

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére**

**Előterjesztő:** Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
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 Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!**

A Budapest II. kerület, zártkert 59479 helyrajzi számú, „kert és egyéb épület” megnevezésű, 1.917 m<sup>2</sup> 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 gyümölcsstermesztésű) terület, amely beépítésre nem szánt övezetbe van sorolva.

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

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

Olasz Livia 2022. június 15. napján kelt, 2022. június 21. napján érkezett levelében az Önkormányzat, mint társ tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát kérte ahhoz, hogy az 59479 helyrajzi számú ingatlanból korábban kikötött elektromos áram közszolgáltatást a közműszolgáltatóval ismét beköthetesse 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 területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A 13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A 14. § - 14/A. § rendelkezései alapján a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi

földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; illetve, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A szerző fél tekintetében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek kell tartalmaznia.

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

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

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

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

Az ingatlan tulajdonostársai között fennálló rendezetlen használati viszonyokra, valamint a KÉSZ-ben előírt - beépítésre nem szánt - övezetbe való tartozásra tekintettel az elektromos áramszolgáltatás korábban kikötöttesre került az ingatlanból; továbbá ugyanezen okok miatt nem járult hozzá ez idáig az Önkormányzat ahhoz, hogy az áram ismételen 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 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanban fennálló 146/514 arányú tulajdoni hányadrészét adásvétel jogcímen 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 Vagyondrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyondrendelet 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 Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának ...../2023. (.....) határozata,**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata úgy dönt, hogy egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 15/2023. (II.13.) 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 m<sup>2</sup> 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 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 Livia 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 Livia 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 Livia 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 27.

Örsi 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
- 6./ Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 15/2023. (II.13.) határozata

1. sz. melléklet

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

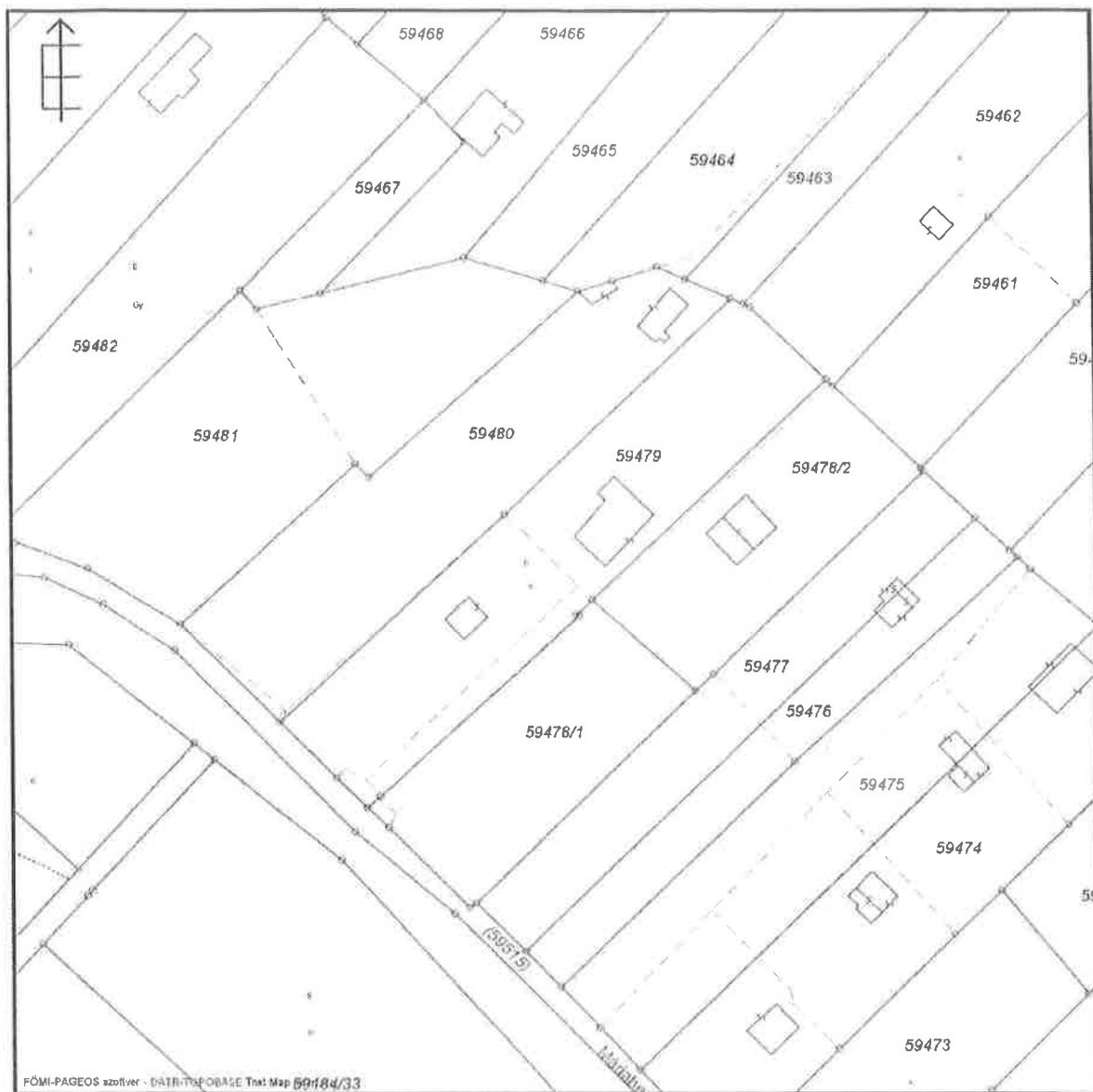
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 11:15:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KÉR. 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

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/45530/2023

2023.02.02

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

ILR ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- kert és egyéb épület

6

1917

6,50

ILR ÉSZ

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.

ILR ÉSZ

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., Budafoki 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

2. sz. melléklet

59384  
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. Életvitelszerűen 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

20

6  
Márton

### Kérelem

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

Alulírott Olasz Lívia (a.n.: .....), sz. hely: ..... dó: ..... 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 behegeszteni), 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. 16.

Mellékletek:

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

**ELMŰ**

**VILLAMOSENERGIA 02.SZ. HAVI RÉSZSZÁMLA**

Vevőkód: [REDACTED]  
Fogyasztási hely azonosító [REDACTED]  
Szerződés szám: [REDACTED]  
Szerz.szám a régi rendszerből [REDACTED]

Számla esedékessége: 2009.05.06  
Teljesítés időpontja: 2009.05.06  
Fizetési mód: Postai készpénzáutalásti megbízás

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

Számla kelt: 2009.04.16

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

Szállító: Budapesti Elektromos Művek Nyrt.  
1132 Budapest, Váci út 72-74.  
Adóazonosító szám: 10768033-2-44  
Bank számlaszám: 10300002-20380469-70073255

Tarifatípus megnevezése: Engedélyezett átlagfogyasztású órával rendelkező díjazás  
Áramerősség (A): <3\*50  
Mérőpont azonosító: HU000210F11-S000000000000005419361  
Fogyasztásmérő azonosító: 9901689961

Számla sorozatszáma: 530000738066



2009.04.2009.05.06  
0000007355

DR. NAGYPÁL JUDIT  
[REDACTED]

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

Az Ön fogyasztási helyéhez közeli fiókunk:  
Balti úti Általános közérkeztető fiók  
1011 Budapest, Balti úti 10-0.  
Levelezési cím: 1300 Budapest S. Pf.: 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 I. KER.**

**Zártkert 59479 helyrajzi szám**

**LRÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt:

1931 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
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 törlő határozat: 379505/1/2003/02.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 52243/1974/1974.03.06

törlő 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 törlő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 62053/1976/1976.01.05

törlő 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 törlő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 46000/1982/1982.12.21

törlő határozat: 109539/2/2001/98.01.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. tulajdoni hányad: 111/514 törlő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

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

törlő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr Olasz József

szül. : 1959

a.név : Daróczi Viola

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

BUDAPEST IX.KER.

Szektor: 61

Zártkert 59479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

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

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr 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: vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

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

törölő határozat: 56217/1/2005/05.01.26

jogcím:

utalás: II /8.

jogállás: kezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST- PEST MEGYEI KIRENDELTSÉGE

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

törzsszám: 11381925

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

törölő határozat: 284801/1/2006/06.11.14

jogcím: -

utalás: II /8.

jogállás: vagyonkezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG

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

törzsszám: 16001054

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 834753/6/2022

2022.04.13

Szektor: 61

**BUDAPEST II.KER.**

**Zártkert 59479 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**II. RÉSZ**

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

törölő határozat: 82515/1/2021/21.03.31

jogcím: 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: visszajegyzés

utalás: II /12.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

törölő határozat: 153655/1/2021/21.08.26

jogcím: öröklés 35957/2/2009/08.06.05

jogcím: - javítás

utalás: II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Kárpáti Melinda

szül. : 1982

a.név : Sárközi Éva

cím : 1103 BUDAPEST X.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 : Daróczi Viola

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

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

törölő határozat: 31978/1/2022/22.01.05

jogcím: adásvétel 114712/1/2002/01.07.17

jogcím: - lakcímváltozás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Nagypál Judit

sz.név: Dr. Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Záduba Ilona

cím : 9943 KONDORFA Alvég út 65.

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

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Cintia Mária

sz.név: Toldi Cintia Mária

szül. : 2001

a.név : Kárpáti Melinda

cím : 1103 BUDAPEST 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 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

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 : Daróczy Viola

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

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

törölő határozat: 114712/1/2002/01.07.17

Fellebbezés

a 72891/1997 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr Nagypál Judit

szül. : 1961

a.név : Záduba Ilona

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

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

törölő határozat: 262165/1/2004/04.07.30

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /1.

jogosult:

név : Dr Olasz József

szül. : 1959

a.név : 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 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 : Záduba 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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

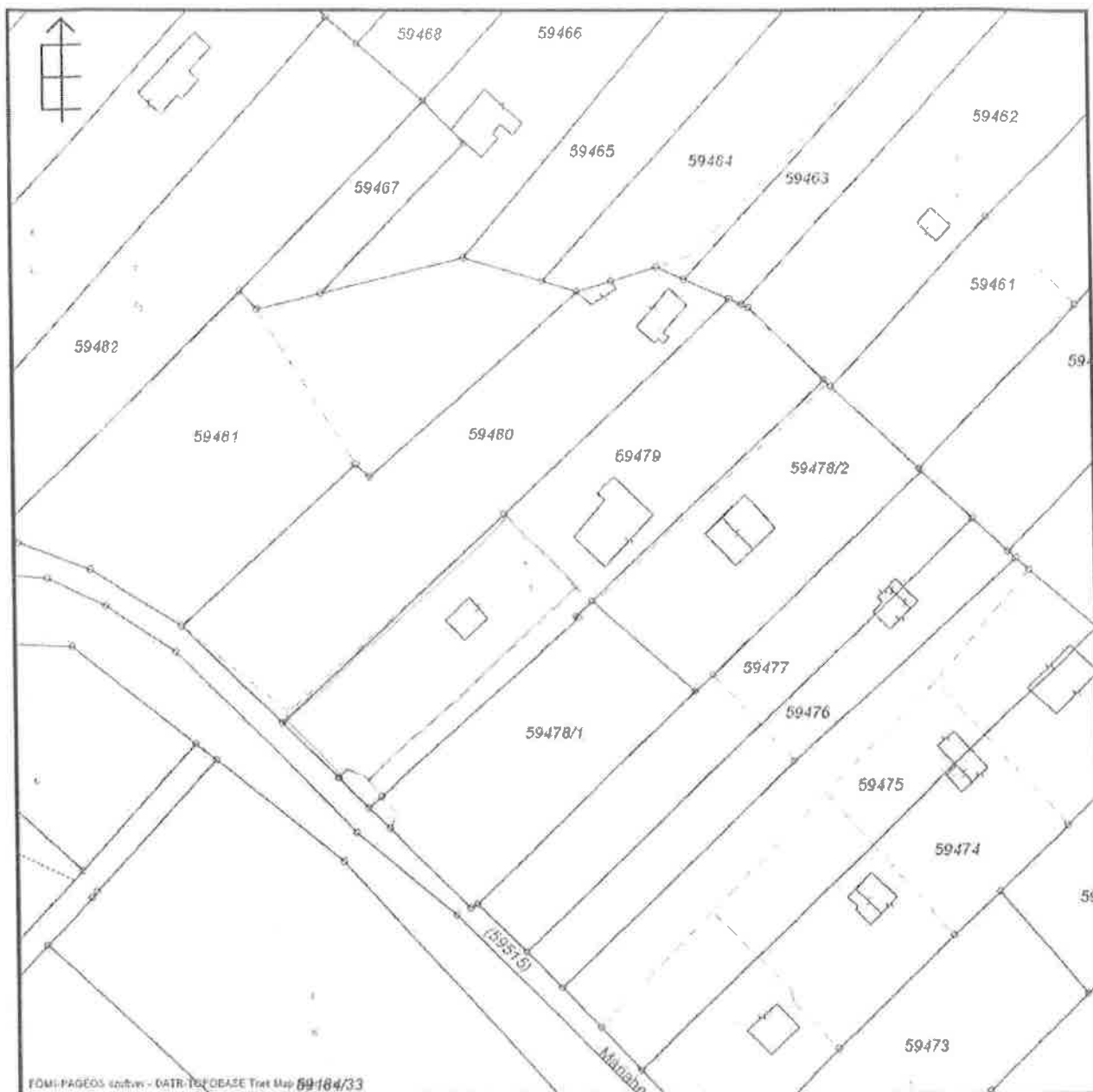
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.10.06 14:41:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. zártkert 59479

Megrendelés szám: 1731760/6/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Hozzájáruló nyilatkozat szerződéskötéshez

Alulírott \_\_\_\_\_

mint az alábbi felhasználási hely ☐ tulajdonosa, ☐ társ tulajdonosa, ☐ hasznélvezője, vagy ☐ egyéb: \_\_\_\_\_hozzájárulok ahhoz, hogy OLASZ LILIA (név) INSTRUMENTALIS jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön,Felhasználási hely címe: \_\_\_\_\_Felhasználó azonosító száma/Felhasználási hely azonosító: \_\_\_\_\_

## Hozzájáruló adatai

Név: \_\_\_\_\_

Születéskori név (lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Anyja neve (lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Születési hely és idő (lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Lakcím: \_\_\_\_\_

Postázási cím: \_\_\_\_\_

Székhely cím (nem lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Adószám / nyilvántartási szám (nem lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Cégjegyzékszám: (nem lakossági felhasználó esetén): \_\_\_\_\_

Kelt \_\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Hozzájáruló aláírása

## Előttük, mint tanúk előtt

Név: \_\_\_\_\_

Név: \_\_\_\_\_

Lakcím: \_\_\_\_\_

Lakcím: \_\_\_\_\_

Tanú aláírása: \_\_\_\_\_

Tanú aláírása: \_\_\_\_\_

## Hozzájáruló nyilatkozat szerződéskötéshez

Alulírott

mint az alábbi felhasználási hely ☒ tulajdonosa, ☒ társ tulajdonosa, ☐ hasznélvezője, vagy ☐ egyéb:hozzájárulok ahhoz, hogy TOLDI CINTIA (név) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. jogcímen az ELMŰ Hálózati Kft.-vel szerződést kössön.Felhasználási hely címe: TOLDI CINTIAFelhasználó azonosító száma/Felhasználási hely azonosító: 0000000000

## Hozzájáruló adatai

Név: TOLDI CINTIASzületéskori név (lakossági felhasználó esetén): TOLDI CINTIAAnyja neve (lakossági felhasználó esetén): TOLDI CINTIASzületési hely és idő (lakossági felhasználó esetén): TÓLDALakcím: TÓLDAPostázási cím: TÓLDASzékhely cím (nem lakossági felhasználó esetén): TÓLDAAdószám / nyilvántartási szám (nem lakossági felhasználó esetén): TÓLDACégjegyzékszám: (nem lakossági felhasználó esetén): TÓLDAKelt 2018 év 04 hó 18 napHozzájáruló aláírása  
Toldi Cintia

## Előttük, mint tanúk előtt

Név: Központi MelindaNév: LOKONYAI BALÁZSLakcím: TÓLDALakcím: TÓLDATanú aláírása: Központi MelindaTanú aláírása: LOKONYAI 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

2022/66737

Budapest II. Kerületi Önkormányzat  
2022 OKT 03.

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

Melléklet: .....  
Előadó: .....  
Harczi Orsolya

**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 m<sup>2</sup> 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.

(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-2022/79674

**KIVONAT**

2022. NOV 22

XIV/29-13  
Hírnapló 2022.11.22

MINISZTER ELNÖK  
Dr. Csabai Péter

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 - Vagyonghasznosítási 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 m<sup>2</sup> 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 hitelügymintázás 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.

59479  
2022 DEC 06.

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, 1917m<sup>2</sup> 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. BODI TERESA	név: DR. JÓZSEF GÁBOR
lakcím: .....	lakcím: .....
aláírás: .....	aláírás: .....

Budapest, 2022.11.30.

OLASZ LUIA  
3P 1110  
PETRUK JOSEF U. NTB 111



TÉRTIVÉNY  
ADVICE OF DELIVERY

ÉRKEZETT

2022 DEC 06

83078



BUDAPEST II. KERÜLET  
POLGÁR ÜRSZEP, HUWAL  
GADASAG, (GAGGASAG) ES NGATYU  
VAGYOLASZMOSHAS) ES NGATYU  
NYILKAT. OTTALY

MECHWART LIBET 1.

300 APES

102h

J. sz. melléklet

XIV-29/2022

2023/129

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, Máriahegy utca  
kert és egyéb épület megnevezésű

59479  
hrs.-ú  
ingatlanról



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatala

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 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/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 infrastruktúráis 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 hosszúka, 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			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőterületben és tetőemelőtlen	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE
MG-RT-II-02	SZ	1500	-	16	-	0	0,00	-	90	0	0

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan a Máriahegy utcáról megközelíthető, hosszúka 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 <sup>2</sup>
Típusa:	Kert és egyéb épület
Tulajdonos:	Olasz Livia 222/514, II. kerületi Önkormányzat 146/514, Toldi Cintia Mária 146/514,
Telek területe:	1917 m <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>), a nettó alapterülettel (1917 m<sup>2</sup>) 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 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 figyelembevételével történt.

Budapest, 2023. január 09.

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

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

Fotó dokumentáció:

