

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető  
Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály

**Tárgy:** Döntés a Budapest II. kerület, **15726/11 helyrajzi számú**, természetben a Cseppkő utca 23/A. címen található ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti telekhatár-rendezés ügyében, és javaslat a Képviselő-testület részére a Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú**, természetben Cseppkő utca közterületből leszabályozható **130 m<sup>2</sup>** területrészt forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonból történő kivonásáról

**Ügyiratszám:** XIV-52/2023.

**Ügyintéző:** Murányi Orsolya

### Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 230/2023. (IX.25.) határozatával úgy döntött, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű ingatlanhoz csatolandó **130 m<sup>2</sup> területrészt** - a forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonása után - a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, az **Interimport II. Kereskedelmi Kft.** (Cégjegyzékszám:01-09-565907; Rövidített elnevezése: Interimport II. Kft.; Székhelye: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; A képviseletre jogosult adatai: Simon Ildikó ügyvezető) részére vételre felajánlja, értékesíti **nettó 25.800.000,-Ft vételár megfizetése ellenében az alábbi feltételekkel:**

- az ingatlanforgalmi értékecselő által megállapított **25.800.000,-Ft + a** „mindenkori jogszabály szerinti ÁFA összeget a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásáig egy összegben köteles az Önkormányzat részére megfizetni,
- a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa vállalja a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének költségeit.

Amennyiben a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa, az **Interimport II. Kereskedelmi Kft.** a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tesz elfogadó nyilatkozatot, vagy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú**, természetben Cseppkő utca „kivett

közterület” megnevezésű 3401 m<sup>2</sup> területű ingatlan területéből 130 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonását követő 60 napon belül nem írja alá, így a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

**A területrészt forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonásának feltétele, hogy az Interimport II. Kereskedelmi Kft. a végleges telekalakítási engedélyt az Önkormányzathoz benyújtsa.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, valamint a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok, vázrajzok aláírására.

**A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötése előtt az Interimport II. Kereskedelmi Kft. köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni, valamint az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevőnek nem állhat fenn adók vagy adók módjára behajtandó tartozása, továbbá az Önkormányzattal szemben sem állhat fenn tartozása, melyet az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni.” (1. melléklet – Tulajdoni lapok, 2. melléklet – GTB Határozat, 3. melléklet – T-103635 Változási vázrajz).**

Az Interimport II. Kereskedelmi Kft. ügyvezetője, Simon Ildikó a 2023. október 2-án kelt levelében elfogadó nyilatkozatot tett (4. melléklet – Elfogadó nyilatkozat). Az Interimport II. Kereskedelmi Kft. képviselőjében eljáró ügyvéd az Önkormányzathoz 2023. október 5-én személyesen benyújtotta a 2023. június 26. napján kelt és 2023. június 30. napján véglegessé vált 800162/4/2023. ügyiratszámú, a telekalakítást a T-103635 számú változási vázrajz alapján engedélyező földhivatali határozatot (5. melléklet – Végleges 800162/4/2023. ügyiratszámú határozat).

A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés előkészítése során vált nyilvánvalóvá az a tény, hogy a Földhivatal úgy adta ki a telekalakítást engedélyező fenti végleges határozatát, hogy a T-103635 számú változási vázrajzon is szereplő ingatlan-nyilvántartási átvezetést megelőző másik változási vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése határidőig nem történt meg. Tekintettel erre, a T-103635 számú változási vázrajzon a (15733) helyrajzi számú kivett közterületnek a változás előtti területe számítása – és így a változás utáni területe számítása is - téves. Szükségessé vált a T-103635 számú változási vázrajz pontosítása/módosítása, melyet a T-103635M számú változási vázrajz tartalmaz.

A T-103635M számú változási vázrajz alapján a Földhivatalnál a tulajdonosok megbízásából a megbízott beadványára a Budapest II. kerület, belterületi fekvésű 15726/11, (15733) helyrajzi számú ingatlanok határrendezése ügyében telekalakítással összefüggő új eljárás indult. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a telek-határrendezést a 2023. november 6. napján kelt és 2023. november 7. napján véglegessé vált 800305/5/2023. ügyiratszámú határozatában engedélyezte a T-103635M számú változási vázrajz alapján, mely határozatot az Interimport II. Kereskedelmi Kft. képviselője az Önkormányzathoz 2023. november 10. napján benyújtotta (6. melléklet – Végleges T-103635M számú változási vázrajz, 7. melléklet – Végleges 800305/5/2023. ügyiratszámú határozat).

