

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. május 22-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére a „Budapest II. kerület, 15726/11 helyrajzi számú, természetben a Cseppkő utca 23/A címen található ingatlant érintő kötelező szabályozás miatt a Budapest II. kerület, (15733) helyrajzi számú Cseppkő utca közterületből feleslegessé vált 130 m² közterületrész térítés nélkül történő visszaadása az érintett tulajdonosoknak” tárgyú ügyben

Ügyiratszám: XIV-52/2023.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület **15726/11 helyrajzi számú, természetben a Cseppkő utca 23/A címen található**, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1077 m² területű ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint:

- Pálik Lászlóné (sz. név: Pálinkás Erzsébet, szül: [REDACTED] jogcím: adásvétel 6526/1967/, tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17) és
- Czombál István Józsefné (sz. név: Pálok Katalin Szilvia, szül: [REDACTED] jogcím: öröklés) 1/2 -1/2 arányú tulajdonában van. *(A tulajdoni lap II. rész 2. pontja, tulajdoni hányad bejegyzésnél Pálok Lászlóné nevénél elírás történnhetett.)*

Az ingatlant terheli a Budapest II. kerület, belterület 15726/10 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgalmi jog. Az ingatlan tulajdoni lapjára Pálok Lászlóné (sz. név: Pálinkás Erzsébet) javára holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre az ingatlan Czombál István Józsefné 1/2 tulajdonában álló részére *(Tulajdoni lap – 1. melléklet, Helyszínrajz – 2. melléklet).*

A Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca „kivett közterület”** megnevezésű 3401 m² területű ingatlan a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdona. Az ingatlan tulajdoni lapjára összesen 738 m² területre vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft javára *(Tulajdoni lap – 3. melléklet).*

Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné a 2023. március 6-án kelt levelükben elsődlegesen kérik az Önkormányzattól, hogy a **15726/4 helyrajzi számú telekből korábban ellenérték nélkül kisajátított területrészt az Önkormányzat ingyenesen adja vissza a tulajdonukba** *(Kérelem és mellékletei – 4. melléklet).*

A kérelemhez mellékletként másolatban megküldött dokumentumok szerint - 2) *mellékletként jelölt* - a Bp. II. Kerület Tanácsának V.B. Építési és Közlekedési osztálya az **1971. április 30-án** kelt, 41952/1971. ügyiratszámú határozatával a jóváhagyott K-16774 tt.számú és T-17930

tt. számú térrajzokon jelölt telkek szabályozását, egyesítését és felosztását alkalmasnak mondta ki, így **engedélyezte és elrendelte a 15726/4 helyrajzi számú telekből 135 m² földrésznek lejegyzését és a (15733) helyrajzi számú közterülethez történő bejegyzését** is. A határozatban rögzítésre került, hogy **a közterülethez lejegyzett földrészekért kártalanítást nem állapítottak meg**, mivel a lejegyzett terület a telek területének 1/5-öd részét nem haladta meg. A határozatban továbbá rögzítésre került, hogy a zöldkár és kerítések értékét becsléssel határozták meg, a **15726/4 helyrajzi számú ingatlanból a közterületre lejegyzett földrészek zöldleltárának az értéke össz. 356.-Ft** összeg volt. A határozatról többek között értesítést kaptak özv. Nébenführer Rezsőné, valamint Pálok László és neje.

Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné kérelmükben előadják, hogy a **15726/11 helyrajzi számú ingatlant** - ami akkor még három jelenlegi ingatlant tartalmazott, és **15726/4 helyrajzi szám alatt volt nyilvántartva - 1966-ban vásárolta Pálok Lászlóné és néhai Pálok László** (Czombál István Józsefné édesapja). Állításuk szerint a kisajátítás a **15726/4 helyrajzi számú ingatlanból** történt, azonban ténylegesen csak a tulajdonukat képező ingatlanrészt érintette, mivel a **15726/11 helyrajzi számú ingatlan határos a Cseppkő utcával**.

A tulajdonosok által megküldött - 3) *mellékletként jelölt* - változási vázrajz részlet másolat és a felosztási térrajz másolat szerint a Cseppkő utcához történt lesabályozást követően a **15726/4 helyrajzi számú 3231 m² területű ingatlanból a 1976. február 12-én engedélyezett T-20628 tt.számú térrajz alapján telekmegosztás során került kialakításra 3 db, egyenként 1077 m² területű ingatlan: a 15726/9, a 15726/10 és a 15726/11 helyrajzi számú ingatlanok**. A változás utáni állapot adatai szerint a 15726/9 és a 15726/10 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa özv. Nébenführer Rezsőné sz. Péter Rózsa, a **15726/11 helyrajzi számú ingatlan Pálok László és neje tulajdona lett**.

A **15726/11 helyrajzi számú ingatlant** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KÉSZ) alapján javasolt szabályozási elemként, irányadó szabályozás érinti, amely alapján a Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca közterületéből 130 m² területet kell hozzácsatolni az ingatlanhoz**.

A kötelező szabályozást a tulajdonosok a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2023. április 19. napján záradékolt T-103635 számú *Változási vázrajz a 15726/11 és a (15733) helyrajzi számú földrészek határrendezéséről* alapján megindított telekalakítási engedélyezési eljárásban kívánják végrehajtani (*Változási vázrajz - 5. melléklet*).

