

ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. március 27-i rendes ülésére

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

Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 hrsz-ú zárványtelek-ingatlan értékesítéséről

Ügyintéző: dr. Varga Nikolett

Ügyiratszám: XIV-4/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban 54429/4 hrsz-ú ingatlan) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az 54429/4 hrsz-ú ingatlant illeti az előtte elhelyezkedő Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú, Úrbéres u. 22. szám alatti ingatlan (továbbiakban 54429/3 hrsz-ú ingatlan) terhére bejegyzett átjárási szolgalmi jog (1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép). Az átjárási szolgalmi jog az 54429/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára I. rész/4. sorszám alatt került bejegyzésre, míg az 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III. rész/12. sorszám alatt.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 179/2019.(IX.23.) határozatában (2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) határozat és 70/2019.(IX.23.) határozat) úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, 54429/3 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m² területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére 11.600.000-Ft összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló 54429/3 helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Az Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata 70/2019.(IX.23.) sz. határozatában egyetértett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatával.

Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó, mint az 54429/3 hrsz-ú, 505 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 179/2019.(IX.23.) határozatba foglalt vételi ajánlatot nem fogadta el, és az 54429/3 hrsz-ú ingatlant 2020-ban értékesítette Sorg László Jenő részére, aki jelenleg is az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (továbbiakban: Osztály) 2022. február 1-én kelt levélben megkereste Sorg László Jenőt, és kérte, hogy írásban nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában álló 54429/3 hrsz-ú ingatlan mögötti, 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket meg kívánja-e vásárolni. Sorg László Jenő 2022. február 14-én kelt válaszában úgy nyilatkozott, hogy a

kerítéssel elválasztott önkormányzati ingatlant nem használja, és az önkormányzati zárványtelek vonatkozásában nem kíván szerződést kötni sem az ingatlan használatára, sem az ingatlan megvásárlására.

Sorg László Jenő a 2022. év végére meggondolta magát, és 2022. december 21-én kelt, 2023. január 9-én érkezett levelében bejelentette az 54429/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlására irányuló szándékát, valamint idős korára tekintettel az adásvétellel kapcsolatos ügyintézésre meghatalmazta a levelében megjelölt Berczik Máriát (3. melléklet - *Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele*).

Az Osztály 2023. január 13-án kelt levélben megkereste a Főépítést, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan jellemzőiről tájékoztatást kérjen, amelyre a Főépítész 2023. január 17-én kelt levélben válaszolt.

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlannak közvetlen közúti kapcsolata nincs, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A tárgyi ingatlant a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) Lke-2/O-4 jelű építési övezetbe sorolja. Az SZT alapján az ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv erdő pufferterülete, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját kell alkalmazni. Ez a telekrész egyúttal patak nyomvonal fenntartó sávjával is érintett. Az ingatlannal közvetlenül szomszédos telkeken közúti közlekedési célú felhasználású terület kialakítása nem szerepel a településrendezési tervekben. Az ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeinek (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem felel meg, így azon épület nem helyezhető el, vagyis az 54429/4 hrsz-ú telek önmagában nem minősül építési teleknek. Fentiekre tekintettel az ingatlan hasznosítása külön álló ingatlanként nem lehetséges.

A Főépítész álláspontja szerint az 54429/4 hrsz-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal (4. melléklet – *Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.01.17-i levele*).

Az Osztály az 54429/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel.

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2023. február 2. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 24.800.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – *Értékbecslések*).
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2023. február 1. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 23.000.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – *Értékbecslések*).

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található.

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 vagyronról 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 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához nem kötelező versenyeztetési eljárást tartani.

Az Osztály a fentiekben leírtak alapján Sorg László Jenő 2022. december 21-én kelt és 2023. január 9-én érkezett kérelméről történő döntéshozatal céljából előterjesztést készített a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023. február 27-i rendes ülésére. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és azt kérte, hogy az Osztály vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenytárgyaláson lehet-e értékesíteni; erre tekintettel az előterjesztő az ülésen visszavonta az előterjesztést.

Az Osztály 2023. február 28. napján kelt levélben ismét megkereste a Főépítészt, aki 2023. március 2. napján kelt levelében (6. melléklet – *Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.03.02-i levele*) arról tájékoztatta az Osztályt, hogy

„Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan

1. az 54433 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítése esetén egy még nagyobb zárványtelek keletkezik, mert az így létrejövő telek az építési telek OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon szabályosan épület nem helyezhető el.
2. az 54434 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítésével egy időben vagy azt megelőzően végre kell hajtani a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény,) rendelkezései alapján, a kötelező szabályozási vonal szerinti közterületi telek kialakítását. Ebben az esetben teljesülnek az építési telek OTÉK szerinti követelményei. Ingatlan-nyilvántartás szerint is kialakul az Úrbéres utcai közterületi kapcsolat.
3. az 54429/5 hrsz.-ú telekkel történő egyesítése esetén egy bonyolult geometriájú telek keletkezik, ami bizonyos kötöttséget jelenthet az egyesített telken történő épület-elhelyezés tekintetében. Azonban kalkulációnk szerint, ebben az esetben a kialakuló telek területe minimálisan, de meghaladja az 1.500 m²-t, ami lehetővé teszi a KÉSZ 93. § (8) bekezdés szerint ún. „több főépület” elhelyezését a telken.”

A Budapest II. kerület, belterület 54433 és 54434 hrsz-ú ingatlanoknak ugyanazok a tulajdonosai.

