

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére a „*Döntés 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 közterület részről 45 m² területrész térítés nélkül történő visszaadásáról, 85 m² területrész adásvétellel történő átadásáról 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: [REDAKTORÁLT]) jogcím: adásvétel 6526/1967/, tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17) és
- Czombál István Józsefné (sz. név: [REDAKTORÁLT]) jogcím: öröklés) 1/2 -1/2 arányú tulajdonában van. *(A tulajdoni lap II. rész 2. pontja, tulajdoni hányad bejegyzésnél Pálok Lászlóné nevével elírás történhetett.)*

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: [REDAKTORÁLT]) 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 mellékként másolatban megküldött dokumentumok szerint - 2) *mellékként 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) *mellékként jelölt* - változási vázrajz részlet másolat és a felosztási térrajz másolat szerint a Cseppkő utcához történt leszabályozást 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 törzsvagyonyból 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 Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. A leszabályozásra kerülő terület értékének megállapítására a Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készített.

Az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a 2023. május 15-én készült értékbecslésében 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 16.869.000,- Ft. *(Ingatlanforgalmi értékbecslés. – 6. melléklet).*

A Bering Studio Kft. által készített, 2023. június 19. napján kelt ingatlan-értékbecslés szerint a visszacsatolandó összesen 130 m² terület forgalmi értéke nettó 16.300.000,- Ft összeg, amelynek a térítésmentesen hozzájegyzésre kerülő 45 m² feletti része, azaz a 85 m² területre jutó összege: nettó 10.658.000,- Ft. *(Ingatlanforgalmi értékbecslés. – 7. 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 törzsvagyonból 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 leszállított 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 16.869.000,- 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 60 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 90 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 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 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 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-testületi ülés

Budapest, 2023. június 22.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva



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.
7. Ingatlanforgalmi értébecslés 2023. június 19.

udapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
udapest, 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

UDAPEST II.KER.

Szektor: 61

elterület 15726/11 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

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

. 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	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 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