Tekintettel arra, hogy a forgalomképtelen Cseppkő utca közterület területe a szabályozás következtében összesen 130 m²-el csökken, amely terület a **15726/11 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlan területét növeli**, ezért a visszaadás feltétele, hogy az érintett területrészt a forgalomképtelen törzsvagyonból kivonásra kerüljön.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (8) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„27. § (8) *A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.*”

Az Önkormányzat jogértelmezése szerint Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné az Étv. 27. § (8) bekezdése alapján, mint a **15726/11 helyrajzi számú ingatlan 1/2 -1/2 arányú tulajdonosai „érintett tulajdonos”-nak** minősülnek, mert Pálok Istvánné volt a lejegyzés idejében is az egyik résztulajdonos, aki nem részesül kártalanításban, míg Czombál István

Józsefné a tulajdoni lappal igazoltan Pálok István néhai tulajdonos örököse, így jogutódja. A 15726/4 helyrajzi számú ingatlanból annak idején leszabályozott 135 m² terület nagyság 1/3 részéig, azaz 45 m²-ig (a korábbi ingatlan a lejegyzést követően 3 db azonos területű ingatlanra lett megosztva, így erre az ingatlanra, amely a megosztás után a 15726/11 hrsz-ú ingatlan a lejegyzett terület 1/3-a jut) térítés nélkül szerezhetik meg a KÉSZ rendelkezései szerint az ingatlanhoz visszacsatolható terület tulajdonjogát.

A leszabályozásra kerülő terület értékének megállapítására az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi értékelőjét bíztuk meg. A szakértő a 2023. május 15-én készült értékebecslésben a visszacsatolandó összesen 130 m² terület értékét nettó 25.800.000,- Ft összegre becsülte, amelynek a térítésmentesen hozzájegyzésre kerülő 45 m² feletti része, azaz a 85 m² területre jutó összege: nettó 16.864.000,- Ft. *(Ingatlanforgalmi értékebecslés – 6. melléklet).*

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásnak feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon tárgyának ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról, továbbá ingyenes vagy kedvezményes használatba (bérbe) adásáról a Képviselő-testület dönt.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 11. melléklete 1.3. pontja és 1.3.7. alpontja alapján javaslatot tesz a Képviselő-testületnek az önkormányzati vagyon tárgyának ingyenes vagy kedvezményes átruházására.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet és mellékletei (KÉSZ) szerinti kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a 2023. április 19. napján záradékolt T-103635 számú Változási vázrajz alapján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület (15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m² területű **ingatlan területéből** a Budapest II. kerület, belterület 15726/11 helyrajzi számú, természetben a Cseppkő utca 23/A címen található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1077 m² területű **ingatlanhoz csatolandó 130 m² területrészből** - a forgalomképtelen törzsvagyomból történő kivonása után – 45 m² területrészt (az ennek megfelelő tulajdoni hányadot) **a 15726/11 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonosai, Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné részére térítés nélkül adja vissza**, tekintettel arra, hogy azt a 15726/11 helyrajzi számú ingatlan 1/2 -1/2 arányú tulajdonosai az Étv. 27. § (8) bekezdése alapján a 15726/4 helyrajzi számú ingatlanból kártalanítás nélkül leszabályozott 135 m² terület 1/3-áig, azaz 45 m² terület nagyságig térítés nélkül szerezhetik meg, Pálok Istvánné, mint a 15726/4 hrsz-ú ingatlan érintett résztulajdonosa, valamint Czombál István Józsefné, mint Pálok István a 15726/4 hrsz-ú ingatlan érintett résztulajdonosa örökösként jogutóda és 85 m² területrészt (az ennek megfelelő tulajdoni hányadot) pedig nettó 16.864.000,- Ft vételár megfizetése ellenében a KÉSZ rendelkezései szerint az ingatlanhoz csatolható terület tulajdonjogát - azzal, hogy a változásoknak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit is a magántulajdonosok vállalják.

Amennyiben Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné a **15726/11** helyrajzi számú ingatlan 1/2 -1/2 arányú tulajdonosai **a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tesznek elfogadó nyilatkozatot, vagy a telekalakítással vegyes kártalanítási és adásvételi szerződést** a Budapest II. kerület, belterület (15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m² területű ingatlan területéből **130 m² nagyságú területrészt forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonását követő 60 napon belül nem írják alá**, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A területrészt forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonásának feltétele, hogy Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné a végleges telekalakítási engedélyt az Önkormányzathoz benyújtsa.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy egyúttal hatalmazza fel a Polgármestert a telekalakítással vegyes kártalanítási és adásvételi szerződés, valamint a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok, vázrajzok aláírására.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest II. kerület, belterület (15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m² területű ingatlan területéből **130 m² nagyságú területrészt a részben térítés nélküli visszaadás és részben adásvételi ajánlat elfogadását követően és a kártalanítási és adásvételi szerződés megkötését megelőzően vonja ki a forgalomképtelen törzsvagyonból.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő Képviselő-testület ülése

Budapest, 2023. május 15.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva

Annus Béláné
gazdasági igazgató



Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz.15726/11
2. Helyszínrajz
3. Tulajdoni lap hrsz. (15733)
4. Kérelem és mellékletei 2023.március 6.
5. Változási vázrajz T-103635 záradékolt
6. Ingatlanforgalmi értébecslés 2023. május 15.

budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 2

E-biteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

terület 15726/11 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 23/A.

I. RÉSZ

ldrészlet területe változás előtt: 1077 (m2) törlő határozat:9002/2004

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

üvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1077

0.00

bejegyző határozat: 164523/1/2006/06.06.14

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 15726/10 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

törlő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálok László

szül. : 1936

a.név : Mérész Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálik Lászlóné

sz.név: Pálinkás Erzsébet

szül. : 1938

a.név : Pálinkás Margit

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Czombál István Józsefné

sz.név: Pálok Katalin Szilvia

szül. : 1966

a.név : Pálinkás Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35. I.16.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

DAPEST II.KER.

