2022.12.22.)

- cím:	Budapest, II. kerület	
- cím természetben:	1028 Budapest, Máriahegy 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:	-	
- szolgáltatások:	-	
- 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 téglaszervezetű, 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	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
övezet					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
	területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt						
		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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	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 1 780,0 M EUR-t. 2018

során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield		
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A fejlesztési ingatlan-együttes piaci értéke meghatározásának egyik lehetséges módszere az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslés tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlanok értéke általában **hozadéki módszerrel**, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. Az ingatlan az övezeti előírások szerint nem beépíthető, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan budai lakóövezetek között fekvő mezőgazdasági terület. Az ingatlan beépítésre nem alkalmas, azonban ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épületekkel rendelkezik.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a közvetlen környezetben fekvő mezőgazdasági területek;

Méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, ezért átlagos (1600-2400 m²-es) méretű telkeket vontunk be az összehasonlításba, és tekintettel voltunk a meglévő felépítményekre is.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonlóan a budai ingatlanok adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett a helyi önkormányzat, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, IIA. Gercsepuszta, (2022.08.)	739	(0)	sík, közművesítetlen, mezőgazdasági terület, (Tk) szántó	7,9		(10,7)
Budapest, IIA. Gercsepuszta, Gazda utca (2022.08.)	2284	(0)	sík, csatorna kivételével közművesített, mezőgazdasági terület, (Tk) szántó	24,9		(10,9)
Budapest, IIA. Máriahegy, Máriahegy utca (2017.11.)	2137	75	enyhe lejtésű, elektromos közművel ellátott, mezőgazdasági terület, kert, 2 szintes lakára is alkalmassá tehető épülettel		<u>18,0</u>	<u>8,42</u>

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értéknövelőnek tekintettük, arra tekintettel, hogy a jelenlegi előírások nem teszik lehetővé a beépítést.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében, ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-15%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkenést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2017-os adatnál dátum szerinti korrekciót alkalmazunk,

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);

- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejlesztendő terület e különbözetet már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.A	Budapest II.A	Budapest II.A	Budapest II.A
Városrész		Máriahegy	Csercepuszta	Csercepuszta	Máriahegy
Utca, közterület		Máriahegy		Gazda	Máriahegy
Hrsz.		59479			
Terület	m ²	1 917	739	2 284	2137
felépítmény terület	m ²	95	0	0	75
Övezet		Mk-2	Tk-1	Tk-1	Mk-2
Beépíthetőség		0%	0%	0%	0%
Építménymagasság	m	0,00	0,00	0,00	0,00
Szintterületi mutató		0,00	0,00	0,00	0,00
Építhető felszíni terület		0	0	0	0
Építhető szintterület		0	0	0	0
Kínálati ár	eFt		7 900	24 900	
Értékesítési ár	eFt				18 000
Dátum			2022.08	2022.08	2017.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²		10,690	10,902	8,423
Kínálati korrekció			-5%	-5%	
Dátum szerinti korrekció					15%
Fajlagos érték	eFt/m ²		10,156	10,357	9,686
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-5%	-5%	
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%	-10%		
alak, lejtésviszonyok		100%	-5%	-5%	
közművek		100%		-10%	-10%
telekfejlesztések		100%			
bontandó felépítmény		100%			
hasznosítható felépítmény		100%	10%	10%	
övezet, beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%			
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%	5%	5%	
egyéb (jogi helyzet)		100%			
Korrekció mértéke			95%	95%	90%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²		9,648	9,839	8,718
Súly		3	33,3%	33,3%	33,3%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	9,402			
Ingtalan értéke (1/1)	Ft	18 022 773			
Önkormányzati tulajdoni hányad	146/514	5 119 309			

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke
kerekítve 18,0 M Ft.

A II. Kerületi Önkormányzat 146/514-ad tulajdoni hányadának értéke összesen,
kerekítve 5,1 M Ft.

Az ingatlan mezőgazdasági besorolású ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

5.3. Hozadéki értékelés

Az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az övezeti előírások alapján az ingatlanra nem építhető épület, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

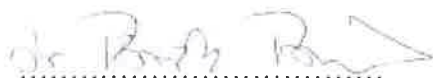
6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A II. Kerületi Önkormányzat 146/514-ad tulajdoni hányadának végső,
egyeztetett forgalmi értéke kerekítve
5,1 M Ft,
azaz
ötmillió-egyszázezer Ft.**

Az ingatlan mezőgazdasági besorolása ezért a becsült érték mentes az ÁFA alól.

„Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2023. január 12.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

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: 8000004/586279/2022

2022.12.22

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mögvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorváltat

ter

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

- kert és egyéb épület

6

1917

6.50

II. RÉSZ

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.

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 K.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.: 1994

a.név: Nagypál Judit

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

III. RÉSZ

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

Kártalanítási igény kizárása

Kárpáti Attila által épített épületre.

jogtul:

név: II.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1

TULAJDONI LAP VÉGE

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

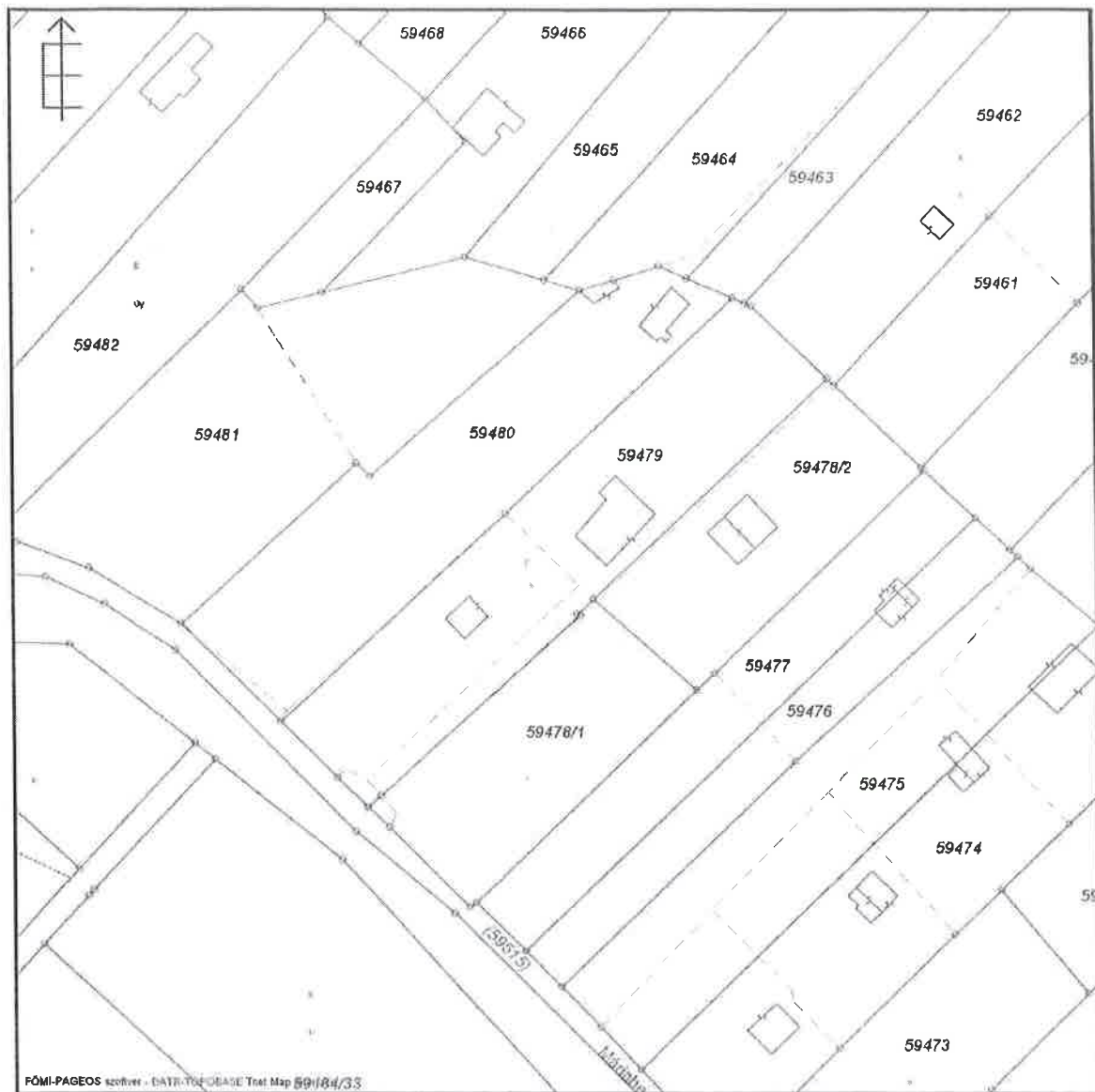
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 11:15:46

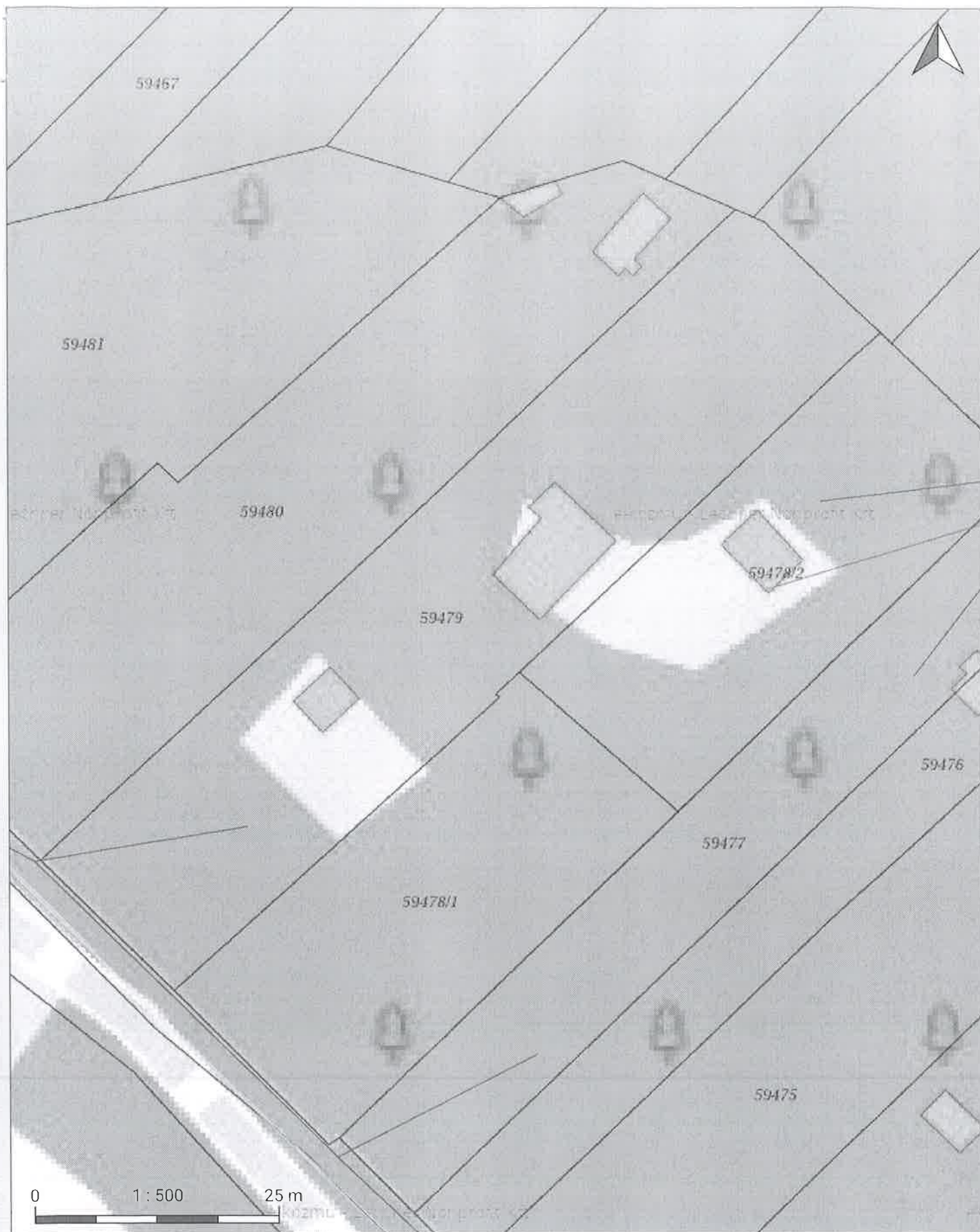
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. zártkert 59479

Megrendelés szám: 9000/9243/2022

Méretarány: 1 : 1000



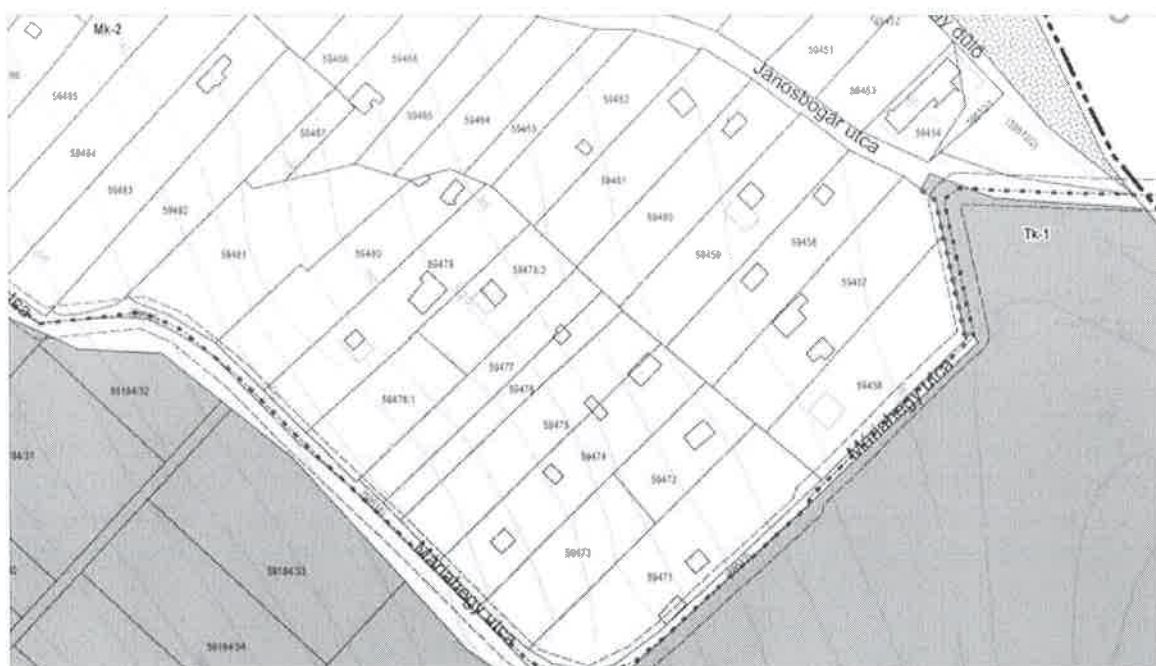
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



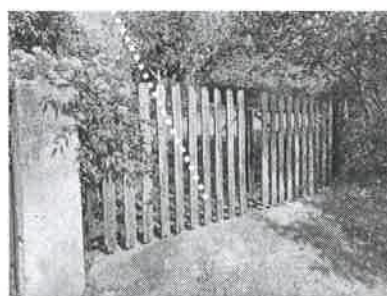
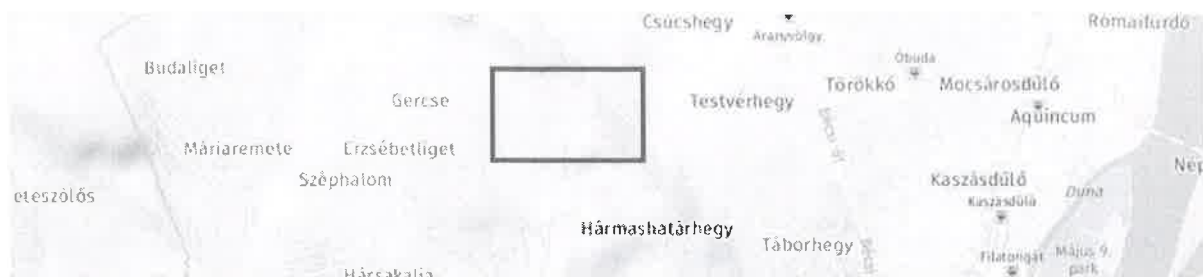
Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 08. 30.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok												19. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.	Má, Mk Vf, Tk		legkisebb	legnagyobb				legnagyobb		MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA						
4.	övezetszám		terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi arány a (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója				épületmagassága (m)	P _{max} v. legfőbb homlokzat magassága v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szint terület osztószáma	területi arány
							előírt (%)	max (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkoló (m ² /m ²)		P _{max} v. H. v. Élp				
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		B	T	Tsz	Tm	Z%	B% _T	B% _{Tk}	SZTM _A	SZTM _D	Ém	P _{max} v. H. v. Élp			
6.	Má-1		-	6000	50	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-
7.			-	6000	-	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-
8.	Mk-1		-	6000	-	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-
9.	Mk-2		-	1500	16	-	90	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Beépítési mód		Intézményi jelölés/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetén		Módszerek		Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ	szabadonálló	AI	alapintézmény	A	alapintézmény	S	előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	oldalhátáron álló	EI	intézmény domináns	L	lakásrendeltetés esetén	KH	közhatalmi terület kialakítása esetén kedvezmény (többet)	P _{max}	utcai párhányomasság	-	nincs előírt /nem alkalmazott paraméter					
Z	szélsőséves	Te	települési	S	szélsőséves	-	-	H	legfőbb homlokzatmagasság	§/1	§ 7. § (4) a) szerint					
		Sp	sportpálya	PP	parkolóhely pótlás	-	-	Élp	épület legmagasabb pontja	§/2	§ 7. § (4) b) szerint					
		A	jelentős állomás	-	jelentős állomás	-	-	§	előírás szerint	§	előírás szerint					
		P	parkoló	-	parkoló	-	-	-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	-	-					
		B	beruházás	-	beruházás	-	-	-	-	-	-					
Megjegyzés:											OTÉK előírásai FRSZ 20. § (2) alapján					



megszüntetett villanyvezeték



utcafont



utcai bejárat



déli telekterület



1-es épület homlokzatok



telken belüli út



1-es épület 1-es szint



1-es épület alagsor



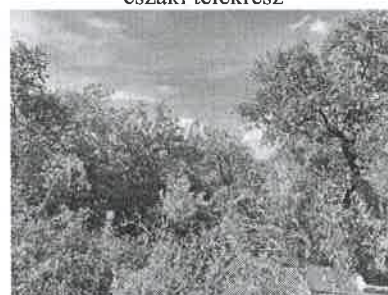
2-es épület



2-es épület



északi telekrész



kilátás