. 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

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

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: Pálincás Erzsébet

szül. : 1938

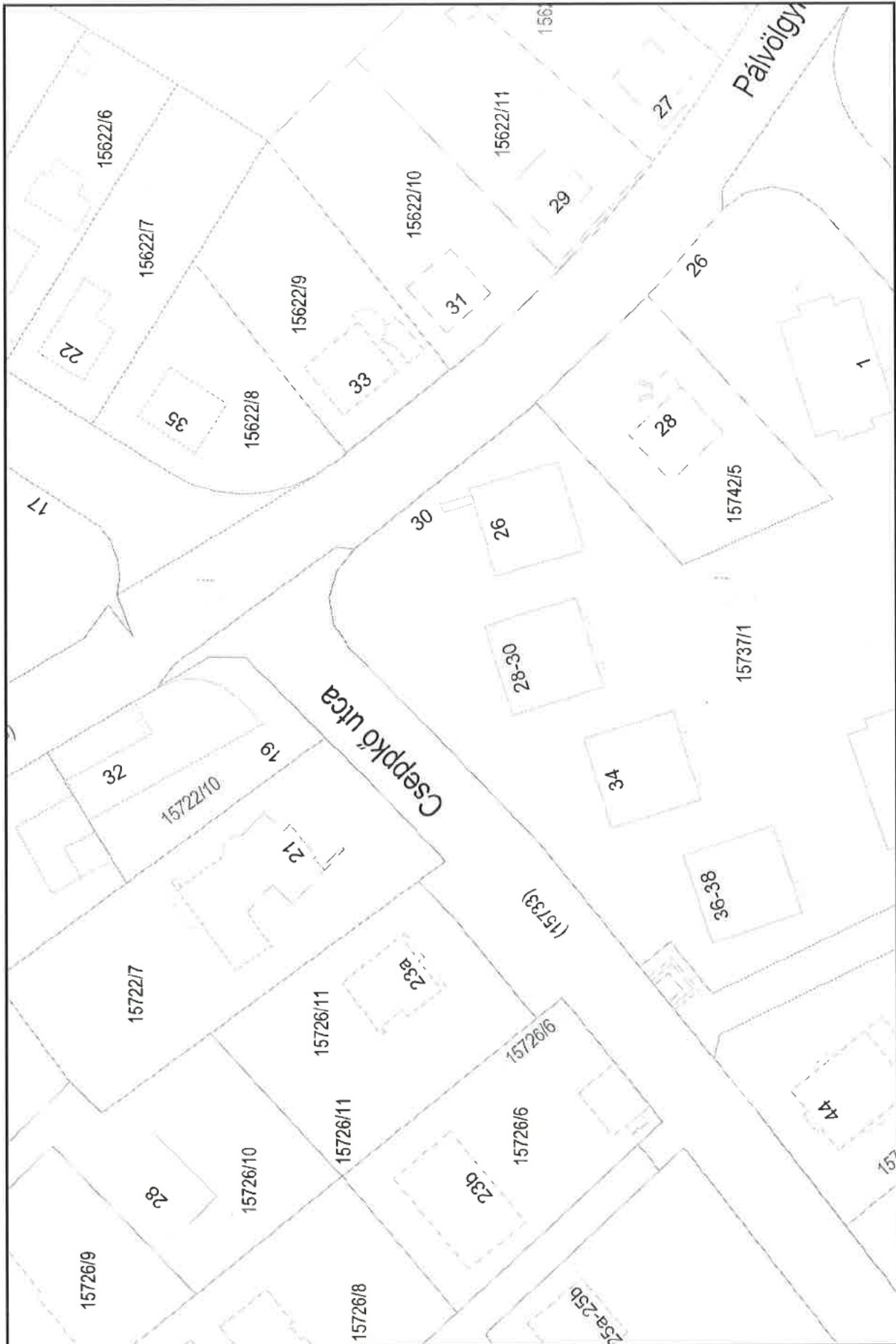
a.név : Pálincás Mária

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

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

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

Szektor: 53

BUDAPEST ILKER.

Belterület 15733 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

- a T-68539 tiszámú 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

4. melléklet

Közigazgatási és Innovációs Bizottság

2023. MÁRCIUS 08.

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

XIV/52-1

69-
Mecseki Önközs.

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. [REDACTED]

[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

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15726/11 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1077 (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 lakóház, udvar	0	1077	0.00
-------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 164523/1/2006/06.06.14

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

II. RÉSZ

1. tulajdoni 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

2. 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

3. 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

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 15726/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

Holtig tartó haszonélvezeti 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.

TULAJDONILAP 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. számú közlemények helyt adva, Budapest II. ker. Pálvölgyi utca, Székla utca, mentén fekvő és a jóváhagyott K-16774 ttszámu és a T-17930 ttszámu térrajzon 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	"	"
c 4/ "	160 "	"	15732	"	"
a 1/ "	181 "	"	15734	"	"
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. telekből a 15773/9. hrsz.
s/ " 11 " " " /15775/6/ " 15775/3 " " ingatlanhoz

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 " rózsas 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 díófa	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 m² nagyságú 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 m² nagyságú földrészzen:

12 db őszibarackfa	1200.- Ft
3 bokor rózsza	45.- "
kerítés 24 m kőlábazatos, drótfonatos	10000.- "
Össz:	11245.- Ft

15727/14 hrsz. a 4/ alatti 56 m² nagyságú földrészzen:

1 db diófa	714.- Ft
kerítés 23 m betonlábazat és oszlopokon	
drótháló kerítés	3000.- "
Össz:	3714.- Ft

15731 hrsz. b 4/ alatti 231 m² nagyságú 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 m²

al/ " 181 " nagyságú földrészzen	
17 db őszibarackfa	1700.- Ft
2 " diófa	528.- "
Össz:	2228.- Ft

15742/5 hrsz. h 1/ alatti 50 m² nagyságú földrészzen

10 db díszbokor	150.- Ft
kerítés drótfonat, jó, 18 m	8000.- "
Össz:	8150.- Ft

15742/17 hrsz. n 1/ alatti 72 m² nagyságú földrészzen:

kerítés faragott terméskő lábazatos	
1 m magas, 20 m hosszú, idomacél	20000.- Ft

15749 hrsz. v 1/ alatti 71 m² nagyságú földrészzen:

10 db őszibarack	500.- Ft
10 " ribizlibokor	100.- "
kerítés 31 m rozsa, drótfonatos	6000.- "
Össz:	6600.- Ft

15833/4 hrsz. m 4/ alatti 104 m² nagyságú földrészzen:

5 db őszibarack	1000.- Ft
1 " alma	100.- "
kerítés 21 m drótfonat szögvasvázis	8000.- "
Össz:	9100.- Ft

15773/9 hrsz. p/ alatti 30 m² nagyságú földrészzen:

1 db cseresznyefa	100.- Ft
6 db szőlőtő	180.- "
kerítés kőlábazatos drót 38 m	4500.- "
Össz:	4780.- Ft

15775/3 hrsz. a / alatti 11 m² nagyságú földrészzen:

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 földrészzen:

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 földrészzen:

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 földrészzen:

1 db cserecsznye	150.- Ft
kerítés 25 m rossz	1000.- "
össz:	1150.- Ft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ezen határozat ellen a közhezvétele utáni 15 napon belül Budapest Fővárosi Tanács VB. Várostervezési és Építészeti Főosztályához címzett 30.- Ft okirati illetékkel ellátott fellebbezés adható be hatályosítással.

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 lejegyveztetés a kisajátítási eljárás mellőzésével, illetve főleges közterület hozzájgyzása az építészeti hatóság feladata. A zöldeltár és kerítések értékeit becsléssel állapítottam meg.

A közterületül lejegyezett földhészkeért kártalanítást nem állapítottam meg, mivel a lejegyezett területek a telok területének 1/5-öd részét nem haladja meg.