Szektor : 61

terület 15726/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

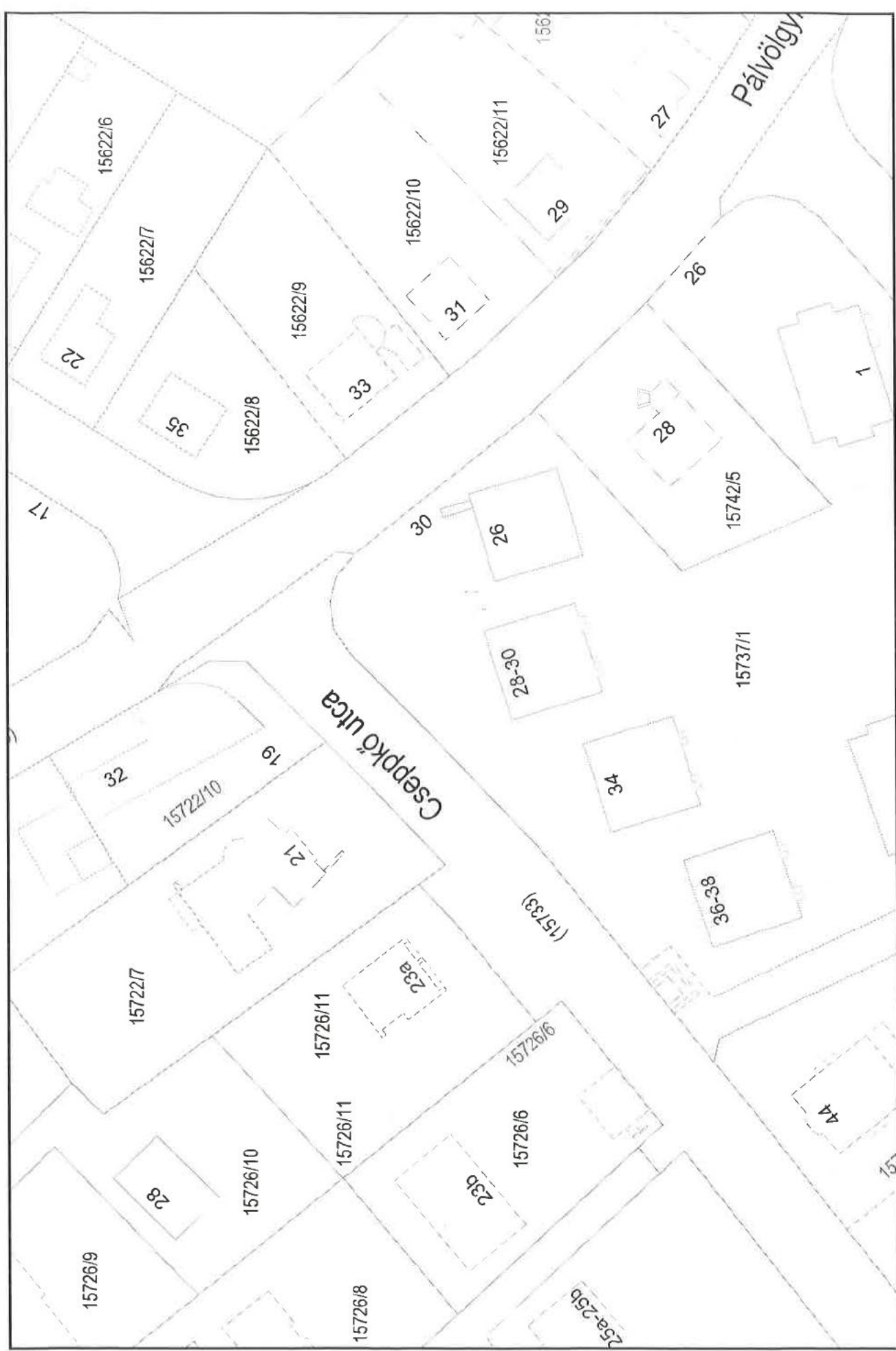
bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18
Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /3.
jogosult:

név : Pálok Lászlóné
sz.név: Pálinkás Erzsébet
szül. : 1938
a.név : Pálinkás Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 23/A.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

2. melléklet



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/136344/2023
2023.04.04

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 53

Belterület 15733 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 015733 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 228194/1/2001/01.10.04
Földrészlet területe változás előtt: 4452 (m2) törölő határozat: 73311/1/1999.03.04
Földrészlet területe változás előtt: 4206 (m2) törölő határozat: 197832/1/1995.10.31
Földrészlet területe változás előtt: 3680 (m2) törölő határozat: 395001/1/2003/03.12.05
Földrészlet területe változás előtt: 3567 (m2) törölő határozat: 216930/1/2004/99.03.03
Földrészlet területe változás előtt: 3459 (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 közterület	0	3401	0.00
---------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 95433/1997/1997.05.08

Az ingatlanból 130 m2 terület átjegyezve a 15722/7 hrsz.-ú ingatlan területéhez (ingatlan szabályozás jogcímén).

3. bejegyző határozat: 197832/1995/1995.10.31

Az ingatlanból 120 m2 terület átjegyezve a 15726/6 hrsz.-ú ingatlan területéhez adásvétel jogcímén.

4. bejegyző határozat: 168914/1/2012/12.09.21

Barlang felszíni védőövezete

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118472/1993/1993.03.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 73311/1999/1999.03.04

Egyéb 246 m2 átjegyezve a 15727/13.hrsz-be.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 228194/1/2001/01.10.04

- a T-62531 számú térrajz alapján a terület 139 m2-rel és 137 m2-rel csökkentve -amivel a 15731/4 hrszámú és a 15731/5 hrszámú ingatlan területei növelve.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/136344/2023

2023.04.04

BUDAPEST ILKER.

Szektor : 53

Belterület 15733 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 395001/1/2003/03.12.05

- a T-68539 ttszámú térrajz alapján a terület 113 nm-rel csökkentve, amellyel a 15727/14 hrsz ingatlan területe növelve.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 216930/1/2004/99.03.03

- t-62964 térrajz alapján a terület csökkentve 108 m2-rel, amely beolvadt a 15722/9-10 hrsz-be.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 115913/3/2010/10.05.13

Vezetékjog

119 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 141904/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

619m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

201
4. Kellezlet

Közigazgatási és Humán Erőforrás Igazgatóság
2023. MÁRCIUS 08.
XIV/52-1
Hivatali Osztály

**T.
Dr. Toók Gabriella Osztályvezető részére!**
Vagyonihasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Mechwart liget 1.
Budapest
1024

Budapest, 2023. március 6.

tárgy: kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Pálok Lászlóné (lakcím: [REDACTED]), valamint Czombál István Józsefné (lakcím: [REDACTED]) a lenti kérelemmel fordulunk a T. Önkormányzathoz.