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 m<sup>2</sup> területet kell hozzácsatolni az ingatlanhoz. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 230/2023.(IX.25.) határozata tartalmazza a T-103635 számú változási vázrajzra történő utalást, és annak

részadatait is, ezért – mivel új vázrajzon alapul a változás – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság korábbi határozatát hatályon kívül kell helyezni és új határozatot kell hozni, mivel az eredeti 230/2023.(IX.25.) határozat meghozatalakor még nem állt rendelkezésre a T-103635M számú változási vázrajz és a korábbi, a T-303635 számú változási vázrajz téves adatokat tartalmazott.

A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötéséhez továbbá szükséges, hogy az Önkormányzat döntést hozzon a Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú**, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű **ingatlanhoz csatolandó 130 m<sup>2</sup> területnek a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonból történő kivonásáról.**

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 a) pontja alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készíttetett.

A magasabb összegű, az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a 2023. november 22-én készült értékbecslésében a T-103635M számú változási vázrajz alapján a visszacsatolandó, összesen 130 m<sup>2</sup> terület értékét **nettó 25.800.000,- Ft** összegre becsülte. (8. melléklet – *Ingatlanforgalmi értékbecslés*).

A jelen előterjesztés tárgyát képező ügyben az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, a tulajdonosi jogokat átruházott hatáskörben – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – a T. Bizottság gyakorolja és az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 11. melléklete 1.1. pontja és 1.1.5. és 1.1.12. alpontja alapján dönt az önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről, valamint az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulások megadásáról.

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 1.3.1. alpontja alapján javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a törzsvagyon tárgyainak megállapítására, esetleg módosítására.

## Határozati javaslatok

1.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, 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 m<sup>2</sup> területű **ingatlan** tekintetében hozott **230/2023.(IX.25.) határozatát hatályon kívül helyezi.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető útján  
**Határidő:** azonnal

2.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, 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. október 19. napján záradékolt, és 2023. november 7. napján újrazáradékolt **T-103635M 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű **ingatlanhoz csatolandó 130 m<sup>2</sup> területrészt** - a forgalomképtelen törzsvagyomból történő kivonása után - a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, az **Interimport II. Kereskedelmi Kft.** (Cégjegyzékszám:01-09-565907; Rövidített elnevezése: Interimport II. Kft.; Székhelye: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; A képviselőre jogosult adatai: Simon Ildikó ügyvezető) **részére** vételre felajánlja, értékesíti **nettó 25.800.000,-Ft vételár megfizetése ellenében** az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított **25.800.000,-Ft** + a mindenkor jogszabály szerinti ÁFA összeget a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásáig egy összegben köteles az Önkormányzat részére megfizetni,
- a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa vállalja a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének költségeit.

Amennyiben a **15726/11 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan tulajdonosa, az **Interimport II. Kereskedelmi Kft. a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést** a Budapest II. kerület, belterület **(15733) helyrajzi számú**, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m<sup>2</sup> területű ingatlan területéből **130 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt forgalomképtelen törzsvagyomból történő kivonását követő 60 napon belül nem írja alá**, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.



A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, valamint a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok, vázrajzok aláírására.

**A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötése előtt az Interimport II. Kereskedelmi Kft. köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni, valamint az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevőnek nem állhat fenn adók vagy adók módjára behajtandó tartozása, továbbá az Önkormányzattal szemben sem állhat fenn tartozása, melyet az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető útján  
**Határidő:** 2024. március 15.

### 3.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet szerinti kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest II. kerület, belterület (15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca közterületből leszabályozandó 130 m<sup>2</sup> területet** a Budapest II. kerület, belterület 15726/11 helyrajzi számú, természetben a Cseppkő utca 23/A címen található ingatlannal történő egyesítés céljából **vonja ki a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonból.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető útján  
**Határidő:** Soron következő testületi ülés

Budapest, 2023. november 22.