Erről értesítést kap:

1. Wolf Győző, Bp. III. Lajos u 43.
2. Buda Lajos, Dunakeszi, Moszkva u 6.
3. Thin Albert és neje, XIX. Táncsics u 27.
4. Balczó János, II. Cséppkő u 24.
5. Genetrik Ferenc, II. Cséppkő u 15725.
6. Hegyvidéki Erdőgazdaság, II. Frankel L u 30-40.
7. Várszegi Rudolfné, III. Virág-Benedek u 25.
8. Szekeszlai Tamás, VIII. Vajdahunyad u 11.
9. Szolozszi István, II. Viharlát u 18.
10. Takács Józsefné, II. Viharlát u 18.
11. Beck Lászlóné, II. Vöröshadsereg u 18.
12. Szv. Fehér-Führer Rezsőné, III. Föld u 30.
13. Pálok László és neje, VII. Peterdi u 35.
14. Laki Angella, VIII. Csztály u 454.
15. Kiss Zsigmond, VII. Verseny u 10.
16. Dr. Lohoczky Zoltánné, VIII. Mária u 20.
17. Dr. Horváth Kálmán és Neje, II. Gyorsforgó u 30.
18. Gottschall Miklós és Neje, V. Széchenyi tér 3.
19. ifj. Kanczár Imre és Kanczár László, VIII. Biró Lajos u 28.
20. Cséri Péter és neje, II. Felsőzöldmáli ut 39.
21. Szv. Kocsa Andrásné, II. Cséppkő u 14.
22. Kocsa József, II. Cséppkő u 14.
23. Roth Rudolf és neje, II. Cséppkő u 14.
24. Dr. Bogsch Attila ügyvéd, mint ifj. Lioskó Imre képviselője, 1 szl. ÜNK, V. Kecskeméti u 12.
25. Karaki Zoltán és neje, XX. Hajnal u 14.
26. Horváth András és ifj. Horváth András, II. Pálvölgyi ut 28.
27. Rencs Ferencné és Bobek Ernőné, II. Pálvölgyi ut 28.
28. Horváth Ede, II. Pálvölgyi ut 28.
29. Kratschwill György és neje, Újpesti rakpart 41.
30. Bacter Imre, II. Kapás u 48.
31. Sándor Jánosné, XVI. Ságvári E. u 27.
32. Morvai Gyula, II. Cséppkő u 56.
33. Gál Dezső és neje, II. Zöldkő u 29.
34. Varga Sándor és neje, II. Zöldkő u 29.
35. Kovács Gáspár és neje, II. Csátárka köz 5.
36. Kovács Erzsébet, II. Csátárka köz 5.
37. Krausz Béláné, II. Rügy u 2.
38. II. ker. Mozogzdasági csoport, II/a. Zsivoshgyi u 28.
39. Lefkovic Gyula, X. Róma u 2.
40. Lefkovic Eszter, V. Rógi posta utca 2.
41. Rajnok Pálné, XII. Bőszörményi ut 17/b.
42. Bernitz Edéné, II. Cséppkő u 49.
43. Flann Sándorné, Békésesaba.
44. Lantos Ödön és neje, I. Ván u 1.
45. Szv. Flann Jóné, V. Petőfi tér 3.

46. Kovács János és neje, V. Magyar u 54.
47. Huber Jekabné és Scheib Ilona, V. Magyar u 54.
48. Borghás Judit, XI. Bertalan u 17.
49. Major András, XIV. Abonyi u 8.
50. Csapó Imre és neje VIII., Krudy u 16-18.
51. Wlaeh Károlyné Békásmegyer Damjanich u
52. Ormos Osztfalk József II., Csátárka köz 10.
53. ifj. Pálkás Andrásné uo.
54. ifj. Osztfalk Antal IV., Lőrinc u 102.
55. özv. Novák Imréné III., Csátárka köz 8.
56. Branner Róza III., Fajos u 32.
57. Horovitz Péterné V., Szt. István krt 23.
58. Dr. Bőjte Lajosné I., Suiklai Sándor u 36.
59. Bp. Fővárosi Tanács V. B. Oktatási Főosztálya
60. " " " " Városrendezési és Építészeti Főosztály /INGRI/

Budapest, 1971. április 30.

Hogyi Imre mk.
osztályvezető helyettes
főmérnök

Kiadvány hitelével:

78

No. Jan 1973. x.4.
Szabo
Sik.

Föu Földhiv.

Leaves, flowers & fruit dry

126.698172

T-20628

0000-0001-9000-0000

Vincent van der Velden is Director of Policy and

122100195 T-20529

Ellen G. White, *Medical Ministry*, p. 100.

www.orgoglioingegneristico.it

September 19, 1961

[illegible]