A Főépítész tájékoztatása alapján az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket a közvetlenül szomszédos 54433 hrsz-ú zárványtelekhez nem érdemes hozzacsatolni, azonban az 54429/3, 54429/5, 54434 hrsz-ú ingatlanokhoz (1. melléklet - *Tulajdoni lapok és térkép*) történő egyesítés támogatott, mert építési telek keletkezik; ezért az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket az 54429/3, 54429/5, 54434 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai között érdemes zártkörű versenytárgyaláson értékesíteni.

Az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló döntést – a Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyronrendelet 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant – az Immowell 2002 Kft. 2023. február 02. napján kelt értébecslésében megállapított – nettó 24.800.000,-Ft forgalmi érték alapján, az önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos Budapest II. kerület, belterület 54429/3, 54429/5, 54434 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti; a versenytárgyalás induló árát nettó 24.800.000,-Ft + a mindenkor jogszabályok szerinti ÁFA összegben határozza meg; továbbá a pályázati alapdíjat a nettó induló ár 10 %-ában határozza meg.

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó Pályázati Felhívásban rögzítésre kerül, hogy

- a zártkörű versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók ajánlatukat a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg;
- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók tudomásul veszik, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan csak a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül szolgalmi joggal közelíthető meg; valamint az ingatlan kitakarítás nélkül, illetve a zöldnövényzet kivágása nélkül kerül értékesítésre; így az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.
- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázóval a kiíró Önkormányzat ingatlan adásvételi előszerződést köt, amelyben a nyertessé nyilvánított pályázó vállalja, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló ingatlannal egyesíti, és a telekalakítási eljárást az adásvételi előszerződés minden fél általi aláírásától számított 45 napon belül megindítja, valamint saját költségén lefolytatja.
- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázó a végleges ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 45 napon belül köteles aláírni, és a zártkörű versenytárgyaláson kialakult vételárat köteles a végleges ingatlan adásvételi szerződés vevő általi aláírásának napjáig egyösszegben vagy 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 23/A§-a alapján két részletben megfizetni.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a Polgármestert, hogy a zártkörű versenytárgyaláson történő értékesítésről szóló Pályázati Felhívást a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértő döntését követő 15 napon belül aláírja, valamint az ingatlan adásvételi előszerződést és a végleges ingatlan adásvételi szerződést aláírja.

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. október 31.

Budapest, 2023. március 9.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép
2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) GTB határozat és 70/2019.(IX.23.) PHVÖK határozat
3. melléklet - Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele
4. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.01.17-i levele
5. melléklet – Értékbecslések
6. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.03.02-i levele

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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: 1/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.**Belterület 54429/3 helyrajzi szám**

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 22.

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 506 (m2) törölő határozat: 9002/2004

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 lakóház, udvar

0

505

0.00

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

~~3.~~ bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/4 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

~~4.~~ bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28 törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ~~5.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 67728/1990/1990.05.01

törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Selyem Nikolett

szül. : 1976

a.név : Ádám Zsuzsanna

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Muhar utca 8.

~~4.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 61146/1995/1995.03.01

törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Zentai Ádám

szül. : 1927

a.név : Kőrmöcz Mária

cím : 1021 BUDAPEST II.KER. Zuhatag sor 10

usz.: 61.146/2/1995.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 61146/1995/1995.03.01
törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Zentai Ádámné
sz.név: Balogh Borbála
szül. : 1931
a.név : Tuza Lídia
cím : 1021 BUDAPEST II.KER. Zuhatag sor 10
usz.: 61.146/2/1995.

6. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 81127/1/2013/13.04.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 151481/1996/1996.08.08
törölő határozat: 81127/1/2013/13.04.17

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Szőnyi György
szül. : 1969
a.név : Hideg Anna
cím : 1025 BUDAPEST II .KER. Zöldkő utca 11-13.1.3.
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 291912/1/2007/07.10.31

7. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 291912/1/2007/07.10.31
törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17

jogcím: házassági közös szerzemény
jogállás: tulajdonos
név : Dr Szőnyiné Dr Piskoty Ildikó
szül. : 1968
a.név : Kopolyi Veronika
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46

8. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 78981/1/2013/13.04.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 81127/1/2013/13.04.17
törölő határozat: 78981/1/2013/13.04.12

jogcím: adásvétel 151481/1996/1996.08.08
jogcím: - lakcímváltozás
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Szőnyi György Zsolt
sz.név: Szőnyi György Zsolt
szül. : 1969
a.név : Hideg Anna
cím : 1028 BUDAPEST II .KER. Úrbéres utca 46.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

~~9.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 78983/1/2013/13.04.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 78981/1/2013/13.04.12
törölő határozat: 78983/1/2013/13.04.12

jogcím: ajándékozás
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Szőnyi Fanni
sz.név: Szőnyi Fanni
szül. : 1994
a.név : Dr. Piskóty Ildikó
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

~~10.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 78983/1/2013/13.04.12
törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17

jogcím: ajándékozás
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó
sz.név: Piskóty Ildikó
szül. : 1968
a.név : Kopolyi Veronika
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

~~11.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 170392/1/2020/20.10.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 140638/2/2020/20.08.17
törölő határozat: 170392/1/2020/20.10.30

jogcím: adásvétel
utalás: II /7, II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Sorg László Jenő
sz.név: Sorg László Jenő
szül. : 1939
a.név : Bárczy Erzsébet Aranka
cím : 1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 3/A. fszt.1.

12. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 170392/1/2020/20.10.30
jogcím: adásvétel 140638/2/2020/20.08.17
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Sorg László Jenő
sz.név: Sorg László Jenő
szül. : 1939
a.név : Bárczy Erzsébet Aranka
cím : 1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 63/A. fszt.1.
bejegyzés javítása.

**III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 22013/1984/1984.05.28

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Egyéb átjárási szolgalmi jog. Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa számára.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48312/3/1987/1987.03.31

törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

Holtig tartó haszonélvezeti jog

jogosult:

név : Selyem Dezső

szül. : 1950

a.név : Bedő Erzsébet

cím : 1020 BUDAPEST II. KER. Muhar utca 8.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 165195/1/1995/95.08.30

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Jelzálogjog 600 000 FT, azaz hatszázezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: OTP II. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Margit körút 8-10

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 165195/1/1995/95.08.30

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/5.

jogosult:

név: OTP II. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Margit körút 8-10

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Jelzálogjog 2 000 000 FT, azaz kétmillió FT és járulékai erejéig.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázezer FT lakásépítési kedvezmény és járulékal erejéig.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: III/9.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Úrbéres utca 46.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/2/2018 1984.05.28

Szolgalmi jog átjárási szolgalmi jog illeti a Budapest II. kerület belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/13995/2023

2023.01.13

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 53

Belterület 54429/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 506 (m2) törölő határozat:9002/2004

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 beépítetlen terület	0	506	0.00
------------------------------	---	-----	------

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/3 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

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: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kopolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/90729/2023

2023.03.03

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/5 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 20.

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar

0

1012

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 4/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09

jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06

jogcím: adásvétel és telekalakítás

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Zsuzsanna

sz.név: Horváth Zsuzsanna

szül. : 1963

a.név : Szalontai Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Szabadság utca 88.

5. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09

jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Dezső

sz.név: Horváth Dezső

szül. : 1936

a.név : Türei Julianna

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Szabadság utca 88.

6. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09

jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Dezsőné

sz.név: Szalontai Rozália

szül. : 1937

a.név : Tóth Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 20.

III. RÉSZ

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: 8000004/90729/2023

2023.03.03

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54429/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09

- a T-102449 számú záradékolt változási vázrajz alapján a Budapest II. kerület belterület, 54429/2 és 54429/5 helyrajzi számú ingatlant összevontam a Budapest II. kerület belterület, 54429/5 helyrajzi számú ingatlan alá.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/90732/2023

2023.03.03

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54434 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 24. "felülvizsgálat alatt"
1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 264.

I. RÉSZ

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 lakóház, udvar, egyéb épület

0

2346

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 6/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 156018/1/1998/98.07.22

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Rigmor Kellner

sz.név: Rigmor Marie Willmann

szül. : 1941

cím : NÉMETORSZÁG 74821 MOSBACH-REICHENBUCH

6. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 156018/1/1998/98.07.22

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner László

szül. : 1950

a.név : Prétka Livia

cím : NÉMETORSZÁG 6950 Mosbach-Waldstadt

7. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 156018/1/1998/98.07.22

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Krisztián

a.név : Rigmor Marie Willmann

cím : NÉMETORSZÁG 6950 Mosbach-Duedesheim

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47233/1999/1999.01.29

Perindítás

3.P.II. 22265/98/6. számú végzés.

jogosult:

név: BUDAPESTI II. ÉS III. KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/90732/2023

2023.03.03

Szektor: 61

BUDAPEST I. KER.

Belterület 54434 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 151693/1/2000/00.05.26
Jelzálogjog 80 930 FT, azaz nyolcvanezer-kilencszázharminc FT és járulékai erejéig,
a per kimenetelétől függő hatállyal.
utalás: II /5.
jogosult:
név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL
cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 179-187.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 252054/1/2000/00.11.02
Felülvizsgálati kérelem
a Fővárosi Bíróság 43.Pf.25.449/1999/4.sz. ítélete ellen, Pfv. I.22.082/2000/15/I.
jogosult:
név: MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 16
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 143326/2/2012/12.07.17
Vezetékjog
7103/217/2012, 15 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 181386/1/2019/19.11.12
Vízvezetési szolgalmi jog
66m2 területre, a vízvezetési szolgalmi jog keletkezésének és fennállásának időpontja a
Vksztv. 81.§ (3) bekezdése alapján 2001.01.01. napja.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92396/2023

2023.03.06

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 61

Belterület 54433 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület	0	322	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 6/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Rigmor

sz.név: Willmann Rigmor Marie

szül. : 1941

a.név : - -

cím : - Németország 74821 Mosbach-Reic

3. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner László

szül. : 1950

a.név : Prétka Livia

cím : - Németország 6950 Mosbach-Walds

4. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Krisztián

a.név : Willmann Rigmor Marie

cím : - Németország, 6950 Mosbach-Died

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47233/1999/1999.01.29

Perindítás

3.P.II. 22265/98/6. számú végzés.

jogosult:

név: BUDAPESTI II. ÉS III. KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92396/2023

2023.03.06

Szektor: 61

BUDAPEST I. KER.

Belterület 54433 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 252054/1/2000/00.11.02
Felülvizsgálati kérelem
a Fővárosi Bíróság 43.Pf.25.449/1999/4.sz. ítélete ellen, Pfv. I.22.082/2000/15/I.
jogosult:
név: MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 16

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

2. sz. melléklet

XIV-47/2019

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 179/2019. (IX.23.) határozata**

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület **54429/4** helyrajzi számú, 506 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, **54429/3** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m² területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére **11.600.000-Ft** összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az **54429/4** hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló **54429/3** helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

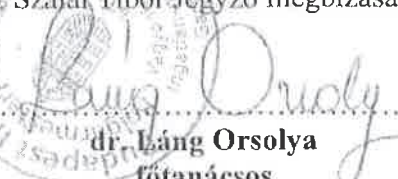
A Bizottság felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert, hogy az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2019. december 31.