Kizárólagos tulajdonunkat képezi a Budapest II. ker. 15726/11 hrsz. alatt felvett, természetben a 1025 Budapest, Cseppkő u. 23/A. szám alatt található ingatlan. Ezen ingatlant 1966-ban vásároltuk (Pálok Lászlóné jelenlegi tulajdonos, valamint néhai Pálok László, aki Czombál István Józsefné édesapja volt, ld. 1. sz. melléklet). Az ingatlan akkor még három jelenlegi ingatlant tartalmazott, és 15726/4 helyrajzi szám alatt volt nyilvántartva.

Az ingatlanból 1971-ben a Budapest II. Kerületi Önkormányzat jogelődje, a Bp. II. Ker. Tanács 41952/1971. ügyiratszámú határozatával kisajátított 135 m² területet. A kisajátítás oka a Cseppkő utca tervezett szélesítése volt, amely később nem történt meg. A kisajátított terület az ingatlanunk és a Cseppkő utca között helyezkedik el. A kisajátítás ellenérték nélkül történt (ld. 1. sz. melléklet sárgával kiemelt része).

A 15726/4 helyrajzi számú telek 1973-ban megosztásra került, ekkor jött létre a 15726/11 hrsz-ú telek, amelynek a mai napig tulajdonosai vagyunk. A kisajátítás formailag az akkori 15726/4 hrsz-ú ingatlanból történt, azonban ténylegesen csak a mi tulajdonunkat képező ingatlanrészt érintette (a másik két később létrejött ingatlan a Vihorlát u. felőli szakaszon található, egyedül a mi 15726/11 hrsz-ú ingatlanunk határos a Cseppkő utcával, ez látszik a régi térképmásolaton, amelyet csatolunk).

Elsődlegesen kérjük a fentiek alapján, hogy a T. Önkormányzat a korábban kisajátított ingatlanrészt ingyenesen adja vissza a tulajdonunkba. Amennyiben ez nem lenne lehetséges, akkor kérjük, hogy a T. Önkormányzat biztosítson lehetőséget arra, hogy a telekrészt visszavásárolhassuk.

Jelen levelünkhöz mellékelte meghatalmazással egyben teljeskörű meghatalmazást adunk ezen ügy intézésére dr. Vasadi Máténak, egyben kérjük, hogy a további kommunikációt vele folytassanak. Az elérhetőségei: [REDACTED] vagy [REDACTED] telefonszám. A régi tulajdoni lap egy része fénymásoltan nehezen olvasható, szükség esetén természetesen bemutatjuk ennek (illetve a többi mellékletnek is) az eredeti példányát.

Tisztelettel:

Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné

Pálok Lászlóné és Czombál István Józsefné

Mellékletek:

- 1) hatályos tulajdoni lap (15726/11 hrsz)
- 2) Bp. II. Ker. Tanács határozata kisajátításról
- 3) régi tulajdoni lap (15726/4 hrsz) és térképmásolat
- 4) meghatalmazás

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

terület 15726/11 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 23/A.

I. RÉSZ

terület területe változás előtt: 1077 (m2) törölő határozat:9002/2004

Az ingatlan adatai:

terület adatai

területi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatai

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1077

0.00

bejegyző határozat: 164523/1/2006/06.06.14

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 15726/10 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

területi hányad: 1/2 törölő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

törölő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálok László

szül. : 1936

a.név : Mérész Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

területi hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálinkás Lászlóné

sz.név: Pálinkás Erzsébet

szül. : 1938

a.név : Pálinkás Margit

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

területi hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Czombál István Józsefné

sz.név: Pálok Katalin Szilvia

szül. : 1966

a.név : Pálinkás Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35. I.16.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Terület 15726/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /3.

jogosult:

név : Pálok Lászlóné

sz.név: Pálincás Erzsébet

szül. : 1938

a.név : Pálincás Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkö utca 23/A.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

2) melléklet
Bp. II. ker. Tanács V.B.
Építési és Közlekedési osztálya
Budapest, II., Mechwart tér 1.

Ügyiratszám: 41952/1971.

Tárgy: Főv. Tanács V.B. Városrendezési és Építészeti Főosztálya kérésére
telek egyesítése, szabályozása és felosztása iránt

H A T Á R O Z A T

Bp. Fővárosi Tanács V.B. Városrendezési és Építészeti Főosztálya 121.835/4/70.
számu kérésének helyt adva, Budapest II. ker. Pálvölgyi utca, Székla utca,
mentén fekvő és a jóváhagyott K-16774 ttszámu és a T-17930 ttszámu térrajzo-
kon jelölt telkek szabályozását, egyesítését és felosztását engedélyezem, a
vonatkozó térrajzokat telekkönyvi keresztülvezetésre alkalmasnak mondom ki.