Abstract

Dissemination

$m = 30$ MC

17. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

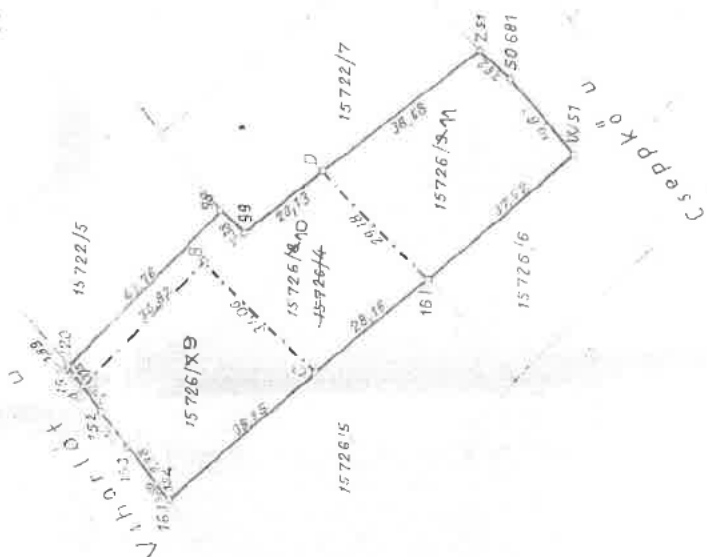
11. The following table shows the number of people who attended the 2004 Summer Olympics in Athens, Greece, by country. The number of people who attended the 2004 Summer Olympics in Athens, Greece, by country.

[illegible][illegible]

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

1970

Deposited



W57
Cespedes

4) melléklet

MEGHATALMAZÁS

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

valamint

Czombál István Józsefné [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

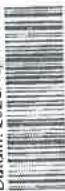
Czombál István Józsefné
Czombál István Józsefné

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

dr. Vasadi Máté
dr. Vasadi Máté

Előttünk mint tanúk előtt:

[REDACTED]



Ikt.szám: 1025008210002023

Méltóság: 60722/2

Aláírás:

Frankótyi Bt.

1022 Budapest, Bencz u. 87.

Árnyékosítási
1-3/2023

T-103635

Budapest II. kerület belterület
Adatszolgáltatás Iktalozsáma.
7206/1004/2023

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 méretének levezetése nem alkalmas.

Változás előtti										Változás utáni									
Helyrajzi szám	Terület ha m ²	AK	Helyrajzi szám	Terület ha m ²	AK	Alérszet m ² m ² ág	Alérszet m ² m ² ág	Terület ha m ²	AK	Szolgáltatás és egyéb jogok									
15726/11	0.1077	6	15726/11	0.1207	6	0.1077	0.1207	0.1207	6	Terület a BUDAPEST II. ker. belterület 15726/10 ingatlanl. ill. csatorna átvezetési szolgalmi jog 164523/12006/05 U6 14									
(15733)	0.3292	6	(15733)	0.3462	6	0.3292	0.3462	0.3462	6	Bádog felj. vízvezeték 1689/14/120/12/39 21 II/5. Bejegyz. hat. szám: 1159/3/2010/10 05-13 Jog-terv neve: Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74 119 m ² területre II/6. Bejegyz. hat. szám: 1419042/2012/12 07-13 Jog-terv neve: Vezetékg. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74. 605 m ² területre									
Összesen:				0.4369				0.4369											

A vázrajz méretének levezetése nem alkalmas.

A helyrajzi számok és a területiértékelés helyes. Ez a szándék
a közzétételétől egy óráig hatályos.

CSATAR ANDRÁS
Földmérő utómérnök
1052. 03.19/90
1032. 10.19/95 u. 87.
Készítve: 2023.04.17. 11:14
Jog megnevezése: 1032/11.4
Földmérő utómérnök utómérnök

Budapest, 2023. Április 12.

2023. ÁPR 19.

CSATAR ANDRÁS
Földmérő utómérnök
1052. 03.19/90
1032. 10.19/95 u. 87.
Készítve: 2023.04.17. 11:14
Jog megnevezése: 1032/11.4
Földmérő utómérnök utómérnök



S. Wolkert

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.

Kivett közterület
megnevezésű

15733 Hrsz.-ú

Ingotlant érintő le szabályozandó 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 Húvösvölgyi út kereszteződése elérhető. Gépkocsival a Húvösvölgyi út - Kapy út Csatárka út felől és a Szépvölgyi út - Csatárka 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- vételek időpontját.

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárát (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.

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

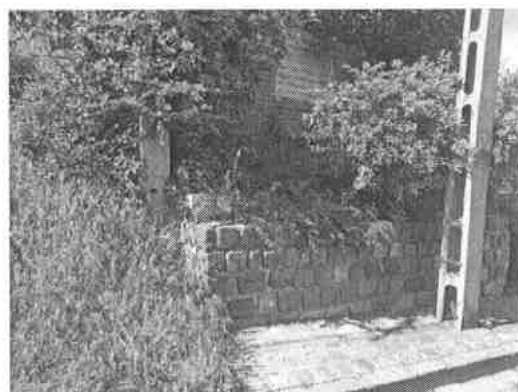
Budapest, 2023. május 15.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Kisrétcsorly S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 15733

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

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.	Budapest, II. ker Cseppkő utca telek	Budapest, II. ker Vihorlát utca telek	Budapest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Budapest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Budapest, 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
Tulajdonár. 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

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,90	0,90	0,90	0,80	0,90
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,90	0,90	0,90	0,90	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	m2 130
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	25 792 000