  
**Örsi Gergely**  
polgármester megbízásából eljárva  
  
**dr Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető

#### Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok hrsz.15733; hrsz.15726/11
2. GTB Határozat 230/2023. (IX.25.)
3. T-103635 Változási vázrajz
4. Elfogadó nyilatkozat
5. Telekalakítást engedélyező 800162/4/2023. ügyiratszámú határozat (végleges)
6. T-103635M számú változási vázrajz (végleges)
7. 800305/5/2023. ügyiratszámú határozat (végleges)
8. Ingatlanforgalmi értébecslés

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajni

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/3

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/445675/2023

2023.11.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 53

Belterület 15733 helyrajzi szám

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

Szélső: 177088/ 2023.11.10

Ingatlanok határrendezése iránti kérelem, INTERIMPORT II. KERESKEDELMI KFT. 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 25-29

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2)	törölő határozat:	228194/1/2001/01.10.04
Földrészlet területe változás előtt:	4452 (m2)	törölő határozat:	73311//1999.03.04
Földrészlet területe változás előtt:	4206 (m2)	törölő határozat:	197832//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. RÉSZ

## 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. RÉSZ

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

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

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/445675/2023

2023.11.17

**BUDAPEST ILKER.**

Szektor: 53

**Belterület 15733 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ**

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

- a T-62531 számú térrajz alapján a terület 139 m<sup>2</sup>-rel és 137 m<sup>2</sup>-rel csökkentve -amivel a 15731/4 hrszámú és a 15731/5 hrszámú ingatlan területei növelve.

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 m<sup>2</sup>-rel, amely beolvadt a 15722/9-10 hrsz-be.

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

Vezetékjog

119 m<sup>2</sup> 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

619m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800162/1/2023/23.05.15

törölő határozat: 800162/5/2023/23.05.15

Telekalakítási eljárás megindítása

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800305/1/2023/23.10.24

törölő határozat: 800305/6/2023/23.10.26

Telekalakítási eljárás megindítása

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/445675/2023

2023.11.17

**BUDAPEST ILKER.**

Szektor: 53

**Belterület 15733 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szerző

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/3

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/445696/2023

2023.11.17

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 15726/11 helyrajzi szám

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

Szélső: 177088/ 2023.11.10

Ingatlanok határrendezése iránti kérelem, INTERIMPORT II. KERESKEDELMI KFT. 1027 BUDAPEST II. KER. Medve utca 25-29

## I. RÉSZ

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

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar

0

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 szolgalmi jog

## II. RÉSZ

1. 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

2. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 147187/3/2023/23.08.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

törlő határozat: 147187/3/2023/23.08.28

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

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/445696/2023

2023.11.17

**BUDAPEST I.LKER.**

Szektor: 61

**Belterület 15726/11 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 147187/3/2023/23.08.28

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

törlő határozat: 147187/3/2023/23.08.28

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Czombál István Józsefné

sz.név: Pálok Katalin Szilvia

szül. : 1966

a.név : Pálincás Erzsébet

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

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147187/3/2023/23.03.29

jogcím: adásvétel

utalás: II /2-3.

jogállás: tulajdonos

név: INTERIMPORT II. KERESKEDELMI KFT.

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 25-29.

**III. RÉSZ**

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

törlő határozat: 132887/2/2023/23.07.26

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /3.

jogosult:

név : Pálok Lászlóné

sz.név: Pálincás Erzsébet

szül. : 1938

a.név : Pálincás Mária

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 80606/1/2023/23.03.29

törlő határozat: 147187/3/2023/23.08.28

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: INTERIMPORT II. KERESKEDELMI KFT.

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 25-29.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 800162/1/2023/23.05.15

törlő határozat: 800162/5/2023/23.05.15

Telekalakítási eljárás megindítása

**Folytatás a következő lapon**

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

Oldal: 3/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/445696/2023

2023.11.17

**BUDAPEST ILKER.**

Szektor: 61

**Belterület 15726/11 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**III. RÉSZ**

bejegyző határozat, érkezési idő: 800305/1/2023/23.10.24

törölő határozat: 800305/6/2023/23.10.26

Telekalakítási eljárás megindítása

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 - 52/2023

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
12/2023.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 OKT 03.