(4 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2019. október 1.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

dr. Láng Orsolya
főtanácsos
Osztályvezető

2019 OKT 03.

Működési Címjel

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen egyhangú szavazat)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának
70/2019.(IX.23) határozata:

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 09.23-i határozatával, miszerint:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület **54429/4** helyrajzi számú, 506 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, **54429/3** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m² területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére **11.600.000-Ft** összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az **54429/4** hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló **54429/3** helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert, hogy az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen egyhangú szavazat)

Dr. Csabai Péter levezető elnök az ülést 16.00 órakor bezárja.



Napirend 2./ pontja:

dr. Csabai Péter: Elmondja, hogy a volt Matáv játszótér és közvetlen környezete milyen elhanyagolt. Jövőben felkell újítani.

Napirend 3./ pontja:

Szentirmai-Zöld Máté: Tájékoztatja a VÖK tagjait a Magyar Kézilabda tornacsarnok felújítási programot támogató nyílt pályázatán való indulásról.

kmf.

Dr. Csabai Péter
előljáró
levezető elnök

Majorossy Imréné
nem képviselő tag

A jegyzőkönyvet kapják: PH. VÖK. tagjai
Jegyzői Igazgatóság
Polgármesteri Kabinet

1028 Budapest

247
2023 JAN 09.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, Sorg László Jenő (szül. hely:

lakcím:

mint **Meghatalmazó**

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2023 JAN 09.

meghatalmazom

XIV/4-1
XIV/18/2022
e.g.

Előadó: Huvády Orsolya

Berczik Máriát (szül. hely:
, lakcím:

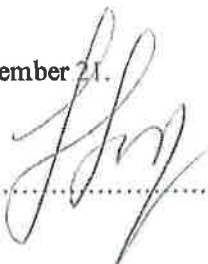
anyja neve
)

mint **Meghatalmazottat,**


hogy helyettem és nevemben a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatalban a 1028 Úrbéres utcában található, 54429/4 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban helyettem és nevemben teljes jogkörben eljárjon.

Meghatalmazásom visszavonásig érvényes.

Budapest, 2022. december 21.



Meghatalmazó



Meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Szigeti Krisztina

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

Dr. Kalmár-Söpkéz Alexandra

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

SOK A MÓJ JAVÁ

01101570 00061
MAGYARORSZÁG
Ft 725 Ft
00061

R
33 HÍVÓSZÁMOK EGYENLEGEZÉSE
POSTA
RL12810008261755

ELSŐBBSÉGI
2005.04.15

OK VAGYAN NIKOLAI
VAGYAN KARANTÁNSZÁK / HÁZTARTÁS - VILÁGOSÍTÁSI
DOKUMENTUM
BUDAPESTI DOKUMENTUM
BUDAPESTI DOKUMENTUM
BUDAPESTI DOKUMENTUM
BUDAPESTI DOKUMENTUM
BUDAPESTI DOKUMENTUM

1024



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

4. sz. melléklet

2023 / 3630

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 JAN 18. **Helyben**

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép / KÉSZ]



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telekrész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett. A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m² nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/1* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

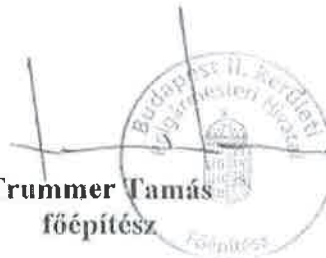
Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabályzattal.

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

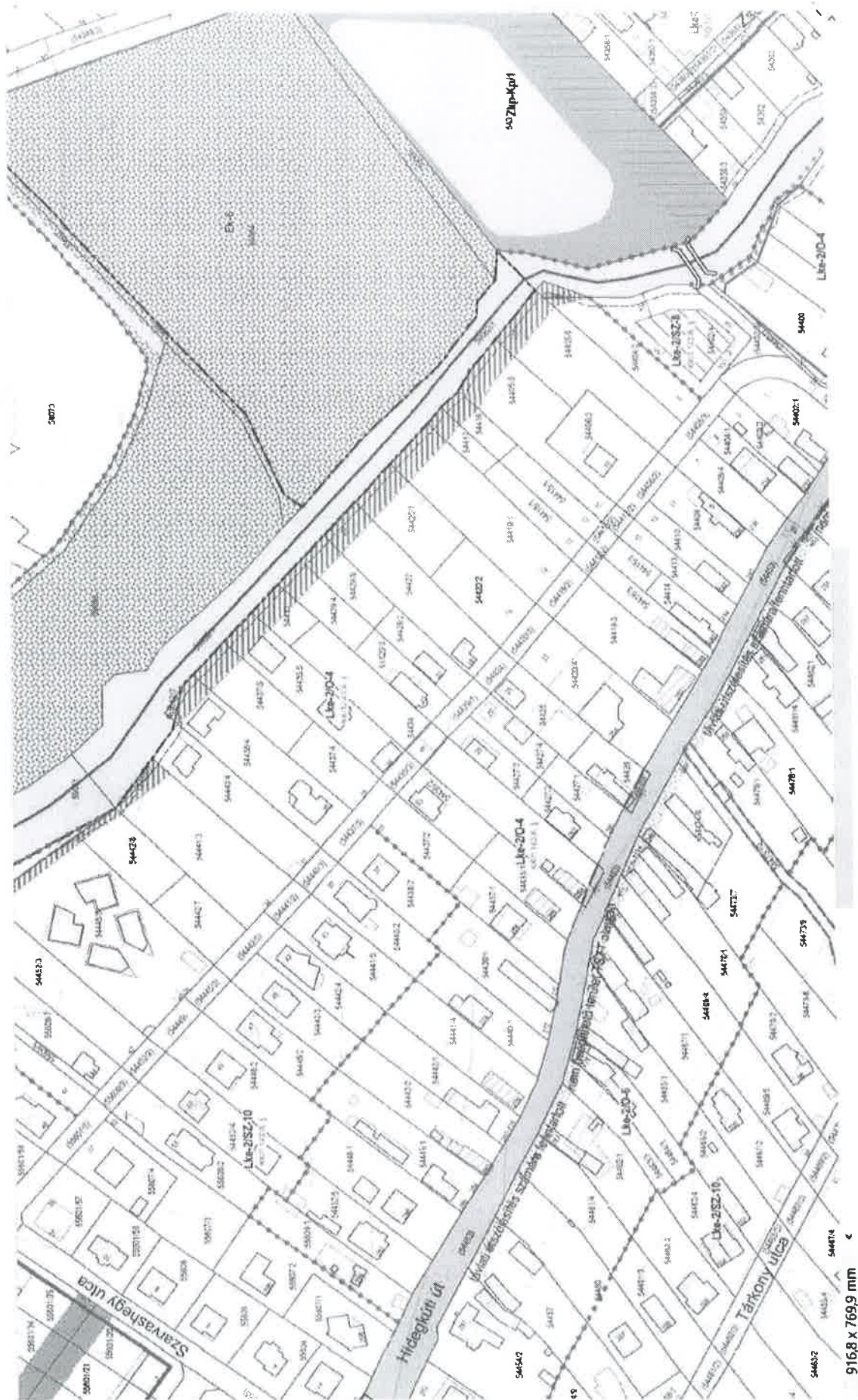
Lke-2/O-4 jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat							
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O						
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETI EGYSÉGEK SZÁMA							
2.			a telek								az épület										
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb										
4.	övezetcsoport		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felületi homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átalános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján						
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	T _{sz}						T _m	Z %	B% _{TF}	B% _{TA}	SZTM _á	SZTM _p
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4		0.2	5	-	§/1	-						
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma							
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	É _m	= épületmagasság	X		lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter									
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	P _{mu}	= utcai párkánymagasság												
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _l	= lejtő felületi homlokzatmagasság												
			Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén		É _p	= épület legmagasabb pontja			§/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint									
			Á	= jelentős állomás	P	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter															
			P	= parkoló	P	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter															
			B	= benzinkút																	



916,8 x 769,9 mm

S. Sz. M. M. M.

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

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



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Úrbéres utca
54429/4 helyrajzi számú ingatlan,
BEÉPÍTETLEN TELEK
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. február 1.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékebecslés zárása:	2023.02.01.
Az értékebecslés hatálya:	2023.05.01.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, beépítetlen terület
Az ingatlanok címe:	1028 Budapest, Úrbéres utca hrsz.: 54429/4 hrsz.
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 1 db 506 Épület 0 db 0 m ²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz.-ú telekre. A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsi parkolása az Úrbéres utcán oldható meg korlátozott számban. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szel egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen. A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyeztek be.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 20 %-ban, 0,4-es szintterületi mutató megtartása mellett 5,0 m magasságig lehet beépíteni. Az új épületnek oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A főépítési tájékoztatás alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el. A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlanlal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető (vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint). Az ingatlan potenciális vevőköre a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi körére szűkíthető, akik viszont jelentős értéknövekedést érhet el saját ingatlanuk esetében is, és problémamentesen tudják beépíteni a vizsgált ingatlant.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	23 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költség alapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		23 000 000,- Ft
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

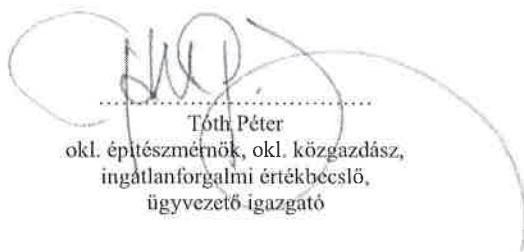
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. február 1.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékebecslő



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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1028 Budapest, Úrbéres utca 54429/4 hrsz. alatti beépítetlen telek aktuális piaci értékét. A vizsgált ingatlan értékét alapvetően befolyásolja, hogy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a megközelítés biztosítására átjárási szolgalmat jegyezték be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. január 26.
- értékelés zárása 2023. február 1.
- értékelés hatálya 2023. május 1. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap (2023.01.13.)
- főépítési iroda állásfoglalása (XXIV-13-2/2023)
- térképmásolat (2023.01.13.)

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, a szomszédos 544429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának képviselője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről. A szemle során az ingatlanra nem volt módunk bejutni, azt csak a telekhatáron kívülről tudtuk megvizsgálni.

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

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered

Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrészében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.01.13.)

- cím:	1028 Budapest,
- helyrajzi szám:	54429/4
- terület (m ²):	506
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Illetí a 54429/3 hrsz-t terhelő átjárási szolgalmat
-	Illetí a 54427/3 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmat
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

A vizsgált ingatlan ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes, megközelítése azonban csak átjárási szolgalmat biztosított.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Ófalu városrészben fekszik, az Úrbéres utca és Paprikás patak medre közötti területen.

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A vizsgált ingatlan az Úrbéres utca felől közelíthető meg, azonban önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőségeit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola, Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az Úrbéres utcán nem oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szal egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyezték be.

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/O-4	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

A főépítési tájékoztató alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el.

A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető (vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint).

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában mind a szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel egybe kerített, de attól is elhatárolt beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan szabadpiaci értékesítése, a beépítés fent vázolt gyakorlati nehézségei miatt rendkívül nehéz. A potenciális vevőkör a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkül.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	közvetlen közterületi kapcsolat hiánya
	közművek hiánya
	önállóan nem beépíthető
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
szomszédos telekkel piacképes egységgé szervezhető	állandó vízfolyás közelsége

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

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

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

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálja a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévben 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévben indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház

projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az ingatlan piaci értéke meghatározásához az **összehasonlító adatokon alapuló értékelést** alkalmazzuk, mivel megfelelő mennyiségű, ellenőrzött összehasonlító adat áll rendelkezésre a területen. E módszer alkalmazása során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része.;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)

Budapest, II. József Attila útja 109. (2022.08.)	809	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	119,0		(147)
Bp. II. Szépfalomb Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közmművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2022.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közmművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	(87)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendegedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2022Q4-es adatok).

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.

- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Közművek* hiányát az 1. adattal szemben értékcsökkentőnek tekintettük.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.
- Az ingatlan közterületi kapcsolatának hiányát minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük (mely gyakorlatilag a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkíti a potenciális vásárlók körét)
- a közművek bevezethetőségének nehézségét (szolgálat hiányát) minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük.

A vizsgált ingatlan értéke:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Ófalu	Máriarente		Széphalom	Erzsébettelek	Pálvölgy
Utca, közterület	Úrbéres	Csongor	József Attila	Hidegkúti	Ördögárok	Napsugár
Házszám						
Terület	m ²	506	686	809	614	691
Övezet	Lke-2/O-4	Lke-3/SZ-3	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-13
Beépíthetőség	20%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m ² /m ²	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m ²	101	103	121	92	104
Építhető szintterület	m ²	202	274	324	246	276
Kínálati ár	eFt		109 000	119 000	79 900	89 000
Értékesítési ár	eFt					19 400
Dátum		2022.09	2022.08	2022.09	2022.09	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	104,43	158,89	147,10	130,13	128,80
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege						
Dátum szerinti korrekció						
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	88,77	135,058	125,031	110,611	109,479
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	200%
makroközmeyzeti adottságok	100%					
mikroközmeyzeti jellemzők	100%					
megközelítés	100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
zöldfelület	100%					
területi méret	100%					10%
alak, lejtés viszonyok	100%					
közművek	100%					
telekfejlesztések	100%					
beépítés, bontás	100%					
beépíthetőség mértéke	100%					
fejlesztési terv, építési engedély	100%					
egyéb hasznosítási korlátok	100%					
panoráma, benapozás	100%					-20%
egyéb (megközelítés)	100%	-50%	-50%	-50%	-50%	-25%
egyéb (közművezetés nehézsége)	100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke		40%	40%	40%	40%	45%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m ²	45,099	54,023	50,012	44,244	43,792
Súly		5	20%	20%	20%	20%
Becsült érték	Ft	22 820 323				

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 23,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

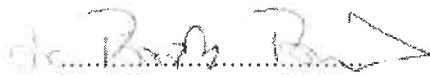
Az ingatlan beépítése, a főépítési tájékoztatás szerint, csak a szomszédos 54429/3 hrsz-ú ingatlanlal történő egyesítés után lehetséges. A szomszédos ingatlanra vonatkozó tervek hiányában a vizsgált ingatlanon, az egyesítés után elérhető beépítés nem modellezhető pontosan, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

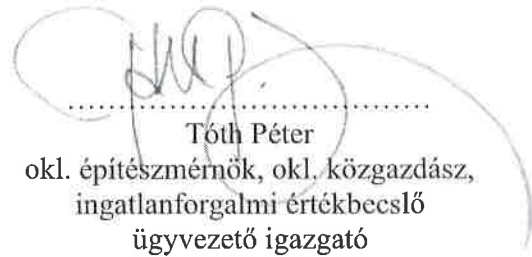
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
23,0 M Ft,
azaz huszonhárommillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. február 1.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/13995/2023

2023.01.13

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 506 (m2) törölő határozat:9002/2004

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 beépítetlen terület	0	506	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/3 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

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: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajó

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.13 10:45:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54429/4

Megrendelés szám: 9000/338/2023

Méretarány: 1 : 1000



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



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalom meghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint *a településképi védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ]



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telekrész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett.

A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m² nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/I* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal.

Jelen tájékoztatás építetói szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész


Melléklet:

Lke-2/O-4 jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

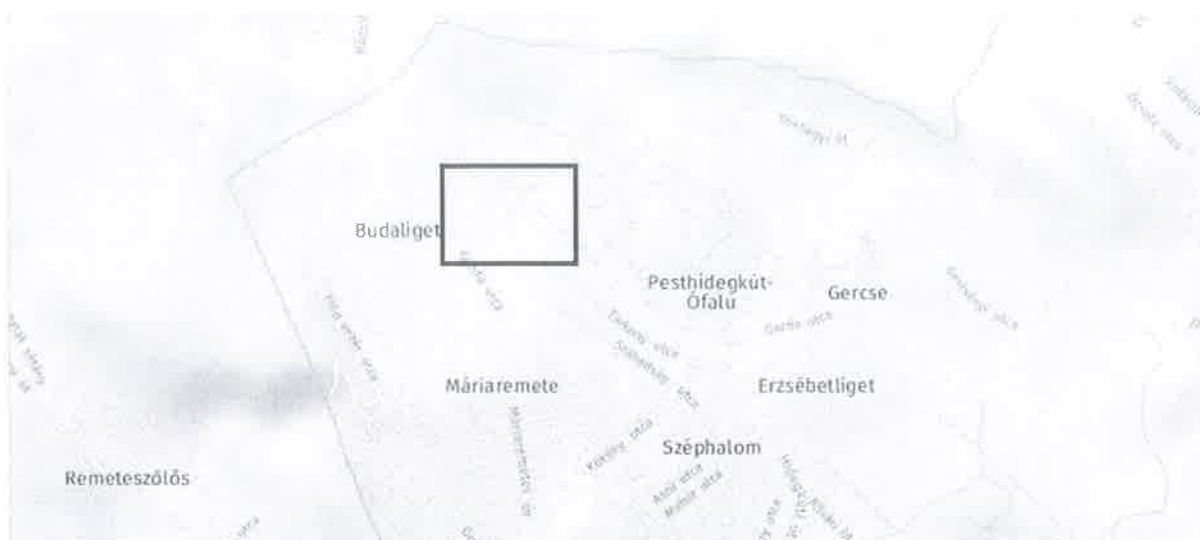
Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

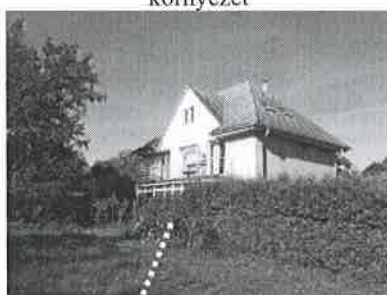
1. melléklet

Az Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.	Lke-2		legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.	övezetcsoport		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	T _{sz}	T _m	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	É _m	P _{mu} v. H _L v. É _{lp}				
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód		Intézményt jelölésre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma					
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	§	= előírásban	É _m	= épületmagasság	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint						
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P _{mu}	= utcai párkánymagasság							
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli							
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			É _{lp}	= homlokzatma- gasság							
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= épület legmagasabb pontja							
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	=							
		B	= benzinkút													
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján		



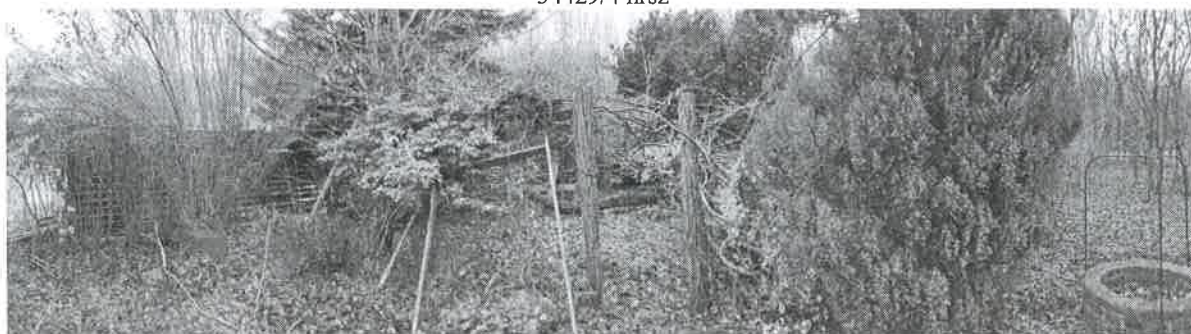
környezet



Úrbéres utca



54429/4 hrsz



XIV-4/2023

2023 / 18. 10.

INGATLANFORGALMI

Országos Ingatlanforgalmi Szakszolgálat Budapest

2023 FEBR 03.

ÉRTÉKBECSLÉS

XIV/4-8 szám
ea.

Méret: 2 db
Hely: Művelési Övezet

1028 Budapest, Urbéres utca
Kivett, beépítetlen terület megnevezésű

54429/4
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Úrbéres utca

**54429/4
hrsz. alatti**

**kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke**

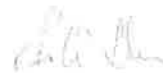
24 800 000,- Ft

azaz

Huszonnégymillió-nyolyszázezer forint

Budapest, 2023. február 02.

Készítette:



Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Úrbéres utca alatti telek nyíltpiaci értékének becslése.

I.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, ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. február 02.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telkek közművesítettségét
- A telek egyéb célú 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 legszebb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból közepes alattinak tekinthető. Az ingatlantól nem messze található az 54-es, és a 164-es busz, amely a Hűvösvölgyi végállomásra visz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán van lehetőség. A telken belül kocsibeállási lehetőség nincs kialakítva.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált telket az aszfaltozott Úrbéres utcáról nem lehet megközelíteni, csak a szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telken keresztül. A telek az utcától enyhén lefelé lejt. A telken közművet a szemrevételezés során a szakértő nem talált. A közművek kialakítása a szomszédos telken keresztül megoldható. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete 506 m². Szakértő az érték megállapításánál ebből az adatból indult ki. A telek beépítés céljára történő hasznosítása önmagában nem lehetséges, csak ha a közútkapcsolat megoldásra kerülne. A szakértő az érték megállapításánál figyelembe vette, hogy a telek nem beépíthető a vizsgálat időpontjában.

A telek besorolása Lke-2/O-4, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. Kialakítható legkisebb telekméret 1000 nm.

Az ingatlan közterületi kapcsolat hiánya miatt a szomszédos ingatlannal történő összevonása célszerű. Az ingatlan patak felőli részén egy 10 méter széles zöldövezeti védelem található, erre a részre épület nem építhető.

3.3. A telek mérete

A telek mérete:	506 m ²
-----------------	--------------------

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Úrbéres utca
Helyrajzi szám:	54429/4
Típusa:	Kivett, beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. ker. Önkormányzata 1/1 rész
Telek terület:	506 m ²
Bejegyzés:	Egyéb szolgalmi jog illeti az 54429/3 Hrsz. ingatlanra.

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (49 020,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (506 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$49\,020,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 506 \text{ m}^2 = 24\,804\,120,- \text{ Ft}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 24 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Úrbéres utca alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 02.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nettó nyíltpiaci értékét
24 800 000,- Ft
azaz
Huszonnégy millió-nyolcszáz ezer forint

összegben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

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

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecsülő 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. február 02.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1038 Budapest
Karlócsy S. u. 55
Árnyékszám: 12961531-2-41

Fotó dokumentáció:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54429/4

1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.
2023.02.02

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.		Budapest, II. ker Üveg ház utca telek	Budapest, II. ker Üveg ház utca telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek
Cím						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	-	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000
telek területe (m2)	506	1 030	1 000	911	1 281	931
Fajlagos ár Ft	-	155 243	119 000	126 235	163 934	127 820
Tulajdonátr. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektós tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	143 910 000	107 100 000	103 500 000	189 000 000	107 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	139 718	107 100	113 611	147 541	115 038
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Hasonló Kedvezőtlenebb	Hasonló Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló
		0,90	1,00	0,95	0,90	1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,70	0,65	0,85	0,70	0,60
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		47 532	49 159	49 540	50 193	49 696
Kerekített értékek		47 500	49 100	49 500	50 000	49 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	49 020
Teljes terület	506
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	24 804 120

Statiszt. mérőszám

1 minimum	47 532	Érték	Értékbecslői vélemény
2 maximum	50 193		nem mértékadó adat
3 számtani átlag	49 020		nem mértékadó adat
			értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-4/2023

Hiv. szám: XIV-4-10/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, belterület hrsz.: **54429/4** alatti
ingatlannal kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból, önmagában egyik megoldás sem ellentétes a településrendezési követelményekkel. A három különböző elképzeléssel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan

1. az 54433 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítése esetén egy még nagyobb zárványtelek keletkezik, mert az így létrejövő telek az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon szabályosan épület nem helyezhető el.
2. a 54434 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítésével egy időben vagy azt megelőzően végre kell hajtani a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény,) rendelkezései alapján, a kötelező szabályozási vonal szerinti közterületi telek kialakítását. Ebben az esetben teljesülnek az *építési telek* OTÉK szerinti követelményei. Ingatlan-nyilvántartás szerint is kialakul az Úrbéres utcai közterületi kapcsolat.
3. a 54429/5 hrsz.-ú telekkel történő egyesítése esetén egy bonyolult geometriájú telek keletkezik, ami bizonyos kötöttséget jelenthet az egyesített telken történő épület-elhelyezés tekintetében. Azonban kalkulációnk szerint, ebben az esetben a kialakuló telek területe minimálisan, de meghaladja az **1.500 m²**-t, ami lehetővé teszi a KÉSZ 93. § (8) bekezdés szerint ún. „több főépület” elhelyezését a telken.

Jelen tájékoztatás építetési szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás.

Budapest, 2023. március 2.

Tisztelettel:



Melléklet:

1. KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény) részlete

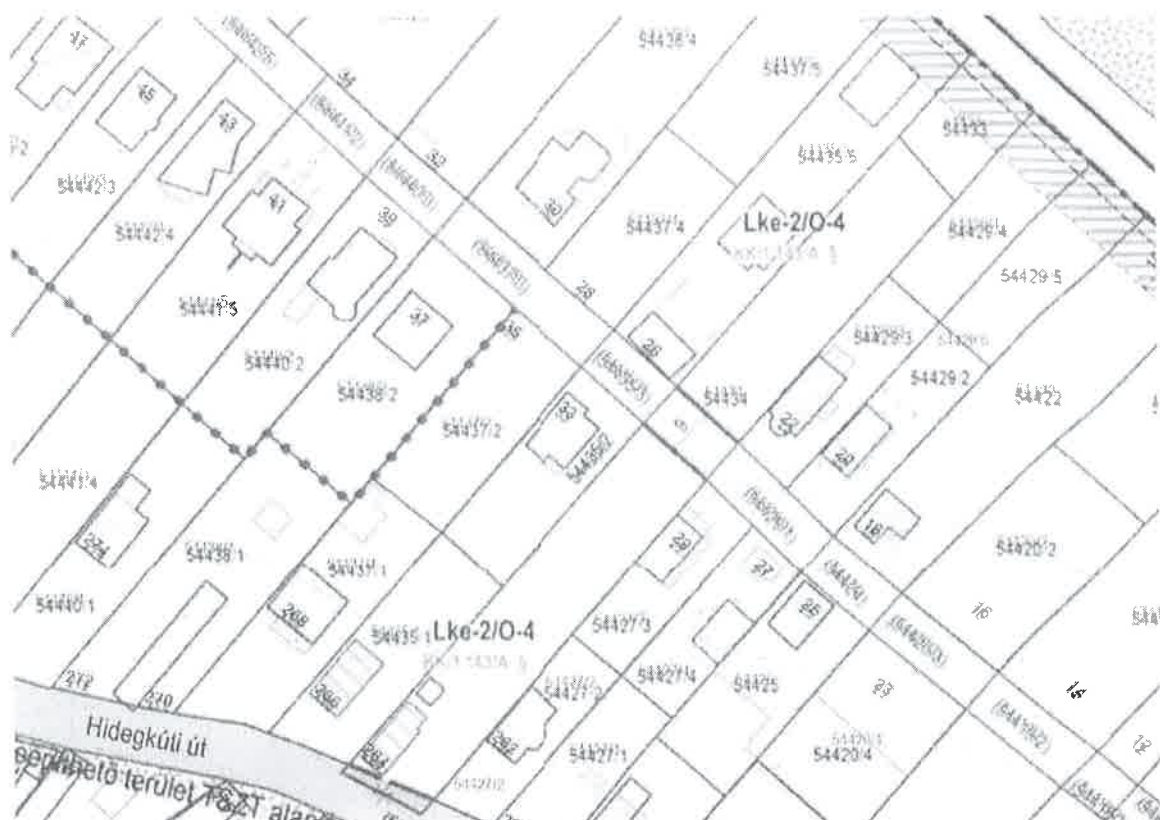


Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet



1. ábra KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény) léptékű részlet