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

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

7. melléklet

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

1025 Budapest, Cseppkő utca 15733 helyrajzi számú ingatlan alkotta,
természetben

K Ö Z T E R Ü L E T

130/3401 tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. június 19.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2023.06.19.
 Az értékbecslés hatálya: 2023.09.19.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: Kivett, közterület
 Az ingatlanok címe: 1025 Budapest, Cseppkő utca (15733 hrsz.)
 Értékelt jog / terjedelme: tulajdon 130/3401
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 3401 m² Épület 0 db 0 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Pálvölgy városrészében, a Cseppkő utca Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan mely mely természetben kivett közterület (Cseppkő út része). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m² kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják (Cseppkő út 23/A.). A környezet jellemzően családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A II. kerület központjai a 11-es és 111 jelű busszal (megállóik a vizsgált ingatlantól kb. 500 méterre, a Törökvész úton találhatók) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el.

A vizsgált ingatlan közterület, a Cseppkő utca, melyen szerény a napi gépjárműforgalom. A szabályozással érintett telekrész a Cseppkő utca, Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében, annak északi oldalán, a 15726/11 hrsz-ú ingatlan (Cseppkő utca 23/A.) közvetlenül szomszédosan elhelyezkedő, a kialakult állapot szerint, a lakóingatlan megközelítését szolgáló beépítetlen és kerítetlen terület. A területrész pontos mérete, Megbízó tájékoztatása (változási vázrajz) alapján 130 m², téglalap alakú terület a Cseppkő utca vizsgált szakaszának északi, a 15726/11 hrsz-ú ingatlan déli oldalán. A kiszabályozandó telekrész a közvetlenül szomszédos 15726/11 hrsz be nem jegyzett átjárási szolgálmaival terhelt. A vizsgált területrész a Cseppkő utca szintjénél cca. 2,0 m-rel magasabban fekszik, amin a szomszédos lakóingatlan megközelítése céljából lejtőt alakítottak ki.

Az érvényes szabályozás szerint a telek Lke-2/SZ-10 lakóterület övezetbe sorolt. A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A telekrész alakja és fekvése, valamint a kialakult átjárás miatt önállóan nem építhető be, az elsősorban a szomszédos 15726/11 hrsz-ú ingatlan bővítési tartalékként értékesíthető.

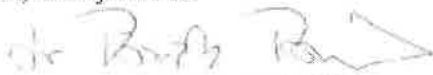
Forgalmi érték (nettó):	Fajlagos érték	
Összehasonlító megközelítés	16 300 000 Ft	125 384 Ft/m ²
Maradvány szemléletű megközelítés		
Egyeztetett érték	16 300 000 Ft	125 384 Ft/m²

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt 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."

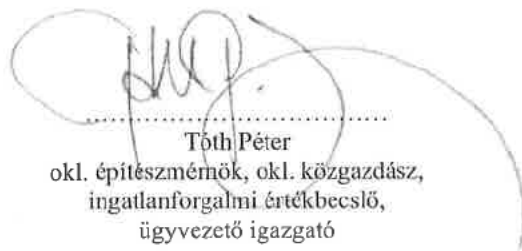
Egyéb megjegyzések

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. június 19.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbecslő,
 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
 - 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Helyszínrajz
- Változási vázrajz
- 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 1025 Budapest, Cseppkő utca (15733 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett kivett, közterület kiszabályozandó részének értékét (telek). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m² kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják.

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. június 13.
- értékelés zárása 2023. június 19.
- értékelés hatálya 2023. szeptember 13. (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 (2023.04.04.)
- változási vázrajz
- helyszínrajz
- szabályozási terv kivonata

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 vett részt.

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

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

A fenti módszerek közül az adott 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.

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Pálvölgy városrészében, a Cseppkő utca Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben kivett közterület (Cseppkő út része). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m² kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják (Cseppkő út 23/A.).

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.04.04.)

- cím:	1025 Budapest, Cseppkő utca
- helyrajzi szám:	15733
- terület (m ²):	3401
- megnevezés:	kivett, közterület
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII tv.
- jelzalog:	-
- szolgalmak:	Vezetékjog 119 és 619 m ² területre jogosult: ELMŰHálózati Kft.
- egyéb:	Barlang felszíni védőövezete Utalás korábbi területváltozásokra
- széljegyek:	-

* a kiszabályozandó telekrész a közvetlenül szomszédos 15726/11 hrsz be nem jegyzett átjárási szolgalmával terhelt.

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az a tulajdoni lap tanúsága vezetékgjoggal terhelt. A bejegyzett vezetékgjog nem befolyásolja érdemben az értékelt ingatlanrész értékét.

Értékelésünk per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) részén, Csatárka városrészben fekszik

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 II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is

hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Törökvész út Kapy úti körforgalmú kereszteződésétől a Verecke lépcsőn keresztül közelíthető meg. A környék a budai Csatárka-Pálvölgy régió (ismertebb nevén: „Guggerhegy”) egyik kedvelt, magas presztízsű hegyvidéki lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de 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 erdőseit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. Az ingatlan közelebbi-távolabbi környezetében álló villaépületekben számos diplomáciai képviselő működik. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Móricz Zsigmond Gimnázium, Rózsadomb Center, Rózsakert Bevásárlóközpont stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet.