Elrendelem a K-16774 ttszámu térrajzon jelölt

m/3 alatti 179 m² földrésznek a 15618/4 hrsz. telekből,

q 4/	"	16 "	"	15621	"	"
p 3/	"	3 "	"	15622/11	"	"
o 3/	"	25 "	"	15622/13	"	"
n 3/	"	17 "	"	15622/14	"	"
v/4	"	87 "	"	15722/8	"	"
g 1/	"	70 "	"	15737	"	"
z 1/	"	36 "	"	15737	"	"
h 1/	"	50 "	"	15742/5	"	"
p 1/	"	12 "	"	15745	"	"

a /15671/1/ sorszámú közterülethez,

q 3/ alatti 2 " " a /15671/1/ hrsz. közterületből a
15621 sorszámú telekhez,

s 3/ alatti 130 m² földrésznek a 15722/7 hrsz. telekből

r 3/	"	117 "	"	15722/8	"	"
t 3/	"	135 "	"	15726/4	"	"
v 3/	"	120 "	"	15726/6	"	"
w 3/	"	38 "	"	15727/11	"	"
x 3/	"	159 "	"	15727/12	"	"
y 3/	"	97 "	"	15727/13	"	"
a 4/	"	56 "	"	15727/14	"	"
b 4/	"	231 "	"	15731	"	"
o 4/	"	160 "	"	15732	"	"
a 1/	"	181 "	"	15733	"	"
b 1/	"	135 "	"	15737	"	"
i 1/	"	34 "	"	15737	"	"

a /15733/ hrsz. közterülethez,

q / alatti 105 m² földrésznek a 15734 hrsz. telekből valamint a
k 3/ " 97 " " 15755 " " a

/15758/2/ hrsz. egyesített közterülethez,

n 1/ alatti 72 m² földrésznek 15742/17 hrsz. telekből

o 1/ " 68 " " 15745 " "

15743/3 hrsz. 152 " " továbbá

m 1/ alatti 368 m² földrésznek 15745 hrsz. telekből a

/15742/8 hrsz. egyesített közterülethez,

r 1/ alatti 18 m² földrésznek a 15745 hrsz. telekből,

t 1/ " 230 " " 15745 " "

a 3/ " 84 " " 15745 " "

v 1/ " 71 " " 15749 " "

w 1/ " 46 " " 15750/2 " "

x 1/ " 6 " " 15750/3 " "

b 3/ " 89 " " 15755 " "

a /15757/1/ hrsz közterülethez,

s 1/ alatti 40 m² földrésznek 15757/1 " közterületből a

15745 hrsz. telekhez

/15743/4 hrsz. 321 m² közterületnek

a 15745 hrsz. telekhez

o/ alatti 614 m² földrésznek a 15760 hrsz. telekből a /15806/hrs. közterülethez

e/ " 69 " " 15760 " " /15806/ " "

v/ " 307 " " 15760 " " /15763/4/" "

t/ " 591 m² " 15760 " " /15775/6/" "

j/ " 235 " " 15760 " " /15763/4/" "

a/ " 214 " " a /15806/ " közterületből

b/ " 662 " " /15773/7/ " "

g/ " 317 " " /15758/1/ " "

k/ " 781 " " /15769/3/ " "

r/ " 39 " " /15775/6/ " "

w/ " 3 " " /15758/2/ " "

zs/ " 3 " " /15733/ " " a 15760 hrsz. telekhez

az

p/ alatti 30 m² földrésznek egyesített /15775/6/ hrsz-ból a 15773/9. hrsz.

ingatlanhoz

s/ " 11 " " " /15775/6/ " 15775/3 " "

n 4/ " 108 " " a 15832 " telekből

m 4/ " 104 " " 15833/4 " "

l 4/ " 9 " " 15834 " "

h 4/ " 17 " " 15838/2 " "

g 4/ alatti 123 m² földrésznek a 15839/1 hrsz telekből
 f 4/ " 236 " " 15839/2 " "
 e 4/ " 132 " " 15840/1 " "
 d 4/ " 137 " " 15840/2 " " /15806/ hrsz. közter.-hez
 k 4/ " 1 " " /15806/ hrsz. közterületből a 15834. hrsz. telekhez
 v 4/ " 70 " " 15793 " telekből
 p 4/ " 46 " " 15794 " "
 r 4/ " 47 " " 15795 " "
 s 4/ " 177 " " 15798 " " a. /15805/ hrsz. közterülethez
 c 1/ " 167 " " az egyesített 15737 hrsz. telekből
 q 1/ " 33 " " " 15737 " " a /15742/8/ hrsz. -"-
 15754/4 hrsz. 267 m² földrésznek a 15758/2 hrsz. közterülethez
 f / alatti 20 m² földrésznek /15758/1/ hrsz. közterületből a /15806/ " "
 g / " 317 " " /15758/1/ " " az egyesített
 15760 hrsz.-hoz történő bejegyzését.

A közterülethez lejegyzett területekért kártalanítást nem állapítok meg.

A személyi tulajdonban lévő ingatlanokból közterületre lejegyzett földrészek zöldleltárának és a kerítések értékét a következőkben állapítom meg:

15622/11 hrsz. p/3/alatti 3 m² nagyságú földrészen:

2 db díszbokor	30.- Ft
Kerítés 14 m kőlabazatos, uj, idomacél	
	<u>13000.- "</u>
össz:	13030.- Ft

15622/13 hrsz. o 3/ alatti 25 m² nagyságú földrészen:

1 db körtefa	206.- Ft
20 " rózsza magastörzsű	200.- "
20 " " alacsony törzsű	200.- "
kerítés 13 m drótfonatos rozoga	<u>2000.- "</u>
össz:	2606.- Ft

15722/7 hrsz. 3 3/ alatti 130 m² nagyságú földrészen:

2 db diófa	476.- Ft
10 " őszibarack	1000.- "
kerítés 27 m drótfonatos, közepes	
rossz áll. otban	<u>4000.- "</u>
össz:	5476.- Ft

15726/4 hrsz. t 3/ alatti 135 m² nagyságú területen:

2 db almafa	156.- Ft
10 tő szőlő	<u>200.- "</u>
össz:	356.- Ft

15726/6 hrsz. v 3/ alatti 120 m² nagyságú területen:

16 tő szőlő	320.- Ft
1 db körtefa	150.- "
4 tő rózsabokor	48.- "
kerítés 25 m drótfonatos, kőlabazatos	<u>13000.- "</u>
össz:	13518.- Ft