KIVONAT

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának

2023. szeptember 25-i rendes, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 9. pont

Budapest II. kerület, 15726/11 helyrajzi számú, természetben a Cseppkő utca 23/A. címen található ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti telekhatár-rendezése

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 230/2023.(IX.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű ingatlanhoz csatolandó 130 m<sup>2</sup> területrészt - a forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonása után - a 15726/11 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, az Interimport II. Kereskedelmi Kft. (Cégjegyzékszám:01-09-565907; Rövidített elnevezése: Interimport II. Kft.; Székhelye: 1027 Budapest, Medve utca 25-29.; A képviselőre jogosult adatai: Simon Ildikó ügyvezető) részére vételre felajánlja, értékesíti nettó 25.800.000,-Ft vételár megfizetése ellenében az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 25.800.000,-Ft + a mindenkor jogszabály szerinti ÁFA összeget a 15726/11 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonosa a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásáig egy összegben köteles az Önkormányzat részére megfizetni,
- a 15726/11 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonosa vállalja a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének költségeit.

Amennyiben a 15726/11 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonosa, az Interimport II. Kereskedelmi Kft. a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tesz elfogadó nyilatkozatot, vagy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a Budapest II. kerület, belterület (15733) helyrajzi számú, természetben Cseppkő utca „kivett közterület” megnevezésű 3401 m<sup>2</sup> területű ingatlan területéből 130 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonását követő 60 napon belül nem írja alá, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

**A területrészt forgalomképtelen törzsvagyomból történő kivonásának feltétele, hogy az Interimport II. Kereskedelmi Kft. a végleges telekalakítási engedélyt az Önkormányzathoz benyújtsa.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, valamint a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges nyilatkozatok, vázrajzok aláírására.

**A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötése előtt az Interimport II. Kereskedelmi Kft. köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni, valamint az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevőnek nem állhat fenn adók vagy adók módjára behajtandó tartozása, továbbá az Önkormányzattal szemben sem állhat fenn tartozása, melyet az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni.**

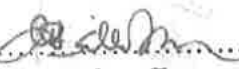
A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető útján  
**Határidő:** 2024. március 15.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. szeptember 27.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából.

  
dr. Baksa Zsuzsanna  
osztályvezető



E-2028/166965  
A. me. 16. 10. 23. 10-5.

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

Mechwart liget 1.  
Budapest  
1024

Budapest, 2023. október 2.

**tárgy: elfogadó nyilatkozat**

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Simon Ildikó mint az Interimport II. Kft. (székhely: 1027 Budapest, Medve u. 25-29.)  
kérelmező ügyvezetője az alábbi nyilatkozatot teszem.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdoni Bizottságának 230/2023  
(IX.25.) határozata szerint a Budapest II. kerület Cseppkő u. 23/A. telkünkhöz meg kívánjuk  
vásárolni nettó 25.800.000,- Ft, azaz huszonötmillió-nyolcszázezer forint vételáron a T.  
Önkormányzat telekrészét.

Jelen nyilatkozatommal tehát elfogadó nyilatkozatot teszünk a fenti számú határozatra.

A vételár teljesítésére és az ingatlan-adásvételi szerződés aláírására készek vagyunk.

Elérhetőségünk: Vasadi Máté [REDACTED]

Tisztelettel:

**INTERIMPORT II.**  
**Kereskedelmi Kft.**  
1027 Budapest, Medve u. 25-29.  
Adószám: 12213948-2-41  
10700024-24300603-51100005

Interimport II. Kft.  
képviseli: Simon Ildikó ügyvezető

XIV/52/2023

2023 OKT 09.

E-2023/6+856  
5. melléklet



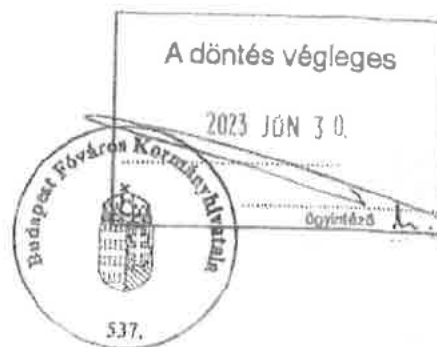
Budapest Főváros

Kormányhivatala

Földhivatali Főosztály

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatala

2023 OKT 09.



XIV/52-16  
szám  
Ellát: *sz*

Melléklet: 1  
Ellátó: *Működési*

Csatár András  
BUDAPEST VIII.KER.  
Baross utca 87. 1/2 em. 5. ajtó  
1082



Ügyiratszám: 800162/4/2023

Ügyintéző: Szőke Fanni

Telefonszám: 354-2979

E-mail: szoke.fanni@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Czombál István Józsefné** megbízásából  
**Csatár András** által kezdeményezett  
telekalakítási engedélyezési eljárásban -  
érdemi döntés

Változással érintett földrészletek:  
Budapest II. kerület, belterület 15726/11,  
(15733) helyrajzi számú ingatlanok telek-  
határrendezése (T-103635. számú  
változási vázrajz)

## HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Czombál István Józsefné** (1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) megbízásából **Csatár András** (1082 Budapest, Baross utca 87. 1/2 emelet 5. ajtó, a továbbiakban, mint: *megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Csatár András földmérő által készített és minősített, a

Földügyi Osztály

Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf.101- Telefon: +36 (1) 354-2979  
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu

Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2023. április 19-én záradékolt **T-103635.** számú változási vázrajz alapján, a **Budapest II. kerület, belterület 15726/11** helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, **(15733)** helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű földrészteltek **határrendezését** – a szakkérdésben eljáró hatóság állásfoglalásának a figyelembevételével – a T-103635. változási vázrajz szerint történő telekalakítását

### **engedélyezi.**

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész** (a továbbiakban: **Állami Főépítész**) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság - **BP/1701/00307-2/2023.** számú

#### **szakkérdésbeli állásfoglalása:**

A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 15/2022.(XII.21.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű, (15733), 15726/11 helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése** ügyében történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:

**A T-103635 számú változási vázrajz szerinti telek-határrendezés engedélyezhető.**

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

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

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

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a Kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - a telekalakítási engedélyt annak hatályossági idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

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

A Kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a Kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf.:719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező

gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

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

## INDOKOLÁS

A kérelmező megbízásából a megbízott beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest II. kerület, belterület 15726/11, (15733) helyrajzi számú földrésztelkek határrendezése** ügyében, a T-103635. számú változási vázrajz alapján.

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

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a vizsgálat során feltárt hiányosságokat határidőn belül pótolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-103635. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 602232/3/2023. számon, 2023. április 19. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett szakkérdésben eljáró hatóság az általa megküldött állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

Az Állami Főépítész BP/1701/00307-2/2023. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

### Indokolása:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2023. június 6-án földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdésében foglalt szakkérdések vizsgálata érdekében megkeresett a tárgyi telekalakítással összefüggő eljárásban.

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

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



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

A KÉSZ 1. számú melléklete (Szabályozási terv) szerint a fenti helyrajzi számú telek Lke-2/SZ-10 jelű kertvárosias, szabadon álló lakóterület építési övezetbe tartozik. A (15733) hrsz-ú telket irányadó szabályozási vonal (a KÉSZ 2.§. 21. pontja szerint „közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalat”) érinti, mely összhangban van a T-103635 számú változási vázrajzon ábrázolt új telekhatárral.

Az építési övezetben kialakítható telkekre vonatkozó szabályozási mutatókat a KÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza, mely szerint Lke-2/SZ-10 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1000m<sup>2</sup>, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, a beépítés módja szabadonálló lehet.

A T-103635 számú változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerinti telekalakítás megfelel a telekalakítás szabályainak és a helyi építési szabályzatnak.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

Tájékoztatom, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a „**helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik.**”

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

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

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

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

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

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

A Kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. §-a, 36. § b) pontja, 37. § (1) bekezdése, illetékességét a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 27/2022. (XII.21.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 221.3. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond főispán megbízásából



Szőke Fanni vezető-tanácsos

Budapest, 2023. június 26.

Kapja:

1 BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

BUDAPEST

XIII.KER.Váci út 174. E ép. I. em.

2 Csátár András

BUDAPEST VIII.KER.Baross utca 87. 1/2 em. 5. ajtó

3 Pálok Lászlóné

BUDAPEST II.KER.Cseppkő utca 23/a.

4 Czombál István Józsefné

BUDAPEST Cseppkő utca 23/A.

5 INTERIMPORT II. KERESKEDELMI KFT.

BUDAPEST II.KER.Medve utca 25-29

6 BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST II.KER.Mechwart liget 1.

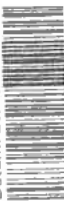
7 ELMŰ HALÓZATI KFT

BUDAPEST XIII KERVáci út 72-74

8 Irattár

Helyben

BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budapesti út 59  
Datum: 2023. Október 18.



1068130020002023

Ikt. szám: 1068130020002023  
Mellékletek (db):  
Aláírás:

606717



Frankcity Bt.  
1082 Budapest, Budaörsi út 87  
Munkázati: 1-1-3/2023

T-103635M

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15726/11 és (15733) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000

A vázrajzi méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt				Változás után							
Helyrajzi szám	Alérszet jel	Alérszet m <sup>2</sup> . ág	Térület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alérszet		Térület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szozozalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
						jel	m <sup>2</sup> . ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
15726/11		kivett lakoház, udvar	0.1077		15726/11		kivett lakoház, udvar			0.1207	Terhelt a BUDAPEST II. ker. belterület 15726/10 ingatlan területén csatorna átvezetési szozozalmi jog 164523/1/2008/06.08.14
(15733)		kivett közterület	0.3401		(15733)		kivett közterület			0.3271	Barlang felszíni védővezetle 1689/1/2012/12.09.21 III/5. Bejegyzés hál. szám: 11561/3/2010/10.05.13 Jog-tény neve: Vezetéklőg Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74, 119 m <sup>2</sup> területle III/8. Bejegyzés hál. szám: 141904/2/2012/12.07.13 Jog-tény neve: Vezetéklőg Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74, 619 m <sup>2</sup> területle
Összesen:			0.4478							0.4468	

Círszozozordinátlak	
Hrzt	1
15726/11	847771
2	243392
243300	243300
15733	1
847320	243329
5412	5412

A vázrajz méreteit levételezés nem alkalmas.

százalék kiírása



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

7. melléklet

A döntés végleges

2023 NOV 07.

Ögyműző

Ügyiratszám: 800305/5/2023

Ügyintéző: Németh Árpád

Telefonszám: 354-2968

E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Interimport II. Kereskedelmi Kft.**  
megbízásából **Csatár András** által  
kezdeményezett egyesített telekalakítási  
eljárásban érdemi döntés

**Változással érintett földrészek:**  
Budapest II. kerület, belterület 15726/11,  
(15733) helyrajzi számú ingatlanok **telek-**  
**határrendezése** (T-103635M. számú  
változási vázrajz)

## HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) földügyi igazgatási hatáskörében telekalakítással összefüggő eljárásban az alábbi döntést hozta.

A Kormányhivatal **Interimport II. Kereskedelmi Kft.** (1027 Budapest, Medve utca 25-29., a továbbiakban: mint *kérelmező*) megbízásából **Csatár András** (1082 Budapest, Baross utca 87. félemelet 5., a továbbiakban: mint *megbízott*) beadványára indult egyesített telekalakítási eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Csatár András földmérő üzemmemők által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2023. október 19-én záradékolta T-103635M. számú változási vázrajz alapján, a Budapest II. kerületi belterületi fekvésű, 15726/11 helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a (15733) helyrajzi számú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan esetében a **telek-határrendezést** – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével –

## engedélyezi.

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos. A földrészek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg. A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs – újra záradékolja.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a Kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs – a telekalakítási engedélyt annak hatályosságai idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2968  
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A telekalakítási eljárás megindítás tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törli.

A Kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekelben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a Kormányhivatalnál (1590 Budapest, Pf.:101.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

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

## INDOKOLÁS

A Kérelmező megbízásából a megbízott beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű 15726/11, (15733) helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése** ügyében, a **T-103635M. számú változási vázrajz** alapján.

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

- a Kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-103635M. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 606212/2023. számon, 2023. október 19. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm.rendelet 23/A. § (1) bekezdése szerint az alábbi szakkérdéseket vizsgálta.

Mivel a telekalakítással érintett ingatlanok nem minősülnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek, a telekalakítás nem birtokösszevonási céllal történik, ezért a Kormányhivatal vizsgálta azt, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelelő-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezen túl műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

**A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével az alábbi jogszabályok és indokok alapján hozta meg döntését:**

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak vizsgálata.**

A szakkérdés vizsgálata során a döntés meghozatalához az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgálta a Kormányhivatal:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-H.§
- Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének építési szabályzatáról szóló 28/2019 (XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

Az Étv. 23. § (1) bekezdése szerint *„telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen”.*

A benyújtott kérelem az Étv. 24. § (1) bekezdés szerint telek-határrendezésre irányul.

Az érintett telkek kapcsán az Étv. 20. § (1) bekezdése szerinti változtatási, építési, telekalakítási tilalom nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telek beépített.

A telekalakításról szóló Korm. rendelet 23/H. §-ához kapcsolódóan vizsgáltam, hogy az eljárással érintett telkek végrehajtható építési engedéllyel rendelkeznek-e. Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztató felülete (<https://www.etr.gov.hu/GeneralInformation/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telekre végrehajtható építési engedély nincs.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint *„(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”*

Az érintett telteken tervezett épület elhelyezéséről és folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H.§ -nak megfelelően a Kérelmező nyilatkozta, hogy építési tevékenység jelenleg nem zajlik és nem is tervezett.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint *„(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatárrendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek”.*

A Kormányhivatal megállapította, hogy telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint közvetlenül megközelíthetők.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során magánút nem kerül kialakításra.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket irányadó szabályozási vonal érinti (a KÉSZ 2.§. 21. pontja szerint „közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalat”) érinti, mely összhangban van a T-103635 számú változási vázrajzon ábrázolt új telekhatárral.



A KÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a telek LKe-2/SZ-10 építési övezetbe tartozik.

A KÉSZ 2. számú melléklete szerint a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>, beépítés módja szabadonálló, a beépítettség legnagyobb mértéke 15%, legnagyobb épületmagasság 6 m lehet.

Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a 15726/11 hrsz-ú telek megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során az új telekhatár a telken álló épületeket nem osztja részekre.



A Korm. rendelet 23/E. § szerint „(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket övezethatár nem érinti.

A Korm. rendelet 23/F. § szerint

„(1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére úszótelkek alakíthatók ki.

(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint

d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

(3) Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás tömbtelket nem érint, úszótelket nem kívánnak kialakítani.

A Korm. rendelet 23/G. § szerint

„(1) Ha a telek területe a vonatkozó előírások szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, – a területre vonatkozó helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – nyúlványos telek is kialakítható.

(2) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legkisebb telekterületre vonatkozó előírásának.

(3) A nyúlvány – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 50 méternél hosszabb nem lehet.

(4) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja vizsgálni kell továbbá az is, hogy a telekalakítás az „elő-, oldal- és hátsókerthez, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.”

**A KÉSZ 27. § (1) A szabadonálló beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást (2) – (6) bekezdés szerint kell megállapítani.**

**(2) Az előkert mélysége közbelső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]**

a) 5,0 méter, vagy

b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és kialakult előkertje 5,0 méternél kisebb,

ba) a nagyobb mélységű kialakult előkert mélységével megegyező, de

bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.

(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.

(4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,

b) a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított oldalkerti szélesség kétszeresénél.

(5) A 12 métert el nem érő telekszélesség esetén az épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.

(6) A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén

a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,

b) 16,0 méternél kisebb telekmélység esetében

ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél, vagy

bb) 0 méterre csökkenthető – ha mindkét oldalsó szomszéd telek kialakult hátsókertje kisebb 4,0 méternél –, mely esetben

– a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb 4,0 méternél, és  
– az épület a telekhatárra is helyezhető.

(7) Szabadonálló beépítési módú építési övezetben a kialakult ikerháza és annak telkeire vonatkozó előírások:

a) meglévő ikerház egyik épületének bővítése, átalakítása, bontás utáni visszaépítése során

aa) a közös telekhatáron a meglévő tűzfal felületének legalább a felét takarni kell,

ab) a kialakult előkertet mindkét telken meg kell tartani,

ac) az oldal- és a hátsókert a (4)–(5) bekezdések szerinti,

ad) a két egymáshoz csatlakozó épület utca felé néző homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0–3,0 méteres szakaszon azonos síkban illeszkedjen egymáshoz, és párkányuk legalább ugyanezen a szakaszon legfeljebb 1,0 métert térhet el egymástól,

ae) a két egymáshoz csatlakozó épület hátsókert felé néző homlokzati síkjai között legfeljebb 1,5 méteres eltérés alakítható ki,

b) a telkek összevonása esetén a szabadonálló beépítési mód rendelkezéseit kell alkalmazni.

(8) Ha a Szabályozási Terv a (2)–(7) bekezdéstől eltérő építési helyet jelöl és a telek megosztásra kerül, akkor a létrejövő telkeken a (2)–(7) bekezdésnek megfelelő elő-, oldal- vagy hátsókerti méretet kell betartani. Telkek összevonása esetén a Szabályozási Terv szerinti építési helyet kell figyelembe venni.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett telek a fenti előírásoknak megfelel.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás összességében megfelel az Étv.-ben és a Korm. rendeletben foglaltaknak, valamint a településrendezési és építési követelményeknek.

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is, mely a Budapest, II. kerület, 15726/11, (15733) hrsz. ingatlan telek-határrendezés - változás után vélelmezhetően 15726/11, (15733) hrsz. -örökségvédelmi szempontból hozzájárul.

A Budapest, II. kerület 15726/11, (15733) ingatlanok érintik A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23. pontja alapján, az **Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában 30497-es azonosító számon szereplő világörökségi várományos övezet**. A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2) Korm. rendelet 23/c. § (2) bekezdése szerint a Hivatal, a telekalakítási engedélyezési eljárásban szakkérdés megismerése érdekében keresi meg a BFKH Örökségvédelmi Osztályát.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 68. 2018.R.) 87. § (1) bekezdése alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki

jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68. 2018.R. 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

Összességében megállapítható, hogy a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a Kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

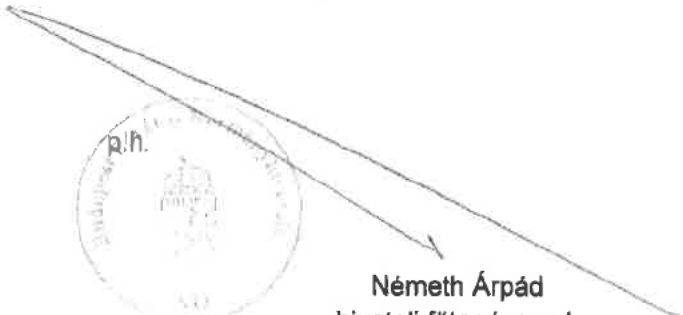
A döntés közlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A Kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A Kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 6/2023. (III.01.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 223.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2023. 11. 06.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

  
Németh Árpád  
hivatali főtanácsos I.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.**

Kivett közterület  
megnevezésű

15733 Hrsz.-ú

Ingotlant érintő lesabályozandó 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. november 22.

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 melyről fotódokumentációt készített.

### **2.2. Értékelés módszere**

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. november 22.

Értékelés érvényességi ideje: 90 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 értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez 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 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

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

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

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

#### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

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

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

### 4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (198 400,- Ft/ m<sup>2</sup>), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (130 m<sup>2</sup>) 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. november 22.-i fordulónapra,

**az ingatlanrész nettó értékét**

**25 800 000,- Ft.**

azaz

**Huszonötmillió-nyolcszázezer forint.**

összegeben állapította meg.

## TANÚSÍTVÁNY

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

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az 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. november 22.

.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kandócsány S. u. 55  
Adószám: 12961531-2-41

## Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz. 15733

1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.  
2023.11.22

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.	Buda- pest, II. ker Cseppkő utca telek	Buda- pest, II. ker Vihorlát utca telek	Buda- pest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Buda- pest, II. ker Pálvölgy Látóhegy telek	Buda- pest, II. ker Kapy utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
vizsgált terület (m2)	130	859	1 051	1 000	1 642	1 336
Fajlagos ár Ft	--	464 494	284 491	349 000	426 309	268 713
Tulajdonátv. 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

ÉRTÉKELÉSI KÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,05
TELEK BEEPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80

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