A II. kerület központjai a 11-es és 111-es busszal (megállók a vizsgált ingatlantól kb. 500 méterre, a Törökvész úton találhatók) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el (egyik lehetséges útvonal: Törökvész út–Bimbó út–Margit körút). A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlan közterület, a Cseppkő utca, melyen szerény a napi gépjárműforgalom. A szabályozással érintett telekrész a Cseppkő utca, Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében, annak északi oldalán, a 15726/11 hrsz-ú ingatlannal (Cseppkő utca 23/A.) közvetlenül szomszédosan elhelyezkedő, a kialakult állapot szerint, a lakóingatlan megközelítését szolgáló beépítetlen és kerítetlen terület. A területrész pontos mérete, Megbízó tájékoztatása (változási vázrajz) alapján 130 m², téglalap alakú terület a Cseppkő utca vizsgált szakaszának északi, a 15726/11 hrsz-ú ingatlan déli oldalán. A vizsgált területrész a Cseppkő utca szintjénél cca. 2,0 m-rel magasabban fekszik, amin a szomszédos lakóingatlan megközelítése céljából lejtőt alakítottak ki.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A telek területén, jellege miatt, jellemző a közművek vezetése, önálló közműkiállásokkal azonban nem rendelkezik. A szabályozással érintett 15726/11 hrsz-ú telek szintén rendelkezik valamennyi a területen elérhető közművel, amit a kiszabályozandó 130 m²-es telekrészen vezettek át.

3.5. Felépítmények,

A kiszabályozandó 130 m²-es telekrész beépítetlen, és közterület felől kerítetlen, egyéb irányokból kerített.

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 KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lke-2/SZ-10-jelű, lakóterület építési övezetbe** sorolja. A kiszabályozandó 130 m²-es telekrész beépítési paraméterei a következők lennének:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	15	25	0,4	0,2	75	-	6,0

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A telekrész alakja és fekvése, valamint a kialakult átjárás miatt önállóan nem építhető be.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan üresen áll.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	kis méret
	be nem jegyzett átjárási szolgálat
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

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 átfoltottság 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 átfoltottságnak 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 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018

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

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

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

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 munkacérhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálati 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 félévé 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 kínálják 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 negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében 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;

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

A magyar és elsősorban a budapesti lakáspiac sajátossága, hogy a lakás befektetési termékké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső középkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiekől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A fejlesztési ingatlan-együttes piaci értéke meghatározásának egyik lehetséges módszere az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Az összehasonlító értékelést a 3.6. pontban vázolt szabályozási környezet figyelembevételével, végezzük el.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgált ingatlanra semmilyen tervvel nem rendelkezünk, így e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső részének, magas presztízsű, külső, panorámás zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet Csatárka-Pálvölgy panorámás területei. A budai oldalon a 1 500 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: a vizsgálthoz hasonló mérettartomány nincs jelen a piacon, azt nem is keresi senki, ezért az összevetéshez nagyobb telkeket használunk, megfelelő méretkorrekcióval.
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, valamint bérleti díjait 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	Kínálási ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár cFt/m ²
Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálási árak)						
Budapest, II. Csatárka- Látóhegy (2022.01.)	1318	(527)	közbenső pozíciójú, beépítetlen fejlesztési telek, panorámával. Lke-2/SZ-17 övezet. Felszíni beépítés: 12%, szabadon- álló, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2	508,0		(385) (964)
Budapest, II. Verecke út (2022.01.)	1280	(512)	közbenső pozíciójú, beépítetlen fejlesztési telek, panorámával. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadon- álló, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2	469,0		(366) (916)
Budapest, II. Vihorlát u. (2022.01.)	1051	(30) (412)	közbenső pozíciójú, beépítetlen fejlesztési telek. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadon- álló, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2	320,0		(304) (777)
Budapest, II. Verecke út (2022.01.)	1678	(671)	közbenső pozíciójú, beépítetlen fejlesztési telek, panorámával. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadon- álló, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2	380,0		(226) (566)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	(87)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálási adatok esetében változó mértékű, 10-20%-os kínálási korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálási 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 (2022/23-as 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 korrekciók az adott kerület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;

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

	Vizsgált	Összehasonlító adatok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Pálvölgy	Csatárka	Pálvölgy	Pálvölgy	Pálvölgy	Pálvölgy
Utca, közterület	Cseppkő		Verecke	Vihorlát	Verecke	Napsugár
Házszám						
Terület	m2	130	1 318	1 280	1 051	1 678
Övezet	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-17	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lk-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	6,00	7,50	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	20	198	192	158	252
Építhető szintterület	m2	52	527	512	420	671
Kínálati ár	eFt		508 000	469 000	320 000	380 000
Értékesítési ár	eFt					19 400
Dátum		2022.01	2022.01	2022.01	2022.01	2022.11.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	256,55	385,43	366,41	304,47	226,46
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	641,39	963,58	916,02	761,18	566,15
Kínálati korrekció			-20%	-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege						
Dátum szerinti korrekció						
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	214,22	308,346	311,445	258,801	192,491
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	535,54	770,865	778,613	647,003	481,228
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%					
mikrokörnyezeti jellemzők	100%					
megközelítés	100%					5%
zöldfelület	100%					
területi méret	100%					
alak, lejtésvizonyok	100%					
közművek	100%	-5%	-5%	-5%	-5%	
telekfejlesztések	100%					
beépítés, bontás	100%					
beépítés lehetősége	100%					
fejlesztési terv, építési engedély	100%					
hasznosítási korlátok (méret, beépíthetőség)	100%	-45%	-45%	-45%	-45%	
hasznosítási korlátok (elkerítés)	100%					
panoráma, benapozás	100%					
egyéb (nyeles telek)	100%					
Korrekció mértéke		50%	50%	50%	50%	105%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	125,460	154,173	155,723	129,401	96,246
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	313,65	385,432	389,307	323,501	240,614
Súly		5	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	125,460				
Becsült érték	Ft	16 309 761				

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 16,3 M Ft. A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Terveket nem bocsátottak rendelkezésünkre, így e módszert nem alkalmazzuk.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

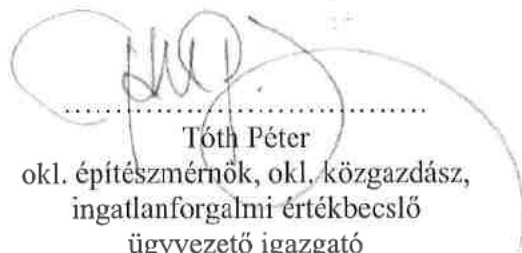
**A végső, egyeztetett értéke, aktuális állapotban
kerekítve 16,3 M Ft,
azaz tizenhatmillió-háromszázezer Ft.**

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2023. június 19.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

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)	tör.lő határozat: 228194/1/2001/01.10.04
Földrészlet területe változás előtt:	4452 (m2)	tör.lő határozat: 73311/1/1999.03.04
Földrészlet területe változás előtt:	4206 (m2)	tör.lő határozat: 197832/1/1995.10.31
Földrészlet területe változás előtt:	3680 (m2)	tör.lő határozat: 395001/1/2003/03.12.05
Földrészlet területe változás előtt:	3567 (m2)	tör.lő határozat: 216930/1/2004/99.03.03
Földrészlet területe változás előtt:	3459 (m2)	tör.lő 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

Szektor: 53

BUDAPEST ILKER.

Belterület 15733 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

udapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
udapest, 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

UDAPEST II.KER.

Szektor: 61

elterület 15726/11 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

3ldrészlet területe változás előtt: 1077 (m2) törlő határozat:9002/2004

. 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	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

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: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 hasznélvezeti jog

utalás: II /3.

jogosult:

név : Pálok Lászlóné

sz.név: Pálinkás Erzsébet

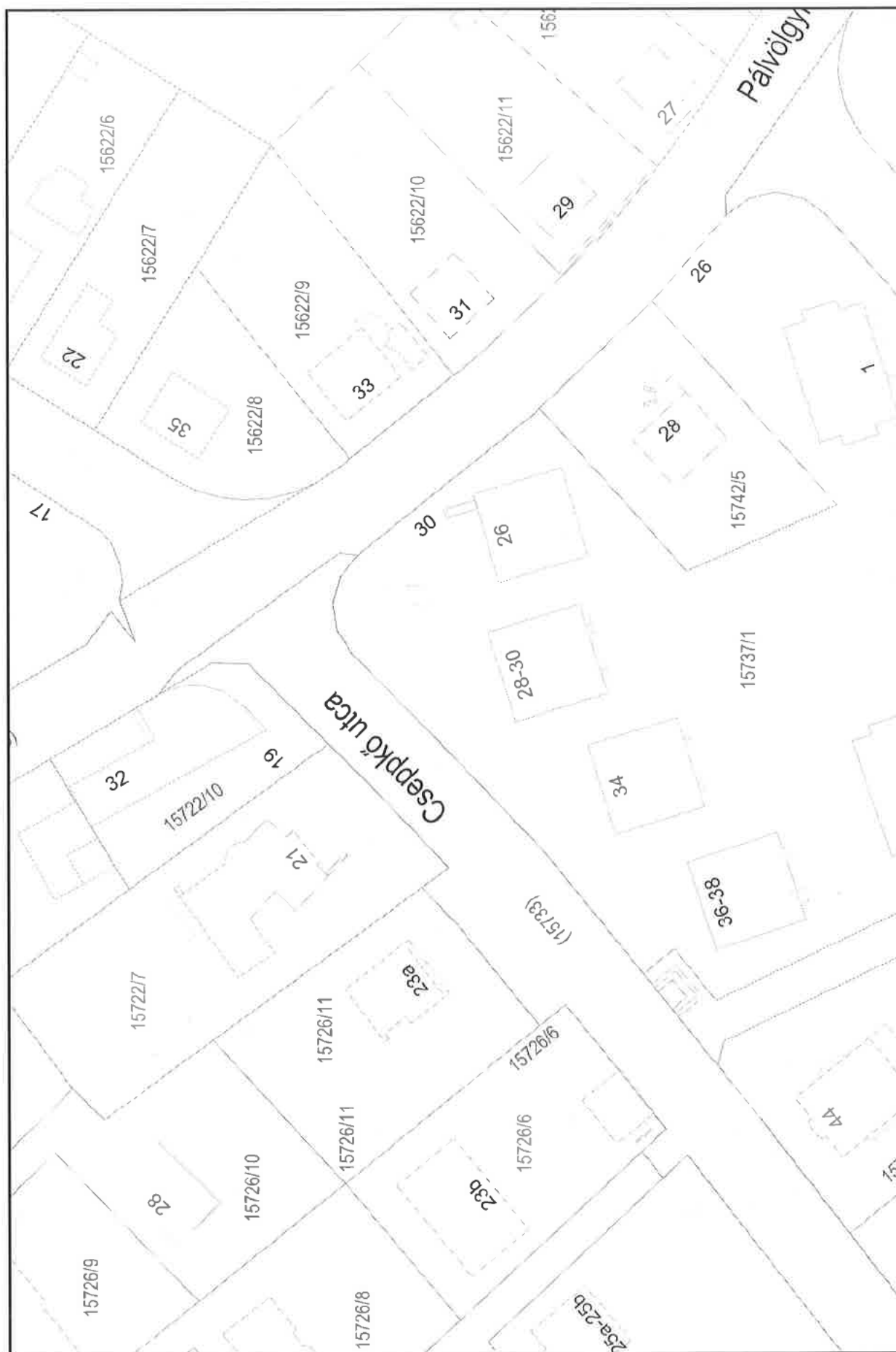
szül. : 1938

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



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapesti XI. Budapesti út 59
Datum: 2023. Április 17



1025009210002023

IK sz.: 601732/3

Mellékletek (db):

Alírást:

Frankótyi Bt.

1002 Budapest, Bencs u. 97.

Mondata: 1-3/2023

T-103635

Budapest II. kerület belterület
Adatszolgáltatás Iktatószáma:
7206/1004/2023

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 módosított leírására nem alkalmas.

A változás módosítások leírására nem alkalmas.

Helyrajzi szám	Alírást jel	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Helyrajzi szám	Alírást jel	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Helyrajzi szám	Alírást jel	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
----------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

A területi rendszert azonosítók megváltozhatnak.

A helyrajzi számok és a területrendezés helyes. Ez a záradék
a változás szolgalmi jogát jelöl.

CSATAR ANDRÁS
földmérő územelmérő
1952. 02.19.90
3002 Újpesti út 37.
Változás előtti állapot: 114
Ingatlan-nyilvántartási
Földmérő és mérési
szolgálat

Budapest, 2023. Április 12.

2023. ÁPR 19.

CSATAR ANDRÁS
földmérő územelmérő
1952. 02.19.90
3002 Újpesti út 37.
Változás előtti állapot: 114
Ingatlan-nyilvántartási
Földmérő és mérési
szolgálat





28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Éb.		röblőzat	
A		B											C		D	
1.		2.											3.		4.	
terület-felhasználási kategória:		BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
3.		4.											5.			
Lke-2		a telek											az épület			
övezetszám		legnagyobb											legnagyobb			
		beépítési mértéke terepsínt				szintterületi mutatója				legnagyobb						
		terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	zöldfelületi aránya (%)	felület (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	épületmagassága (m)	PMU v. legf. felelő pontja (m)	PMU v. H. v. ép	átlagos szint terület csatlakozása	szek terület alapján	egyedi előírás alapján	
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		T	T _{sz}	T _m	Z _N	B _N _TF	B _N _TA	SZTM _A _S	SZTM _A _P	Em	PMU v. H. v. ép	PMU v. H. v. ép	átlagos szint terület csatlakozása	szek terület alapján	egyedi előírás alapján	
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	6/1	6	
Beépítési mód		Intézményi jelölés / funkcióra utaló jelölés		Alkohalmazási feltétel		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	S	= előírásbani szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= odaátjáró	EI	= intézmény domináns	L	= lakórendeltetés esetén	KN	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többször)	PMU	= utcai párhánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= szociális terület			H	= legf. felelő pontja	6/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási tervben jelölt ingatlan esetén			Ép	= épület legmagasabb pontja	6/2	= 57. § (4) b) szerint					
		A	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerinti paraméter	6	= előírás szerinti paraméter					
		P	= parkoló													
		B	= benzinkút													
										Megjegyzés:						
										OTÉK előírásai						
										FRSZ 20. § (2) alapján						

Kiszabályozandó telekrész nyugati irányból



Kiszabályozandó telekrész nyugati irányból



Kiszabályozandó telekrész keleti irányból