15727/12 hrsz. x 3/ alatti 159 m ² nagyságu földrészzen:		
1 db almafa	220.-	Ft
3 " őszibarack	300.-	"
5 tő szőlő	100.-	"
5 tő rózsza	60.-	"
2 bokor futórózsza	30.-	"
kerítés 24 m összerakott kőfal,		
1 m magas	6000.-	"
össz:	6710.-	Ft
15727/13 hrsz. y 3/ alatti 97 m ² nagyságu földrészzen:		
12 db őszibarackfa	1200.-	Ft
3 bokor rózsza	45.-	"
kerítés 24 m kőlabazatos, drótfonatos	10000.-	"
össz:	11245.-	Ft
15727/14 hrsz. a 4/ alatti 56 m ² nagyságu földrészzen:		
1 db diófa	714.-	Ft
kerítés 23 m betonlabazat és oszlopokon		
drótháló kerítés	3000.-	"
össz:	3714.-	Ft
15731 hrsz. b 4/ alatti 231 m ² nagyságu területen		
3 db dió	1500.-	Ft
4 " kajszibarack előregedett	—	"
20 tő szőlő	400.-	"
kerítés 50 m drótfonatos rossz állapotban	3000.-	"
össz:	4900.-	Ft
15734/1 hrsz. q alatti 105 m ²		
al/ " 181 " nagyságu földrészzen		
17 db őszibarackfa	1700.-	Ft
2 " diófa	528.-	"
össz:	2228.-	Ft
15742/5 hrsz. h 1/ alatti 50 m ² nagyságu földrészzen		
10 db díszbokor	150.-	Ft
kerítés drótfonat, jó, 18 m	8000.-	"
össz:	8150.-	Ft
15742/17 hrsz. n 1/ alatti 72 m ² nagyságu földrészzen:		
kerítés faragott természetes labazatos		
1 m magas, 20 m hosszú, idomacél	20000.-	Ft
15749 hrsz. v 1/ alatti 71 m ² nagyságu földrészzen:		
10 db őszibarack	500.-	Ft
10 " ribizlibokor	100.-	"
kerítés 31 m rossz, drótfonatos	6000.-	"
össz:	6600.-	Ft
15833/4 hrsz. m 4/ alatti 104 m ² nagyságu földrészzen:		
5 db őszibarack	1000.-	Ft
1 " alma	100.-	"
kerítés 21 m drótfonat szögvasvázis	8000.-	"
össz:	9100.-	Ft
15773/9 hrsz. p/ alatti 30 m ² nagyságu földrészzen:		
1 db cseresznyefa	100.-	Ft
6 db szőlőtő	180.-	"
kerítés kőlabazatos drót 38 m	4500.-	"
össz:	4780.-	Ft

15775/3 hrsz. s / alatti 11 m² nagyságú földrészén:

3 db orgonafa	90.- Ft
3 " egres	75.- "
15 " ribizli	450.- "
kerítés drótfonat, szögvas 20 m	4000.- "
Össz:	4615.- Ft

15839/1 hrsz. g 4/ alatti 123 m² nagyságú földrészén:

1 db szilvafa	200.- Ft
10 " szőlőtő	200.- "
3 " őszibarack	240.- "
1 " mahónia	20.- "
kerítés 42 m betonoszlopokon lábazatos	9000.- "
Össz:	9660.- Ft

15839/2 hrsz. f 4/ alatti 236 m² nagyságú földrészén:

1 db dió	500.- Ft
3 " alma	240.- "
20 tő ribizli	200.- "
2 db fenyőfa	60.- "
kerítés 32 m betonoszlopok, drótfonat, lábazatos	8000.- "
Össz:	9000.- Ft

15793 hrsz. o 4/ alatti 70 m² nagyságú földrészén:

1 db cseresznyefa	150.- Ft
kerítés 25 m rossz	1000.- "
Össz:	1150.- Ft

15794 hrsz. p 4/ alatti 46 m² nagyságú földrészén:

1 db dió	550.- Ft
5 db szilvafa	400.- "
10 " orgonabokor	150.- "
Össz:	850.- Ft

15795 hrsz. r 4/ alatti 47 m² nagyságú földrészén:

léckerítés 26 m hosszú	6500.- Ft
Össz:	6500.- Ft

15840/2 hrsz. d 4/ alatti 137 m² nagyságú földrészén:

4 db szilvafa	320.- Ft
20 bokor rózsa	200.- "
1 " orgona	15.- "
kerítés 28 m rossz állapotban	3000.- "
Össz:	3535.- Ft

15840/1 hrsz. e 4/ alatti 132 m² nagyságú földrészén:

2 db dió	1000.- Ft
3 tő szőlő	60.- "
1 db meggyfa	100.- "
kerítés 21 m idomvas, régi, de jó keretes	8000.- "
Össz:	9160.- Ft

A II. Zöldkő utca mentén fekvő 15756/5 hrsz. V. építési övezetben fekvő telekhez a jóváhagyott T-17930 tiszamu térrajz szerint eleső területet, továbbá a K-16774 tiszamu térrajz alapján a magántulajdonu ingatlanokhoz eleső területet a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályával kell elszámolni.

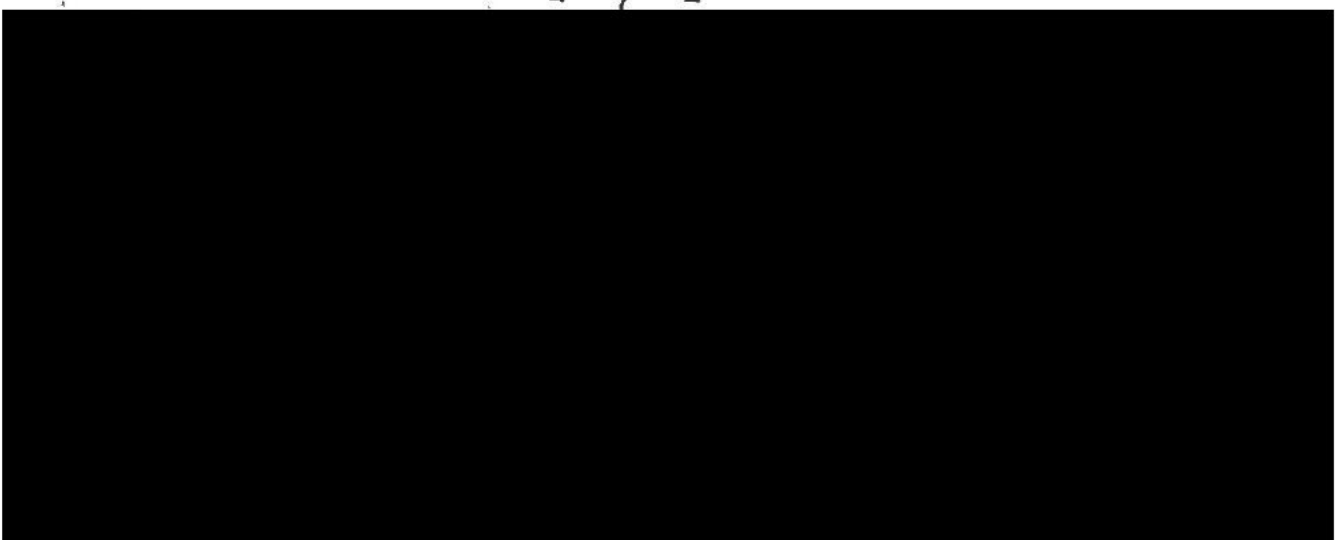
Ezen határozat ellen a közhezvétel után 15 napon belül Budapest Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályához írt 30.- Ft okirati illetékkel ellátott fellebbezés adható be hatóságomnál.

I N D O K O L Á S

Igy határozom az 1957. évi IV. tv. 37 §-a, az 1964. évi III. tv. 17 § /1/, a 18 § /1/ bekezdése alapján. A közterülethez való lejegyeztetés a kisajátítási eljárás mellőzésével, illetve földesleges közterület hozzájegyzése az építészeti hatóság feladata. A zöldelőtér és kerítések értékét becslíssam állapítottam meg.

A közterületül lejegyzett földrészekért kártalanítást nem állapítottam meg, mivel a lejegyzett területek a telkek területének 1/5-öd részét nem haladják meg.

Erről értesítést kap:



Budapest, 1971. április 30.

Hogya Imre sk.
osztályvezető helyettes
főmérnök

Kiadvány hitelűl:

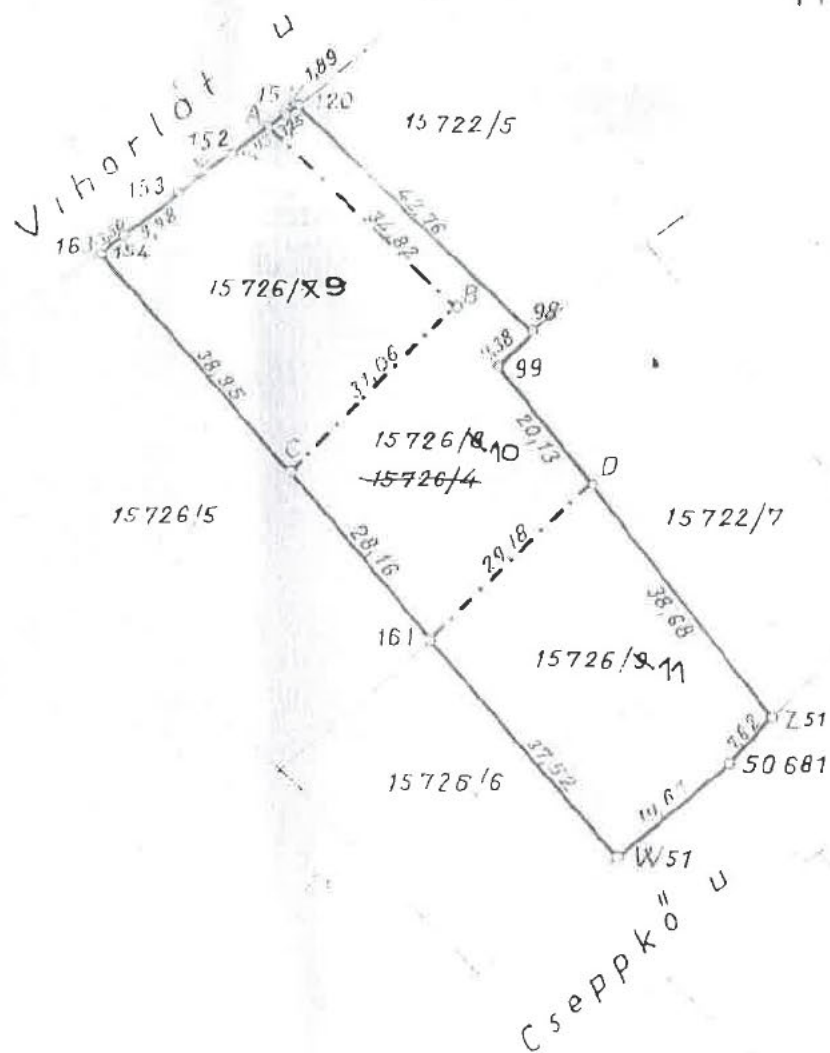
28

	X9
	X10
	X11
Season:	

hiv. j. 1973. X. 4.
 Szabo
 S. k.

1973. X. 4. : 3. sz.

Földhiv.



4) melléklet

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Pálok Lászlóné** (születési hely és idő: [REDACTED])

valamint

Czombál István Józsefné

(születési hely és idő: [REDACTED])

ezúton meghatalmazzuk **dr. Vasadi Mátét** (lakóhely: [REDACTED])
[REDACTED] hogy minket a Budapest II. ker. 15726/11 hrsz. alatt felvett, természetben a 1025 Budapest, Cseppkő u. 23/A. szám alatt található ingatlanunk és a Cseppkő u. között található, korábban tőlünk kisajátított telekrésszel kapcsolatban a **Budapest II. Kerületi Önkormányzat** előtt teljeskörűen képviseljen.

Budapest, 2023. március 6.

Pálok Lászlóné
Pálok Lászlóné

Czombál István Józsefné
Czombál István Józsefné

A meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2023. március 6-án:

[Signature]
dr. Vasadi Máté

Előttünk mint tanúk előtt:

1. tanú neve: **RÁDAI AGOTA**

Lakóhelye: [REDACTED]

Aláírása: *Rádai Agota*

2. tanú neve: **DR. CSENY ZOLTÁN**

Lakóhelye: [REDACTED]

Aláírása: *[Signature]*



Ikt.szám: 1025908210002023

Mellékletek (db): 50/732/3

Aláírás:

Frankóty Bt.

1032 Budapest Baross u 87.

Munkaszám: 1-3/2023

T-103635

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15726/11 és (15733) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
Ingatlan-nyilvántartási átvezetését megelőző a T-102992 sz. változási
vázrajz átvezetése!

Méretarány= 1:1000

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

Változás előtti				Változás utáni			
Helyrajzi szám	Alrészlet	Térület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet	Térület ha.m ²	Szolgalmi és egyéb jogok
15726/11	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	0.1077	15726/11	15726/11	0.1207	13	
(15733)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	0.3292	(15733)	(15733)	0.3162	13	
Összesen				Összesen			

A helyrajzi számok és a területi számok megváltozhatnak.

A helyrajzi számok és a területi számok megváltozhatnak.
a helyrajzi számok és a területi számok megváltozhatnak.

Budapest, 2023. április 12.

2023. APR 19.

CSATAR ANDRÁS

Földmérő és térképész

IRÉSZ: 011/990

1882 Bp. Baross u. 87.

Telefon: 06-1-460-1113

E-mail: csatar.andras@csatar.hu

Feladat: Helyrajzi vázrajz készítése

Aláírás: Csatar András

Dátum: 2023.04.19.

Hely: Budapest, Baross u. 87.

Aláírás: Csatar András

Dátum: 2023.04.19.

Hely: Budapest, Baross u. 87.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.

Kivett közterület
megnevezésű

15733 Hrsz.-ú

Ingotlant érintő leszabályozandó területről



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.

15733 Hrsz.-ú

Kivett közterület megnevezésű ingatlanból
leszabályozandó terület
nettó értéke:

25 800 000,- Forint azaz

Huszonötmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2023. május 15.

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

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A. szám alatti kivett közterület megnevezésű ingatlanból leszabályozandó terület értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. május 15.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, a Zöldkert út és Pálvölgyi út között a Cseppkő utca mentén. A közvetlen környezetében családi házak, illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. A legközelebbi tömegközlekedési eszközzel, a 29-es busszal, a Kolosy tér és a Kapy út Hűvösvölgyi út kereszteződése elérhető. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út - Kapy út Csátárka út felől és a Szépvölgyi út - Csátárka út felől közelíthető meg a Belvárosból. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlantól gyalogosan is elérhető távolságban épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlanrész a nyilvántartás szerint a Cseppkő utca alatti közterületi ingatlan telkéből lesz kiszabályozva. Az ingatlan a Pálvölgyi út és Zöldkert utca közötti közterületi részből áll. Az utcákban minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe enyhén lejtős. Az ingatlan rész jelenleg nincs bekerítve. A vizsgált leszabályozandó terület a Cseppkő utca 23/A című ingatlan előtti rész, mely valamikor az 1960-as években került az ingatlan tulajdonosaitól elcsatolásra a közút szélesítése céljából. Mivel a közterület szélesítése nem valósul meg, ezért a fenti területet az eredeti tulajdonosok részére vissza kell adni. A vizsgált ingatlanrész 130 négyzetméteres terület. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem található. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, „Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról” értelmében a terület Lk-2/SZ-10 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi. Felszín feletti beépíthetősége 15%, szintterületi mutatója 0,4, legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, zöldfelületi aránya 75%. Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak. „A” barlangvédelmi zónában van. A vizsgált terület jelenleg közterület, de a 15726/11 Hrsz.-ú beépített ingatlanhoz tervezik csatolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.
Helyrajzi szám:	15733
Típusa:	Kivett közterület
Tulajdonos:	Budapest II. Kerületi Önkormányzat. 1/1
Telek összterület:	3401 m ²
Vizsgált terület:	130 m ²
Bejegyzés:	Vezetékjog 619+119=838 m ² ., Jogosult: Elmű Hálózati Kft.,

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (198 400,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (130 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$198\,400,- \text{ Ft/ m}^2 * 130 \text{ m}^2 = 25\,792\,000,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 25 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Cseppkő utca 23/A. szám előtti közterületi ingatlanból kiszabályozandó terület értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. május 15.-i fordulónapra,

az ingatlanrész nettó értékét

25 800 000,- Ft.

azaz

Huszonötmillió-nyolcszázezer forint.

összegeben 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 történt.

Budapest, 2023. május 15.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Kardosony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-11

Fotódokumentáció:



6. webe7kef

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 15733

1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.
2023.05.15

INGATLAN ÉRTEKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.	Buda- pest, II. ker Cseppkő utca telek	Buda- pest, II. ker Vihorlát utca telek	Buda- pest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Buda- pest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Buda- pest, II. ker Kapy utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
vizsgált terület (m2)	130	859	1 051	1 000	1 642	1 336
Fajlagos ár Ft	--	464 494	284 491	349 000	426 309	268 713
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	359 100 000	269 100 000	314 100 000	630 000 000	323 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	418 044	256 042	314 100	383 678	241 841

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	240 793	165 915	203 537	220 999	164 549
Kerekített értékek	240 000	165 000	203 000	220 000	164 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	198 400
Teljes terület	130
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	25 792 000

Statiszt. mérőszám

1 minimum	164 549	nem mértékadó adat
2 maximum	240 793	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	198 400	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő