

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. február 27-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: A Budapest II. kerület, Budakeszi út 65-67. szám alatti 10914 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának ingyenes felajánlása az ingatlant érintő kötelező útlejegyzés során kialakuló 512 m² közterületre vonatkozóan.

Ügyiratszám: XIV-18/2023.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi számú Budakeszi út 65-67. szám alatti „kivett kollégium” megnevezésű 25.275 m² területű, Műemléki környezet, Műemlék nyilvántartású ingatlan 1/1 tulajdoni arányban a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Cégjegyzékszám: 01-10-140036; Rövidített elnevezése: SunDell Estate Nyrt.; Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz.; A képviseletre jogosultak adatai: Kun Róbert igazgatósági tag, Nagy Attila igazgatósági tag, Piukovics András igazgatóság elnöke, Piukovics Gábor igazgatósági tag, MFB Invest befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság: képviseletére jogosult személy Fülöp Gyula, Michaletzky Márton igazgatósági tag, képviselet módja: együttes) tulajdonában áll.

A Siófoki Kőolajvezeték Vállalat javára bányaszolgalmi jog, a Magyar Állam javára elővásárlási jog, az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 114 m² területre vezetékjog, az MVM Főgáz Kft. javára 2546 m² területre gázelosztó-vezeték vezetékjog terheli az ingatlant (*Tulajdoni lap - 1. melléklet*).

Az ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KÉSZ) alapján kötelező közterület szabályozás érinti.

Az ingatlanból közterület céljára a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület (10929) helyrajzi számú Hárshegyi út „felülvizsgálat alatt” „kivett építményrész és közterület” megnevezésű 7.675 m² területű út területéhez 512 m²-t kell lejegyezni. A (10929) helyrajzi számú ingatlant vezetékjog terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 1326 m² területre (*Tulajdoni lap - 2. melléklet*).

A kötelező szabályozást a tulajdonos a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2022. július 28. napján záradékolta, és 2022. november 15-én újrázáradékolta T-102872 számú *változási vázrajz a 10914 és a (10929) helyrajzi számú földrészek telekhatár-rendezéséről* alapján megindított telekalakítási engedélyezési eljárásban kívánja végrehajtani (*Változási vázrajz - 3. melléklet*).

A T-102872 számú változási vázrajz alapján a változás utáni állapotnak megfelelően a (10929) helyrajzi számú közterület művelési ága „kivett építményrész, közterület”, területe 8.187 m² területre változik, szolgalmi és egyéb jogok tekintetében terheli bányaszolgalmi jog a Siófoki Kőolajvezeték Vállalat, és 140 m² területre a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. javára, valamint vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 1343 m² területre, valamint 99 m² területre gázelosztó-vezeték vezetékjog az MVM Főgáz Kft. javára.

A telekalakítást Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a 2022. november 09. napján kelt és 2022. november 15. napján véglegessé vált 800370/6/2022 ügyiratszámú határozatában engedélyezte *(Határozat - 4. melléklet)*.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 27. § (3) bekezdése szerint „a telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár.” Az út céljára lejegyzett terület az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona lesz.

A SunDell Estate Nyrt. képviseletében Piukovics András igazgatóság elnöke és Piukovics Gábor igazgatósági tag a 2023. január 12-én kelt levelében nyilatkozott arról, hogy a SunDell Estate Nyrt. ingyenesen átruházza a változási vázrajz szerinti 512 m² nagyságú terület részét az Önkormányzatra *(Felajánlás - 5. melléklet, Cégekivonat - 6. melléklet, Aláírási címpéldányok - 7. melléklet)*.

A területi kártalanítás értékének megállapítására az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi értékbecslőjét bíztuk meg. A szakértő a 2023. február 13-án készült értékbecslésében a 10914 helyrajzi számú ingatlanból leszabályozandó 512 m² terület nettó értékét 27.900.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 35.433.000 Ft (harmincötmillió-négyszázharminchárom ezer forint) összegre becsülte. *(Ingatlanforgalmi értékbecslés – 8. melléklet)*.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásnak feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése szerint vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, felajánlás elfogadásáról értékhatárra való tekintet nélkül a Képviselő-testület határoz.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 11. melléklete 1.3. pontja és 1.3.8. alpontja alapján javaslatot tesz a Képviselő-testületnek vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzésére, felajánlás elfogadására.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges

Határozati javaslat


A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **fogadja el** a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi számú Budakeszi út 65-67. szám alatti ingatlan tulajdonosának, a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Cégjegyzékszám: 01-10-140036; Rövidített elnevezése: SunDell Estate Nyrt.; Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz.; A képviseletre jogosultak adatai: Kun Róbert igazgatósági tag, Nagy Attila igazgatósági tag, Piukovics András igazgatóság elnöke, Piukovics Gábor igazgatósági tag, MFB Invest befektetési és Vagyongkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság: képviselőjére jogosult személy Fülöp Gyula, Michaletzky Márton igazgatósági tag, képviselő módja: együttes) felajánlását, és a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében, közterület céljára ingyenesen szerezzék meg az Önkormányzat a 2022. július 28. napján záradékolt, és 2022. november 15-én újrázadáradékolt T-102872 számú változási vázrajz szerint a 10914 helyrajzi számú ingatlanból leszabályozandó 512 m² területű ingatlanrész tulajdonjogát, egyúttal hatalmazza fel a Polgármestert az ingyenes területátadási megállapodás, valamint a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok aláírására.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felcél: Polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz. 10914
2. Tulajdoni lap hrsz. (10929)
3. Változási vázrajz T-102872 újrázadáradékolt
4. Végleges Telekalakítási Határozat ügyiratszám 800370/6/2022
5. Felajánlás 2023. január 12.
6. Cégek kivonat SunDell Estate Nyrt.
7. Aláírási példányok
8. Ingatlanforgalmi értékbecslés

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/38563/2023

2023.01.30

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 52

Belterület 10914 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 65-67.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 25278 (m2) törölő határozat: 9002/35/2004/04.11.11

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

- Kivett kollégium

0

2.5275

0.00

1. bejegyző határozat: 120087/1/2004/04.03.24
Műemléki környezet

2. bejegyző határozat: 37638/1/2006/06.01.12
Műemlék

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 188311/1/2000/00.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 20387/1964/1964.12.17

törölő határozat: 188311/1/2000/00.07.19

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

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 188311/1/2000/00.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 20387/1964/1964.12.17

törölő határozat: 188311/1/2000/00.07.19

jogcím: államosítás
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 54425/2/2022/22.02.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 188311/1/2000/00.07.19

törölő határozat: 54425/2/2022/22.02.03

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/38563/2023

2023.01.30

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 52

Belterület 10914 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 198219/1/2022/22.12.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 54425/2/2022/22.02.03
törölő határozat: 198219/1/2022/22.12.12
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT.
cím: 1148 BUDAPEST XIV. KER. Fogarasi út 3.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 198219/1/2022/22.12.12
jogcím: adásvétel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: SUNDELL ESTATE NYRT.
cím: 1066 BUDAPEST VI. KER. Dessewffy utca 18-20. fszt.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 21353/1967/1967.09.29
Bányászolgalmi jog
jogosult:
név: SIÓFOKI KÖOLAJVEZETÉK VÁLLALAT
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37638/1/2006/06.01.12
Elővásárlási jog
27/2005.(X.7.)NKÖM rendelet alapján.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - - -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34568/5/2010/09.12.22
törölő határozat: 161721/1/2022/22.09.29
Bányászolgalmi jog
3560 m2 területre.
jogosult:
név: FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT
cím : 1081 BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság tér 20.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 143253/2/2012/12.07.17
Vezetékjog
6m2 területre vonalszám: 21208.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/38563/2023

2023.01.30

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 52

Belterület

10914 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 106773/2/2012/12.04.23

Vezetékjog

39 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-30/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 132080/1/2021/21.07.05

Vezetékjog

12 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-146/2021.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800370/1/2022/22.08.25

törölő határozat: 800370/7/2022/22.08.25

Telekalakítási eljárás megindítása

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 161721/1/2022/22.09.29

Vezetékjog

2546m2 nagyságú területre (gázelosztó-vezeték).

jogosult:

név: MVM FŐGÁZ KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII. KER. II. János Pál Pápa tér 20.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/38568/2023

2023.01.30

Szektor: 52

BUDAPEST II.KER.

Belterület 10929 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Hárshgyi út 010929 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
1020 BUDAPEST II.KER. Hárshgyi út 010929 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 7699 (m2) törli határozat: 9002/2004
Földrészlet területe változás előtt: 7675 (m2) törli határozat: 6692/1/2017/17.07.07

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett építményrész és közterület	0	7675	0.00
-----------------------------------	---	------	------

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 118472/1993.03.23./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 273140/3/1999/99.10.21

- a T-64078 tiszamu térarajz alapján a 10937/30 és a 10937/31 hrszamu ingatlanok egyesítve a 10937/31 hrsz-ú ingatlanra majd a területéből 623 m-rel csökkentve ,mely területtel a 10929 hrsz-u közterület területe növelve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 158125/3/2010/10.08.04

Vezetékjog

685 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 143253/2/2012/12.07.17

Vezetékjog

641m2 területre vonalszám:21208.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 800370/1/2022/22.08.25

törli határozat: 800370/7/2022/22.08.25

Telekalakítási eljárás megindítása

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/38568/2023

2023.01.30

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 52

Belterület 10929 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

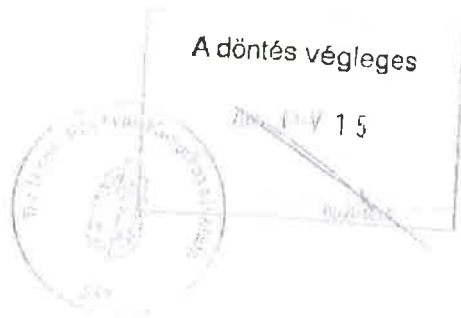
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

4. melléklet



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**



GOPD NYRT.
BUDAPEST XIV.KER.
Fogarasi út 3.
1148



Ügyiratszám: **800370/6/2022**
Ügyintéző: **Németh Árpád**
Telefonszám: **354-2968**
E-mail: **nemeth.arpad@bfkh.gov.hu**
Tárgy: **GOPD Nyrt. által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés**
Változással érintett földrészek: Budapest II. kerület, belterület 10914, (10929) helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése (T-102872. számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) telekalakítási hatóság jogkörében az alábbi döntést hozta.

A kormányhivatal **GOPD Nyrt.** (1148 Budapest, Fogarasi út 3., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Zolnai István földmérő által készített, Paál Tamás földmérő mérnök által minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2022. július 28-án záradékolt T-102872. számú változási vázrajz alapján, a Budapest II. kerületi belterületi fekvésű, **10914** helyrajzi számú, kivett, kollégium megnevezésű ingatlan és a **(10929)** helyrajzi számú, kivett, építményrész, közterület megnevezésű ingatlan **telek-határrendezését** – a szakkérdésekben eljáró hatóságok állásfoglalásainak a figyelembevételével – a **T-102872. változási vázrajz** szerint történő telekalakítását

engedélyezi.

I.

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas ucta 19. ~ 1243 Budapest, Pf. 719 ~ Telefon: +36 (1) 354-2951
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész** (a továbbiakban: **Állami Főépítész**) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság - BP/1701/00648-2/2022. számú

szakkérdésbeli állásfoglalása:

„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 3/2020.(II.28.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű, 10914, (10929) helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése** ügyében történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:

A T-102872 számú változási vázrajz szerinti telek-határrendezés engedélyezhető.

Jelen állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság eljárást befejező döntése, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

II.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (a továbbiakban: **Örökségvédelmi Osztály**) – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró hatóság – BP/2604/2632–2/2022. számú

állásfoglalása:

„A telekalakítási engedély kiadásához Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztálya a Budapest, II. kerület, 10914, (10929) hrsz. ingatlanok telek-határrendezéséhez, -változás után vélelmezhetően Budapest, II. kerület, 10914, (10929) hrsz -örökségvédelmi szempontból hozzájárul.”

A telekalakítási engedély **véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete** - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - **újra záradékolja.**

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos. A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - a telekalakítási engedélyt annak hatályosságai idején belül egy alkalommal egy évre

meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törlésre kerül.

A kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf.:719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

INDOKOLÁS

A kérelmező megbízásából a megbízott beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű 10914, (10929) helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése** ügyében, a **T-102872. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az *egyes földügyi eljárások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 384/2016. Korm.rendelet) alapján a kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-102872. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 603927/2/2022. számon, 2022. július 28. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett, szakkérdésben eljáró hatóságok az általuk megküldött állásfoglalásaikat az alábbiak szerint indokolták:

I.

Az Állami Főépítész, mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság – **BP/1701/00648-2/2022.** számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

i n d o k o l á s a:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2022. október 13-án földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdésében foglalt szakkérdések vizsgálata érdekében megkeresett a tárgyi telekalakítással összefüggő eljárásban.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet (továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (4) bekezdéséhez kapcsolódóan vizsgáltam, hogy az eljárással érintett telkek beépítettségét és, hogy végrehajtható építési engedéllyel rendelkeznek-e.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztató felülete (<https://www.etdr.gov.hu/GeneralInformation/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telkekre végrehajtható engedély nincsen.

A telekalakítási eljárás megindításakor a tárgyi telkekre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban KÉSZ) van hatályban.

A KÉSZ 1. számú melléklete (Szabályozási terv) szerint a fenti helyrajzi számú telek nagyobb része Lk- 2/SZ-2 jelű kertvárosias, szabadon álló lakóterület építési övezetbe , kisebb része Kk-Kt jelű kerületi jelentőségű közutak övezetbe tartozik. A 10914 hrsz-ú telket kötelező érvényű szabályozási vonal érinti, mely összhangban van a T-102871 számú változási vázrajzon ábrázolt új telekhatárral.

Az építési övezetben kialakítható telkekre vonatkozó szabályozási mutatókat a KÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza, mely szerint Lk-2/SZ-2 jelű építési övezetben nem határoz meg kialakítható legkisebb területet, sem kialakítható legkisebb telekszélességet. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10% lehet.

A T-102872 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás megfelel a telekalakítás szabályainak és a helyi építési szabályzatnak.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást."

II.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/2632–2/2022. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

i n d o k o l á s a:

„A Budapest, Budapest, II. kerület, 10914, (10929) hrsz-ú ingatlanok érintik A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) 7. § 23. pontja alapján, az **Építési és Beruházási Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában** 16157 [11594], 16157 [12975], 16157

[12977], 16157 [12978], 16086 [13133], 16158 [13139], 15169 [24780], 15169 [24779] azonosító számon szereplő műemléket és műemléki környezetet.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2) Korm. rendelet 23/c (2) bekezdése szerint a Hivatal, a telekalakítási engedélyezési eljárásban szakkérdés megismerése érdekében keresi meg a BFKH Örökségvédelmi Osztályát.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendelet (a továbbiakban: 68. 2018.R.) 87. § (1) bekezdése alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68. 2018.R. 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek műemléki védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik. A 68. 2018.R. 88 § (2) bekezdése alapján a telekalakítási ügyben szakkérdést vizsgáló hatóság a telekalakítás engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telkekre kerülne, és az veszélyezteteti a régészeti emlék védelmét.

Hatáskörömet a 68/Rend. 3. § a) pontja, és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23) Korm.rendelet 2.§ (1) bekezdése alapozza meg."

Összességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett, szakkérdésben eljáró hatóságok a telekalakításhoz hozzájárultak, továbbá a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza. A döntés közzlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre.

A kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott 3/2022. (III.23.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 219.3. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Németh Árpád vezető-tanácsos

Budapest, 2022. november 09.



Kapja:

- | | | |
|------|--|--|
| 1 | BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY | |
| | BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64. III. | |
| 2 | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA | BUDAPEST V.KER.Váci |
| | utca 62-64. | |
| 3 | GOPD NYRT. | BUDAPEST XIV.KER.Fogarasi út 3. |
| 4 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST XIII.KER.Váci út 72-74. |
| 5 | FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. | SIÓFOKTanácsház utca 5. |
| 6 | MVM FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST VIII.KER.II. János Pál Pápa tér 20. |
| 7 | BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT | BUDAPEST II.KER.Mechwart liget 1 |
| 8 | BFKH LAKÁSTÁMOGATÁSI FŐOSZTÁLY LAKÁSTÁMOGATÁSI OSZTÁLY | BUDAPESTTeve utca 1. |
| a-c. | | |
| 9 | Irattár | Helyben |

5. melléklet



dr. Toók Gabriella
osztályvezető részére

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest
Mechwart liget 1.

Tárgy: Telekhatárrendezési engedély végrehajtására
vonatkozó megállapodás kezdeményezése – 10914
hrsz.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A SunDell Estate Nyrt. (1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.), mint a Budapest II. kerület, 10914 hrsz. alatt felvett, természetben a 1022 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti Ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan) - a GOPD Nyrt.-vel (1148 Budapest, Fogarasi út 3.) 2022. október 27. napján kötött adásvételi szerződés alapján - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa képviselőjében az alábbiak kapcsán fordulunk Önhöz.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya - a mellékelt - 2022. november 9. napján kelt, 2022. november 15. napján véglegessé vált 800370/6/2022. számú telekhatárrendezési engedélyt adott az Ingatlan telekalakítására (a továbbiakban: Engedély) a T-102872. számú változási vázrajz alapján, amely a tárgyi Ingatlanra vonatkozó Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete jelenleg hatályos előírásaival összhangban biztosítja a kötelező érvényű szabályozási vonal szerinti új telekhatár kialakítását.

Az Engedély végrehajtása érdekében, a változási vázrajz alapján a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő 10929 hrsz-ú ingatlan - Hárshegyi út - javára 512 m² területrészt tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodás megkötése szükséges.

A megállapodás előkészítése kapcsán Trummer András kerületi főépítész úrral 2022. december 14. napján telefonos szakmai konzultációra került sor, amelynek során főépítész úr azt kérte, hogy hivatalos úton kerüljön sor az Önkormányzat felé jelzésre az Ingatlant érintő területrészt átruházási szándék.

Fentiek alapján a SunDell Estate Nyrt., mint az Ingatlan tulajdonosa ezúton kezdeményezi az Ingatlant érintően lefolytatott telekalakítási eljárás szerinti telekhatárrendezés végrehajtását oly módon, hogy a SunDell Estate Nyrt. ingyenesen átruházza az Engedély szerinti változási vázrajz szerinti 512 m² nagyságú területrészt az Önkormányzatra.

Fentiek alapján kérjük szépen szíves visszajelzésüket a kezdeményezésünk kapcsán, valamint a megállapodás tartalmára és előkészítésére vonatkozó javaslataikat

Amennyiben a fentiek kapcsán egyeztetést tartanak indokoltnak állunk szíves rendelkezésükre, amelyhez szakmai kapcsolattartóként Piukovics István (telefonszám: [REDACTED] e-mail cím: [REDACTED]), jogi kérdésekben pedig dr. Hikádi Mónika jogtanácsos (telefonszám: [REDACTED] e-mail cím: hikadi.monika@sundell.hu) a megadott elérhetőségeken várják jelentkezésüket.

Szíves szakmai közreműködésüket előre is köszönjük.

Budapest, 2023. január „11”

Tisztelettel

Sundell Estate Nyrt. képviseletében


Piukovics András
Igazgatósági elnök


Piukovics Gábor
Igazgatósági tag

Melléklet: 2 db

- Végleges Engedély
- Záradékoltt változási vázrajz

Menü

Keresés

Igazságügyi Minisztérium

Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban

Közműködő Szolgálat

Cégnév, cégjegyzékszám, ac

Keresés indítása

• Magyar

Cégkeresés

Személykeresés

Elhírt személy

Céginformáció

e-Cégeljárás

Cgt. alapkitöltő

SunDell Estate Nyrt.**SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám

01-10-140036

Adószám

26560621-2-42

Székhely

1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz. Térkép

- Tárolt cégkivonat
- Cégadatok

Tárolt Cégkivonat

A Cg.01-10-140036 cégjegyzékszámú SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz.) cég 2022. december 18. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 01-10-140036

Cégforma: Részvénytársaság

Bejegyezve: 2018/12/31

2. A cég elnevezése

2/4. SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26

Hatályos: 2020/06/22 ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/3. SunDell Estate Nyrt.

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26

Hatályos: 2020/06/22 ...

5. A cég székhelye

5/1. 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

8. A létesítő okirat kelte

8/1. 2018. augusztus 28.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

8/2. 2019. január 14.

Bejegyzés kelte: 2019/01/16 Közzétéve: 2019/01/18

Hatályos: 2019/01/16 ...

8/3. 2019. június 5.

Bejegyzés kelte: 2019/09/04 Közzétéve: 2019/09/06

Hatályos: 2019/09/04 ...

8/4. 2019. december 16.

Bejegyzés kelte: 2020/01/30 Közzétéve: 2020/02/04

Hatályos: 2020/01/30 ...

8/5. 2020. augusztus 14.

Bejegyzés kelte: 2020/08/28 Közzétéve: 2020/09/01

Hatályos: 2020/08/28 ...

8/6. 2020. november 30.

Bejegyzés kelte: 2020/12/16 Közzétéve: 2020/12/18

Hatályos: 2020/12/16 ...

8/7. 2021. március 30.

Bejegyzés kelte: 2021/04/13 Közzétéve: 2021/04/15

Hatályos: 2021/04/13 ...

8/8. 2021. szeptember 16.

Bejegyzés kelte: 2021/10/22 Közzétéve: 2021/10/26

Hatályos: 2021/10/22 ...

8/9. 2021. november 25.

Bejegyzés kelte: 2021/12/08 Közzétéve: 2021/12/10

Hatályos: 2021/12/08 ...

8/10. 2022. április 5.

Bejegyzés kelte: 2022/04/28 Közzétéve: 2022/04/30

Hatályos: 2022/04/28 ...

8/12. 2022. július 19.

Bejegyzés kelte: 2022/10/17

Hatályos: 2022/10/17 ...

8/13. 2022. október 12.

Bejegyzés kelte: 2022/10/17

Hatályos: 2022/10/17 ...

902. **A cég tevékenysége**

9/1. 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Főtevékenység.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

9/3. 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése

A változás időpontja: 2018/10/26

Bejegyzés kelte: 2019/03/20 Közzétéve: 2019/03/21

Hatályos: 2019/01/02 ...

9/4. 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)

A változás időpontja: 2020/01/01

Bejegyzés kelte: 2020/02/28 Közzétéve: 2020/02/29

Hatályos: 2020/01/01 ...

9/5. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A változás időpontja: 2020/01/01

Bejegyzés kelte: 2020/02/28 Közzétéve: 2020/02/29

Hatályos: 2020/01/01 ...

9/6. 6832 '08 Ingatlankezelés

A változás időpontja: 2020/01/01

Bejegyzés kelte: 2020/02/28 Közzétéve: 2020/02/29

Hatályos: 2020/01/01 ...

9/7. 8110 '08 Építményüzemeltetés

A változás időpontja: 2020/01/01

Bejegyzés kelte: 2020/02/28 Közzétéve: 2020/02/29

Hatályos: 2020/01/01 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/4.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	143 200 000	HUF

A változás időpontja: 2022/04/05

Bejegyzés kelte: 2022/04/28 Közzétéve: 2022/04/30

Hatályos: 2022/04/05 ...

13. A vezető tisztségviselő(k), a képviselőkre jogosult(ak) adatai

13/14. Kun Róbert (an.: Végli Zsuzsanna)

Születési ideje: 1976/10/23

8900 Zalacszerző, Landorhegyi út 26. 8. em. 52. ajtó

Adóazonosító jel: 8401074266

A képviselő módja: **együttes**

A képviselőre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2021/03/30

A változás időpontja: 2021/03/30

Bejegyzés kelte: 2021/04/13 Közzétéve: 2021/04/15

Hatályos: 2021/03/30 ...

13/15. Nagy Attila (an.: Gergely Katalin)

Születési ideje: 1983/03/28

1112 Budapest, Rózsafű utca 9. 1. em. 4. ajtó

Adóazonosító jel: 8424542924

A képviselő módja: **együttes**

A képviselőre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2021/03/30

A változás időpontja: 2021/03/30

Bejegyzés kelte: 2021/04/13 Közzétéve: 2021/04/15

Hatályos: 2021/03/30 ...

13/16. Piukovics András (an.: Bobok Beatrix)

Születési ideje: 1989/08/22

1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 2. lház. 5. em. 2. ajtó

Adóazonosító jel: 8447934373

A képviselő módja: **együttes**

A képviselőre jogosult tisztsége: igazgatóság elnöke (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2020/06/22

A változás időpontja: 2021/03/30

Bejegyzés kelte: 2021/04/13 Közzétéve: 2021/04/15

Hatályos: 2021/03/30 ...

13/17. Piukovics Gábor (an.: Bobok Beatrix)

Születési ideje: 1987/03/23

2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc utca 79.

Adóazonosító jel: 8439103387

A képviselő módja: **együttes**

A képviselőre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2020/11/30

A változás időpontja: 2021/03/30

Bejegyzés kelte: 2021/04/13 *Közzététele:* 2021/04/15

Hatályos: 2021/03/30 ...

- 13/18. MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
HU-1027 Budapest, Kapás utca 6-12.
Cégjegyzékszám: 01-10-045174

EUID: HUOCCSZ.01-10-045174

Adószám: 13396709-2-41

A szervezet képviselőire jogosult személy adatai:

Fülöp Gyula (*an.: Nagy Piroška*)

Születési ideje: 1968/02/18

1133 Budapest, Pannónia utca 95. 8. em. 32. ajtó

Adóazonosító jel: 8369373135

A képviselet módja: **együttes**

Együttes képviselet esetén a másik (többi) aláíró neve (elnevezése), ha az meghatározott személy:
Piukovics András

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

Jogviszony kezdete: 2022/07/19

A változás időpontja: 2022/07/19

Bejegyzés kelte: 2022/10/17

Hatályos: 2022/07/19 ...

- 13/19. Michaletzky Márton (*an.: Zibolen Márta Gyöngyi*)
Születési ideje: 1976/06/13
2092 Budakeszi, Vadverem utca 2/A 2. ajtó
Adóazonosító jel: 8399754536
A képviselet módja: **együttes**
A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégáírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2020/08/14

A változás időpontja: 2022/12/12

Bejegyzés kelte: 2022/12/12

Hatályos: 2022/12/12 ...

14. **A könyvvizsgáló(k) adatai**

- 14/8. PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Cégjegyzékszám: 01-09-063022

EUID: HUOCCSZ.01-09-063022

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Kalavszky Márton (*an.: Hersiczki Katalin*)

1037 Budapest, Gölöncsér utca 41.

Jogviszony kezdete: 2022/05/01

Jogviszony vége: 2023/04/30

A változás időpontja: 2022/11/17

Bejegyzés kelte: 2022/11/17

Hatályos: 2022/11/17 ...

15. A felügyelőbizottsági tagok adatai

15/2. Uzsoki András (an.: Szőnyi Zsuzsanna)
2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.
Jogviszony kezdete: 2020/06/22
A változás időpontja: 2020/06/22
Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26
Hatályos: 2020/06/22 ...

15/6. Béla Gyula (an.: Horváth Julianna)
1146 Budapest, Thököly út 167. 1. lház. 2. em. 10. ajtó
Jogviszony kezdete: 2020/11/30
A változás időpontja: 2021/07/27
Bejegyzés kelte: 2021/07/27 Közzétéve: 2021/07/29
Hatályos: 2021/07/27 ...

15/8. Dr. Vetési Ágnes Nóra (an.: Erdei Ágnes Ildikó)
2000 Szentendre, Dézsma utca 1.
Jogviszony kezdete: 2022/07/19
A változás időpontja: 2022/07/19
Bejegyzés kelte: 2022/10/17
Hatályos: 2022/07/19 ...

15/10. Dr. Balczó Barnabás (an.: Császár Mónika Mária)
2092 Budakeszi, Arany János utca 6. 1. em. 4. ajtó
Jogviszony kezdete: 2022/10/12
A változás időpontja: 2022/10/12
Bejegyzés kelte: 2022/10/28
Hatályos: 2022/10/12 ...

16. A jogelőd cég(ek) adatai

16/1. Nerium Park Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. Fsz.
Cégjegyzékszám: 01-09-282332

EUID: HUOCCSZ.01-09-282332

Adószám: 25561832-2-42

A jogutódlás módja: átalakulás

A jogutódlás cég által meghatározott időpontja: 2018. december 31.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

16/2. F.Lloyd Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság
HU-1149 Budapest, Fogarasi út 3. IV. em. 2. ajtó
Cégjegyzékszám: 01-10-049978

EUID: HUOCCSZ.01-10-049978

Adószám: 26526463-2-42

A jogutódlás módja: beolvadás

A jogutódlás cég által meghatározott időpontja: 2019. október 31.

A változás időpontja: 2019/10/31

Bejegyzés kelte: 2019/09/04 Közzétéve: 2019/09/06

Hatályos: 2019/10/31 ...

- 16/3. GreenVillage Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
HU-1131 Budapest, Fivér utca 8. B. ép.
Cégjegyzékszám: 01-10-140010

EUID: HUOCCSZ.01-10-140010

Adószám: 26547383-2-41

A jogutódlás módja: beolvadás

A jogutódlás cég által meghatározott időpontja: 2019. október 31.

A változás időpontja: 2019/10/31

Bejegyzés kelte: 2019/09/04 Közzétéve: 2019/09/06

Hatályos: 2019/10/31 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/1. 26560621-6810-114-01.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

21. **A cég adószáma**

21/3. Adószám: 26560621-2-42.

Közösségi adószám: HU26560621.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2019/01/01

A változás időpontja: 2021/04/21

Bejegyzés kelte: 2021/04/22 Közzétéve: 2021/04/23

Hatályos: 2021/04/21 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/1. 16200106-11578244-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2019/01/02.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MAGNET MAGYAR KÖZÖSSÉGI BANK ZRT.
KÖZPONTI FIOK (1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY út 98.)

Cégjegyzékszám: 01-10-046111

Bejegyzés kelte: 2019/01/04 Közzétéve: 2019/01/08

Hatályos: 2019/01/04 ...

32/2. 11713081-21138368-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2016/05/03.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP Bank Nyrt. Budapesti régió, Westend City Üzletközponti
Fiók (1062 Budapest, Váci út 1-3)

Cégjegyzékszám: 01-10-041585

Bejegyzés kelte: 2019/01/14 Közzétéve: 2019/01/16

Hatályos: 2019/01/14 ...

32/5. 16200106-11638269-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2019/02/26.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MAGNET MAGYAR KÖZÖSSÉGI BANK ZRT.
KÖZPONTI FIOK (1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY út 98.)

Cégjegyzékszám: 01-10-046111

Bejegyzés kelte: 2019/11/22 Közzétéve: 2019/11/23

Hatályos: 2019/11/22 ...

32/6. 10300002-13176333-00014903

A számla megnyitásának dátuma: 2020/05/15.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MKB BANK ZRT (1051 BUDAPEST, VÁCI utca 38)

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

A változás időpontja: 2020/05/15

Bejegyzés kelte: 2020/05/19 Közzétéve: 2020/05/21

Hatályos: 2020/05/15 ...

32/7. 10300002-13176333-00014886

A számla megnyitásának dátuma: 2020/12/07.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MKB BANK ZRT (1051 BUDAPEST, VÁCI utca 38)

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

Bejegyzés kelte: 2020/12/09 Közzétéve: 2020/12/10

Hatályos: 2020/12/09 ...

32/8. 11600006-00000000-99406206

A számla megnyitásának dátuma: 2022/08/25.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Erste Bank Hungary Nyrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.)

Cégjegyzékszám: 01-10-041054

Bejegyzés kelte: 2022/08/26

Hatályos: 2022/08/26 ...

32/9. 10400188-50527070-90501009

A számla megnyitásának dátuma: 2022/09/21.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9)

Cégjegyzékszám: 01-10-041043

Bejegyzés kelte: 2022/09/23

Hatályos: 2022/09/23 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/2. A cég kézbesítési címe: sundell@sundell.hu

A változás időpontja: 2019/12/16

Bejegyzés kelte: 2020/01/30 Közzétéve: 2020/02/04

Hatályos: 2019/12/16 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**

49/1. Cégjegyzékszám: 01-10-140036

Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 26560621#cegkapu

A változás időpontja: 2019/01/02

Bejegyzés kelte: 2019/01/02 Közzétéve: 2019/01/04

Hatályos: 2019/01/02 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**

60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-10-140036

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

II. Cégformától függő adatok

3. **A részvény átruházását az alapító okirat korlátozza**

3/1. A részvény átruházását az alapító okirat nem korlátozza.

A változás időpontja: 2018/12/31

Bejegyzés kelte: 2018/11/07 Közzétéve: 2018/11/08

Hatályos: 2018/12/31 ...

8. **A részvénytársasági hirdetmények közzétételének módja és helye**

8/1. www.sundell.hu

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26

Hatályos: 2020/06/22 ...

8/2. www.bet.hu

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26

Hatályos: 2020/06/22 ...

8/3. www.kozzetetelek.mnb.hu

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/06/24 Közzétéve: 2020/06/26

Hatályos: 2020/06/22 ...

9. **Az ügyvezetés típusa**

9/2. igazgatóság

A változás időpontja: 2020/06/22

Bejegyzés kelte: 2020/10/20 Közzétéve: 2020/10/21

Hatályos: 2020/06/22 ...

10. **A részvények száma és névértéke**

10/5. Részvényfajta: Törzsrészvény

Darabszám	Névérték	Pénznem
1432000	100	HUF

Megnevezés: SunDell Estate Nyrt. Törzsrészvény.

A változás időpontja: 2022/04/05

Bejegyzés kelte: 2022/04/28 Közzétéve: 2022/04/30

Hatályos: 2022/04/05 ...

11. A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság adatai

11/3. Forma: szabályozott ingatlanbefektetési társaság

A nyilvántartásba vétel dátuma: 2020. július 31.

A változás időpontja: 2020/09/28

Bejegyzés kelte: 2020/09/28 Közzétéve: 2020/10/01

Készült: 2022/12/18 06:52:26. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.

Microsec zrt.

ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **Piukovics Gábor** (születési név: Piukovics Gábor, született: Miskolc, 1987. március 23. napján, anyja születési neve: Bobok Beatrix) 2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc utca 79.szám alatti lakos, magyar állampolgára, mint a **Cg.01-10-140036** cégjegyzékszámú **SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.. fszt..) (a továbbiakban: Cég) képviseletre jogosult **igazgatósági tagja** (vezető tisztségviselője) a Céget akként jegyzem, hogy a Cég géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, nyomtatott vagy előbélyezett nevéhez a nevemet a Cég nevében **együttesen** a hiteles aláírási címpéldánynak megfelelően, az alábbiak szerint írom:



Dr. Viola Judit

közjegyző

Budapest XIII. kerület és a Margitsziget, 3.sz.

1132 Budapest, Nyugati tér 5. I/3.



+36 (1) 349 3404, +36 (1) 329 3034

viola@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 11041/Z/88/2022

----- **Tanúsítvány** -----

---**Tanúsítom Piukovics Gábor ügyfél** (születési neve: Piukovics Gábor, született: Miskolc, 1987. március 23. napján, anyja születési neve: Bobok Beatrix) 2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc utca 79. szám alatti lakos, magyar állampolgára – aki személyazonosságát az előttem felmutatott [REDACTED] számú útlevél típusú igazolvánnyal, lakcímét pedig a [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta – ezen a fenti „**Aláírási Címpéldány**” megnevezésű okiraton szereplő **aláírásának a valóságát.** -----

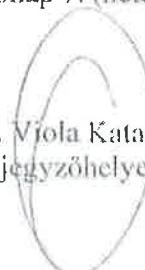
---Az ügyfél kijelentette, hogy olvasni tud, az okirat szövege szerinti nyelvet érti, az okirat tartalmát ismeri. -----

---Előzetesen tájékoztattam a személyazonosság ellenőrzésével érintett személyt a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: **Kjtv.**) 122. §-ának (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Kjtv. 122. §-ának (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

---Kelt Budapest, 2022. (kettőezer-huszonkettedik) év március hónap 7. (hetedik) napján. -----



dr. Viola Katalin
közjegyzőhelyettes



ALÁÍRÁS-MINTA

A társaság cégneve: SunDell Estate Nyilvánosan Működő
Részvénytársaság

A cég jegyzésére jogosult: Piukovics András
Lakóhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A. ép. 2 lph. V/2.
Képviselői jogcíme: Igazgatósági tag

Aláírása:




A cég jegyzésének módja: együttes

Ügyszám: 34/2021.

Alulírott, dr. Rezes Zoltán István (a Rezes Ügyvédi Iroda tagja, címe: 1146 Budapest, Abonyi u. 5., nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai azonosítási száma: 36067787) tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát Piukovics András (sz.: Miskolc, 1989. 08. 22., a.n.: Bobok Beatrix, 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A. ép. 2 lph. V/2.), aki személyazonosságát a [REDACTED] számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét az [REDACTED] hatósági igazolvánnyal kellőképpen igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy az aláírás-minta hitelesítést a cégbejegyzési eljárás során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a cégjegyzési kérelem mellékletét képezi. A cégbejegyzési kérelem alapját képező létesítő okiratot én készítettem és láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ában írt feltételeknek.

Budapest, 2021. március 30.


Dr. Rezes Zoltán István
1146 Budapest, Abonyi u. 5.
Tél./Fax: 343-7021, 3224-160
1.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.

Kivett kollégium
megnevezésű

10914 Hrsz.-ú

Ingotlant érintő leszabályozandó területről



ÉRTÉKELŐ LAP

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.

10914 Hrsz.-ú

Kivett kollégium megnevezésű ingatlanból
leszabályozandó terület
nettó értéke:

27 900 000,- Forint azaz

Huszonhétmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2023. február 13.

Készítette:



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

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti kivett kollégium megnevezésű ingatlanból leszabályozandó terület értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant 2023. február 10.-én.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. február 13.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének a külső részén a Budakeszi úton helyezkedik el. A közvetlen környezetében régi villák, irodaház, szálloda, iskola, óvoda és sok zöldterület található. A terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából busszal elérhető. Gépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasor felől, vagy a Hűvösvölgyi út felől megközelíthető. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlantól nem messze található a 22-es busz megállója. Az ingatlantól pár kilométerre található a Budagyöngye üzletközpont, melyen belül biztosított az alapvető szolgáltatások nagy része.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlanrész a nyilvántartás szerint a Budakeszi út 65-67. szám alatti ingatlan telkéből lesz kiszabályozva. Az ingatlan a Budakeszi út és Hárshegyi út között található. A Budakeszi út és a Hárshegyi út is aszfaltozott. Az utcákban minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe enyhén lejtős. Az ingatlan jelenleg be van kerítve. A vizsgált leszabályozandó terület a Hárshegyi út melletti mintegy 512 négyzetméteres terület, melyre a Hárshegyi út szélesítése miatt van szükség. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem található. A telken halad át egy nagynyomású gázszállító vezeték melyhez védőövezet tartozik. Az ingatlanon egy műemléki épület is található.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, „Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról” értelmében a terület Lk-2/SZ-2 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi. Felszín feletti beépíthetősége 10%, szintterületi mutatója 0,25, legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, zöldfelületi aránya 80%.

Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.
Helyrajzi szám:	10914
Típusa:	Kivett kollégium
Tulajdonos:	Sundell Estate Nyrt. 1/1
Telek összterület:	25 275 m ²
Vizsgált terület:	512 m ²
Bejegyzés:	Műemléki környezet, Műemlék. Bányaszolgalmi jog., Jogosult: Siófoki Kőolajvezeték Vállalat., Elővásárlási jog., Jogosult Magyar Állam., Vezetékjog 6+39+12=57 m ² ., Jogosult: Elmű Hálózati Kft., Vezetékjog 2546 m ² ., Jogosult: MVM Földgáz Kft.,

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (54 400,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (512 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$54\,400,- \text{ Ft/ m}^2 * 512 \text{ m}^2 = 27\,852\,800,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 27 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Budakeszi út 65-67. számú ingatlanból kiszabályozandó terület értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 13.-i fordulónapra,

**az ingatlanrész nettó értékét
27 900 000,- Ft.**

azaz

Huszonhétmillió-kilencszázezer 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 értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2023. február 13.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-11

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 10194

1021. BUDAPEST, Budakeszi út 65-67.

2023.02.13

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Összehasonlítás szempontjai	Cím	1021. BUDAPEST, Budakeszi út 65-67.	Budapest, II.ker Adyliget telek	Budapest, II.ker Budaliget telek	Budapest, II.ker Budaliget telek	Budapest, II.ker Hársakalja telek	Budapest, II.ker Petneházyrét telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK		--	899 900 000	135 000 000	329 000 000	97 900 000	2 000 000 000
Ár (Ft)		0	0	0	0	0	0
Bontási/Telekalakítási költség		--	899 900 000	135 000 000	329 000 000	97 900 000	2 000 000 000
Korrigált Ár		512	20 500	1 820	5 526	1 426	30 639
vizsgált terület (m2)		--	43 898	74 176	59 537	68 654	65 276
Fajlagos ár Ft		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekciós tényező		--	809 910 000	121 500 000	296 100 000	88 110 000	1 800 000 000
Korrigált ár		--					
Korrigált ár (Ft/m2)		--	39 508	66 758	53 583	61 788	58 749

ÉRTÉKELIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőtlenebb 0,95	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőtlenebb 0,95	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,05
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőtlenebb 0,95	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	55 214	57 237	50 777	55 764	55 672
Kerekített értékek	55 000	57 000	50 000	55 000	55 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	54 400
Teljes terület	m2 512
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	27 852 800

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

- 1 minimum
2 maximum

50 777	nem mértékadó adat
57 237	nem mértékadó adat

- 3 számtani átlag

értéktindikátor-1

54 400

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő