

E L Ő T E R J E S Z T É S
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2024. január 29-i rendes ülésére

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

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

Ügyintéző: dr. Koroknai Krisztina

Ügyiratszám: XIV- 4/2024

Tisztelt Bizottság!

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

Előzmények:

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

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

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

Dr. Szőnyiné dr. Piskoty Ildikó a GTB 179/2019.(IX.23.) határozatában foglalt **vételi ajánlatot nem fogadta** el, és az 54429/3 hrsz-ú ingatlan **2020-ban értékesítette** Sorg László Jenő részére, aki jelenleg is az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (továbbiakban: Osztály) 2022. február 1-én kelt levélben megkereste Sorg László Jenőt, és kérte, hogy írásban nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában álló 54429/3 hrsz-ú ingatlan mögötti, 54429/4 hrsz-ú ingatlant meg kívánja-e vásárolni. Sorg László Jenő 2022. február 14-én kelt válaszában úgy nyilatkozott, hogy a kerítéssel elválasztott ingatlant nem használja, és az önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában nem kíván szerződést kötni sem annak használatára, sem annak megvásárlására.

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

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

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

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

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

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2023. február 2. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét nettó **24.800.000,-Ft + 0 % Áfa** azaz bruttó **24.800.000,-Ft** összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2023. február 1. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét nettó **23.000.000,-Ft + 0 % Áfa** azaz bruttó **23.000.000,- Ft** összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdés alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A 2023-ban hatályos, Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Tekintettel arra, hogy **az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához nem kötelező versenyeztetési eljárást tartani.**

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

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

„Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan

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

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



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

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

Fentiekre tekintettel az Osztály előterjesztést készített a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023. március 27.-i rendes ülésére mely előterjesztés alapján a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023 (III.27.) határozatával döntött** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan – az Immowell 2002 Kft. 2023. február 02. napján kelt értékbecslésében megállapított – nettó **24.800.000,- Ft. + 0% ÁFA** azaz bruttó **24.800.000,- Ft.- forgalmi érték alapján**, az önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos Budapest II. kerület, belterület 54429/3, 54429/5, 54434 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenytárgyaláson való értékesítéséről azzal, hogy a versenytárgyalás induló árát nettó 24.800.000,-Ft + 0 % ÁFA azaz bruttó 24.800.000,- Ft. összegben, a pályázati alapdíjat a nettó induló ár 10 %-ában határozta meg.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 48/2023. (IV.25.) határozatával egyetértett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozatával.

A határozatban foglaltak teljesítésére megjelölt határidő (2023. október 31.) leteltére tekintettel az Osztály ismételten előterjeszti az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló döntést, melyet – a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.

A 2024-ben hatályos, Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Tekintettel arra, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához nem kötelező versenyeztetési eljárást tartani.

Az Osztály az 54429/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a Vagyonrendelet 4. § (1) bek. a) pontja alapján - az egy évnél nem régebbi értékbecslések felülvizsgálatára - két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel.

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2024. január 19. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét nettó **24.800.000,-Ft + 0 % Áfa** azaz bruttó **24.800.000,- Ft.** összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2024. január 19. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét nettó **21.000.000,-Ft + 0 % Áfa** azaz bruttó **21.000.000,- Ft.** összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú**, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant – az Immowell 2002 Kft. 2024.01.19. napján kelt értébecslésében megállapított – nettó 24.800.000,-Ft + 0 % Áfa azaz bruttó 24.800.000,- Ft. forgalmi érték alapján, az önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos Budapest II. kerület, belterület 54429/3, 54429/5, 54434 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti; a versenytárgyalás induló árát nettó **24.800.000,-Ft + 0 % ÁFA** azaz bruttó **24.800.000,- Ft.** összegben határozza meg; továbbá a pályázati alapdíjat a nettó induló ár 10 %-ában határozza meg.

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó Pályázati Felhívásban rögzítésre kerül, hogy

- a zártkörű versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók ajánlatukat a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg;
- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók tudomásul veszik, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan csak a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül szolgalmi joggal közelíthető meg, valamint az ingatlan kitakarítás nélkül, illetve a zöldnövényzet kivágása nélkül kerül értékesítésre; így az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak;
- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázóval a kiíró Önkormányzat telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi előszerződést köt, amelyben a nyertessé nyilvánított pályázó vállalja, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló ingatlannal egyesíti, és a telekalakítási eljárást az adásvételi előszerződés minden fél általi aláírásától számított 45 napon belül megindítja, valamint saját költségén lefolytatja;
- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázó a végleges telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 45 napon belül köteles aláírni, és a zártkörű versenytárgyaláson kialakult vételárat köteles a végleges telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés vevő általi aláírásának napjáig egyösszegben vagy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23/A. §-a alapján két részletben megfizetni.

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

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Határidő: 2024. október 31.

Budapest, 2024. január 23.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



Mellékletek:

1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép
2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) GTB határozat és 70/2019.(IX.23.) PHVÖK határozat
3. melléklet - Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele
4. melléklet - Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.01.17-i levele
5. melléklet - Értébecslések
6. melléklet - Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.03.02-i levele
7. melléklet - 61/2023 (III.27.) GTB határozat és 48/2023 (IV.25.) PHVÖK határozat



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/21697/2024

2024.01.16

Szektor: 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54429/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

506 (m²) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill. ter. kat.jöv ha m ² k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

506

0.00

2. bejegyző határozat:

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

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törlő határozat: 127376/2/2018/18.06.27
Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

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

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

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

törlő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

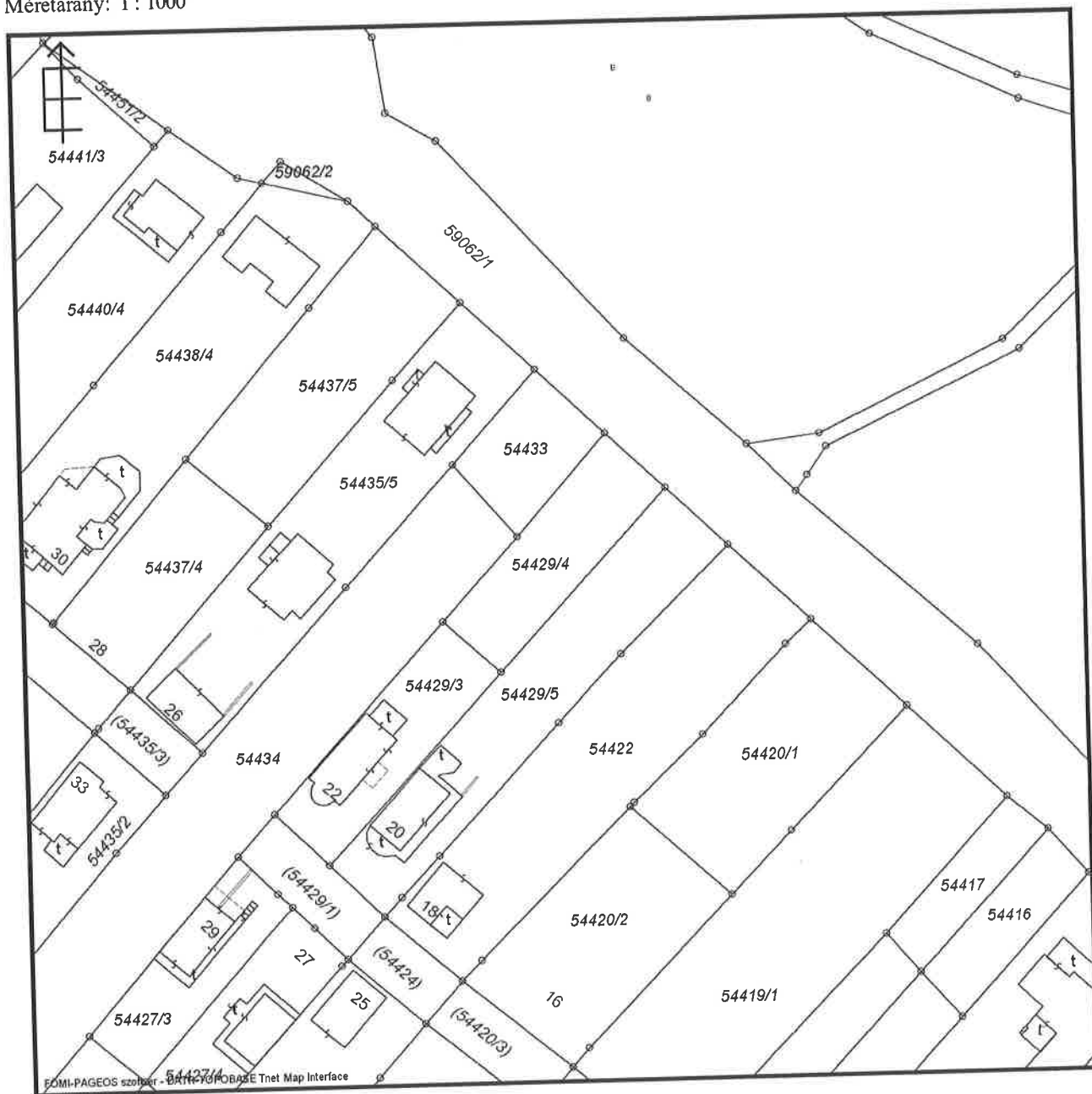
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.01.16 13:59:50

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

Megrendelés szám: 9000/417/2024

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/23706/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 22.

I. RÉSZ

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

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
------------------	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház, udvar

0

505

0.00

2. bejegyző határozat:

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

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

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

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

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

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 67728/1990/1990.05.01

törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Selyem Nikoletta

szül. : 1976

a.név : Ádám Zsuzsanna

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

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 61146/1995/1995.03.01

törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Zentai Ádám

szül. : 1927

a.név : Körmöcz Mária

cím : 1021 BUDAPEST II.KER. Zuhatag sor 10

usz.: 61.146/2/1995.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/23706/2024
2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

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

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

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

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

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

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

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

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

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/23706/2024
2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 78983/1/2013/13.04.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 78981/1/2013/13.04.12 törlő határozat: 78983/1/2013/13.04.12
jogcím: ajándékozás
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Szőnyi Fanni
sz.név: Szőnyi Fanni
szül. : 1994
a.név : Dr. Piskóty Ildikó
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

10. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 140638/2/2020/20.08.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 78983/1/2013/13.04.12 törlő határozat: 140638/2/2020/20.08.17
jogcím: ajándékozás
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó
sz.név: Piskóty Ildikó
szül. : 1968
a.név : Kapolyi Veronika
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

11. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 170392/1/2020/20.10.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 140638/2/2020/20.08.17 törlő határozat: 170392/1/2020/20.10.30
jogcím: adásvétel
utalás: II /7, II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Sorg László Jenő
sz.név: Sorg László Jenő
szül. : 1939
a.név : Bárczy Erzsébet Aranka
cím : 1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 3/A. fszt.1.

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

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/23706/2024

2024.01.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

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

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

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

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

törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

Holtig tartó haszonélvezeti jog
jogosult:

név : Selyem Dezső

szül. : 1950

a.név : Bedő Erzsébet

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

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

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

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

jogosult:

név: OTP II.KERÜLETI FIÓKJA

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

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

törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/5.

jogosult:

név: OTP II.KERÜLETI FIÓKJA

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

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

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

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

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

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

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

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

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

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

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

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

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 5/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/23706/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

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

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

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

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

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

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

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

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

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

utalás: III/9.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

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

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

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

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

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

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/23743/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/5 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 20.

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	506 (m2)	törölő határozat:	9002/2004
Földrészlet területe változás előtt:	506 (m2)	törölő határozat:	115388/2/2022/22.06.09
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 1012 0.00

2. bejegyző határozat: törölő határozat: 112532/1/1999/99.04.26
Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/1 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 122314/1/2018/18.06.27 törölő határozat: 115388/2/2022/22.06.09
Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/2 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 115388/2/2022/22.06.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15 törölő határozat: 115388/2/2022/22.06.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

4. tulajdoni hányad: 4/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09
jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06
jogcím: adásvétel és telekalakítás
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Zsuzsanna
sz.név: Horváth Zsuzsanna
szül. : 1963
a.név : Szalontai Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Szabadság utca 88.

5. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09
jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Dezső
sz.név: Horváth Dezső
szül. : 1936
a.név : Türei Julianna
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Szabadság utca 88.

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: 8000004/23743/2024

2024.01.17

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 54429/5 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

6. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 115388/2/2022/22.06.09
jogcím: adásvétel 78390/1/2001/01.03.06
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Dezsőné
sz.név: Szalontai Rozália
szül. : 1937
a.név : Tóth Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Úrbéres utca 20.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95177/1/2018/18.05.02
törölő határozat: 122314/1/2018/18.06.27

Egyéb átjárási szolgalmi jog az 54429/2 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára a a
22013/1984.05.28. rangsorában.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800536/1/2021/21.12.08
törölő határozat: 800136/3/2022/21.12.15

Telekalakítási eljárás megindítása

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

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/23760/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54433 helyrajzi szám

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt:

322 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

322

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 172054/1996/1996.09.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 5372/1931/

törlő határozat: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2 2961/1968/

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2 5372/1931/

jogállás: tulajdonos

név : Kellner János

cím : - Németország

2. tulajdoni hányad: 6/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Rigmor

sz.név: Willmann Rigmor Marie

szül. : 1941

a.név : - -

cím : - Németország 74821 Mosbach-Reic

3. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner László

szül. : 1950

a.név : Prétka Livia

cím : - Németország 6950 Mosbach-Walds

4. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 172054/1996/1996.09.25

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Krisztián

a.név : Willmann Rigmor Marie

cím : - Németország, 6950 Mosbach-Died

III R É S Z

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:8000004/23760/2024
2024.01.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 54433 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 91331/1998/1998.04.08
törölő határozat: 38207/1/2004/04.01.13
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név : Gere Lászlóné
sz.név: - -
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 264
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47233/1999/1999.01.29
Perindítás
3.P.II. 22265/98/6. számú végzés.
jogosult:
név: BUDAPESTI II. ÉS III. KERÜLETI BÍRÓSÁG
cím : -
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 252054/1/2000/00.11.02
Felülvizsgálati kérelem
a Fővárosi Bíróság 43.Pf.25.449/1999/4.sz. ítélete ellen, Pfv. I.22.082/2000/15/I.
jogosult:
név: MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 16

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 8000004/23768/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.**Belterület 54434 helyrajzi szám**

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

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 2346 (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, egyéb épület

0

2346 0.00

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 156018/1/1998/98.07.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 19237/1983/1983.05.16

törlő határozat: 156018/1/1998/98.07.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kellner János

cím : - Nyheimsvein 19 .C Charlottenlu

4. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 156018/1/1998/98.07.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 84500/1987/1987.09.17

törlő határozat: 156018/1/1998/98.07.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kelner János

szül. : 1925

a.név : Tagscherer Magdolna

cím : - Schulstr.3. 6951. Neckarzimmen

5. tulajdoni hányad: 6/8

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

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Rigmor Kellner

sz.név: Rigmor Marie Willmann

szül. : 1941

cím : NÉMETORSZÁG 74821 MOSBACH-REICHENBUCH Birkenwaldrtr. 2

6. tulajdoni hányad: 1/8

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

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner László

szül. : 1950

a.név : Prétka Livia

cím : NÉMETORSZÁG 6950 Mosbach-Waldstadt Sohlbergallee 71

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/23768/2024

2024.01.17

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 54434 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/8

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

jogcím: osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Kellner Krisztián

a.név : Rigmor Marie Willmann

cím : NÉMETORSZÁG 6950 Mosbach-Duedesheim Beethovenstr. 4

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 91331/1998/1998.04.08

törölő határozat: 38207/1/2004/04.01.13

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Gere Lászlóné

sz.név: - -

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 264

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

Perindítás

3.P.II. 22265/98/6. számú végzés.

jogosult:

név: BUDAPESTI II. ÉS III. KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 151693/1/2000/00.05.26

Jelzálogjog 80 930 FT, azaz nyolcvanezer-kilencszázharminc FT és járulékaik erejéig.

a per kimenetelétől függő hatállyal.

utalás: II /5.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL

cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 179-187.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 252054/1/2000/00.11.02

Felülvizsgálati kérelem

a Fővárosi Bíróság 43.Pf.25.449/1999/4.sz. ítélete ellen, Pfv. I.22.082/2000/15/I.

jogosult:

név: MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 16

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 143326/2/2012/12.07.17

VezetékJog

7103/217/2012, 15 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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: 8000004/23768/2024

2024.01.17

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54434 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 181386/1/2019/19.11.12

Vízvezetési szolgalmi jog

66m² területre, a vízvezetési szolgalmi jog keletkezésének és fennállásának időpontja a

Vksztv. 81.§ (3) bekezdése alapján 2001.01.01. napja.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

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

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

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

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

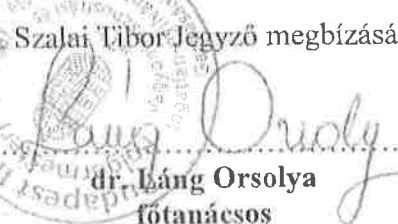
A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2019. december 31.

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

Budapest, 2019. október 1.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

dr. Láng Orsolya
főtanácsos
Osztályvezető

2019 OKT 03.

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

Felelős: Polgármester

Határidő: 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen-egyhangű szavazat)

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

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

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

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

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

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

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

Felelős: Polgármester

Határidő: 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen-egyhangű szavazat)

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

Napirend 2./ pontja:

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

Napirend 3./ pontja:

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

kmf.

Dr. Csabai Péter
előjáró
levezető elnök

Majorossy Imréné
nem képviselő tag

A jegyzőkönyvet kapják:

PH. VÖK. tagjai
Jegyzői Igazgatóság
Polgármesteri Kabinet

Dr. Varga Nikoletta

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Gazdasági Igazgatóság

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Budapest, 2022. december 21.

Tárgy: 54429/4 helyrajzi számú ingatlan / vételi szándék

Tisztelt Doktornő!

Meghatalmazottammal folytatott előzetes egyeztetésének megfelelően ezúton **bejelentem** a Budapest II., Úrbéres utcában található, **54429/4 helyrajzi számú** (a kizárólag a tulajdonomban álló, szolgálmi jog biztosításával megterhelt 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül megközelíthető **ingatlan megvásárlására irányuló szándékomat**.

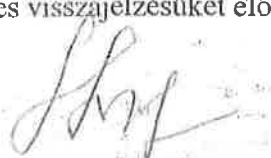
Az ügylet lebonyolításával teljes jogkörben megbízom Berczik Máriát, meghatalmazásomat mellékelem. Amennyiben telefonon szükséges egyeztetni (pl. ingatlan értékbecslés, helyszíni szemle), kérem, őt hívják: + 36

(Saját telefonszámom: + 36
ne keressenek.)

sajnos megromlott hallásom miatt lehetőség szerint

Amennyiben e-mailben történő egyeztetéssel tudunk ügyemben tovább lépni, kérem, hogy meghatalmazottammal vegyék fel a kapcsolatot: @, levelüket másolatban egyúttal nekem is szíveskedjenek elküldeni: i@

Szíves visszajelzésüket előre is megköszönve, üdvözlettel:


Sorg László Jenő

1028 Budapest

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, Sorg László Jenő (szül. hely:

lakcím:

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2023 JAN 09.

mint Meghatalmazó

meghatalmazom

XIV/4-1

XIV/18/2022

Előadó: Murányi Orsolya

Berczik Máriát (szül. hely:
, lakcím:

anyja neve

mint Meghatalmazottat,

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

Meghatalmazásom visszavonásig érvényes.

Budapest, 2022. december 21.

Meghatalmazó

Meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Szigeti Krisztina

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

Dr. Kalmár-Söpkéz Alexandra

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

3. sz. Melleklet

Sok örömet

1028 Budapest



01101570	00061
MAGYARORSZÁG	
Ft	725 Ft
00061	

ELKEZDTE

2023 JAN 03

247

R

BP. HÍVŐSZOLGÁLTATÓ SZ. POSTA



RL 1281 000 826 175 5



Az irat nincsen

Ugyanazon a napon, mint a fentebb említett irat

Összesen

Budapest 11. kerületi Polgármesteri Hivatal

Budapest

Mecseki út 1.

1024

ELSŐBBSÉGI

PRIORITY



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

4. n. Melle'kelt

2023 / 3630

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

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

2023 JAN 18.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

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

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

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,
a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”
A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

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

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

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.
Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ]

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

www.masodikkerulet.hu





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

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





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

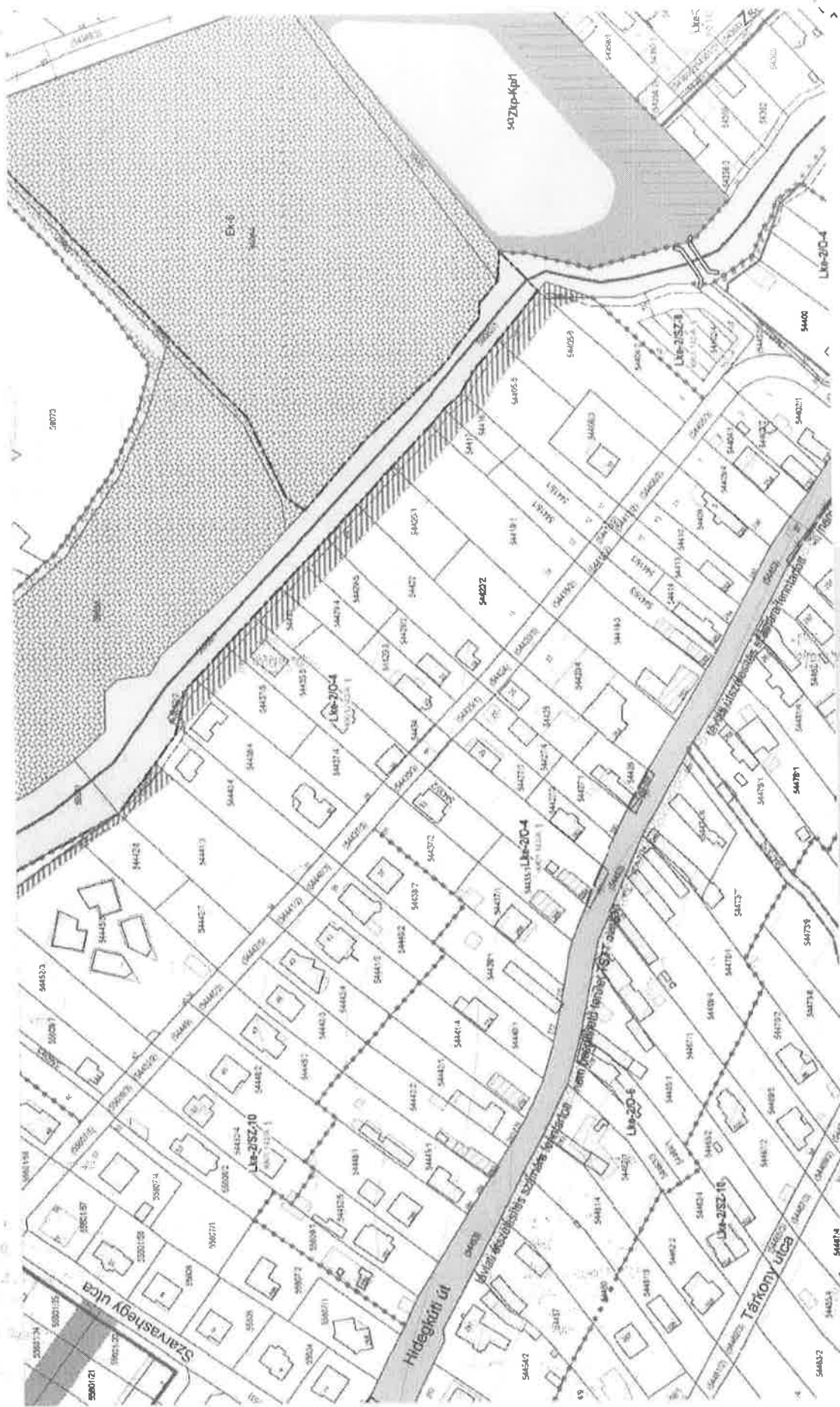
Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

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

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



916.8 x 769.9 mm

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Urbéres utca
Kivett, beépítetlen terület megnevezésű

54429/4
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Úrbéres utca

54429/4
hrsz. alatti

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

24 800 000,- Ft

azaz

Huszonnégymillió-nyolyszázezer forint

Budapest, 2024. január 19.

Készítette:


Mikó Sándor

ingatlanforgalmi értékelő

Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

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

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2024. január 19.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telkek közművesítettségét
- A telek egyéb célú hasznosíthatóságát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

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

3.2. Ingatlan ismertetése

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

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

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

3.3. A telek mérete

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

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

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

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (49 080,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (506 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$49\,080,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 506 \text{ m}^2 = 24\,834\,480,- \text{ Ft}$$

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

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Úrbéres utca alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2024. január 19.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nettó nyíltpiaci értékét

24 800 000,- Ft

azaz

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

Budapest, 2024. január 19.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotó dokumentáció:



5. sz. MELLÉKLET

1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.
2024.01.19

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz.: 54429/4

INGATLAN ÉRTÉKEKÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
		Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	119 000 000	159 000 000	115 000 000	210 000 000	129 900 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált: Ár	--	119 000 000	159 000 000	115 000 000	210 000 000	129 900 000
telek területe (m2)	506	931	1 026	911	1 281	1 505
Fajlagos ár Ft	--	127 820	154 971	126 235	163 934	86 312
Tulajdonátr. viszonyatípusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	107 100 000	143 100 000	103 500 000	189 000 000	116 910 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	115 038	139 474	113 611	147 541	77 681
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló
		1,00	0,90	0,95	0,90	1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,72	0,80	0,85	0,70	0,85
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,60	0,60	0,60	0,60	0,90
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		44 727	54 227	49 540	50 193	47 541
Kerekített értékek		44 700	54 200	49 500	50 000	47 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	49 080
Teljes terület	m2
Ingalan becsült nettó értéke (Ft)	24 834 480

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

44 727

54 227

49 080

nem mértékadó adat

nem mértékadó adat

értékindikátor-1

5. sz. Melleklet

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 ő t v ö s u t c a 2 2 .



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

Budapest, 2024. január 19.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékebecslés zárása: 2024.01.19.
 Az értékebecslés hatálya: 2024.04.19.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: Kivett, beépítetlen terület
 Az ingatlanok címe: 1028 Budapest, Úrbéres utca hrsz.: 54429/4 hrsz.
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 506 Épület 0 db 0 m²

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

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

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

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	21 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költség alapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		21 000 000,- Ft
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2024. január 19.

dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékebecslő

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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

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

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

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

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. január 26. / 2024. január 18.
- értékelés zárása 2024. január 19.
- értékelés hatálya 2024. április 19. (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 (2024.01.16.)
- főépítési iroda állásfoglalása (XXIV-13-2/2023)
- térképmásolat (2024.01.16.)

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, a szomszédos 544429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának képviselője azonban részt vett. 2024. 01. 18-án az ingatlan kívülről vizsgáltuk meg. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről. A szemle során az ingatlanra nem volt módunk bejutni, azt csak a telekhatáron kívülről tudtuk megvizsgálni.

A helyszíni szemlén tapasztalatokat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számvetési módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékebecslést.

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

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

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

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

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

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

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási 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 méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

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

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2024.01.16.)

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

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

3.2. Környezet, megközelítés

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

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

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

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

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

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

3.3. Telek

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

3.4. Közművek, infrastruktúra

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

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

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

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			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/O-4	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

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

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

Aktuális hasznosítás

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

Optimális hasznosítás

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

3.7. SWOT analízis

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

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanki alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatpszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységei egyik-

napról a másokra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem éreztette hatását.

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödött, a HUF gyengült, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra lehetett számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyasztásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021. évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökött föl, jelenleg a 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

2023 elején a következő tényezők határozzák meg a magyar gazdaság helyzetét:

- magas infláció, csökkenő vásárlóerő;
- az elhúzódó ukrajnai háború;
- durván megnőtt energiaköltségek;
- kilengéseket mutató EUR/HUF-árfolyam;
- a magyar kormány EU-ellenes és oroszbarát politikája miatti növekvő politikai és gazdasági elszigetelődés;
- az általános gazdasági lassulás, 4. negyedéve tartó recesszió;
- növekvő bérköltségek.

4.3. Új lakások, lakócélú fejlesztési telkek piaca

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének további mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A magas infláció és a csökkenő reálbérek, valamint a megdrágult jelzáloghitelek az elmúlt egy évben megtették a hatásukat a lakáspiacon: jelentősen visszaesett a kereslet, bezuhant a lakáshitelezés és megtorpant a 2014 óta töretlen áremelkedés is. Az árak nominálisan stagnálnak; a használt lakásoknál szerény, pár százalékos csökkenést mért a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) tavaly az utolsó és az idén a második negyedévben az előző negyedévekhez képest. (Ha az infláció hatását is figyelembe vesszük, a reál lakásárak nagyobb mértékben mérséklődtek, az idei második negyedévben már 19 százalékkal maradtak el az egy évvel korábbiaktól a MNB becslése szerint.)

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2%-kal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsicsökkentés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3%-os árcsökkenés következett be.

2023 első nyolc hónapjában 361 milliárd forint értékben kötöttek a bankok lakossági lakáshitel szerződéseket, ez 63%-kal kevesebb az egy évvel és 57%-kal a két évvel ezelőttihez képest, és még a 2017-es január-augusztusi hitelfelvételeknél is jó ötven milliárddal alacsonyabb összeg, pedig akkor még alkasságok átalgára jellemzően a mai értékek 50%-át mutatta.

Az OC júniusi felmérése szerint Budapesten 338 új lakás beruházás indult el, ezekben 26,7 ezer lakás épül, amelyek négyzetméterét átlagosan 1,592 millió forintért kínálják a fejlesztők. Ezek a számok nagyságrendileg megegyeznek az előző negyedév adataival: a projektek száma 2,4%-kal, a lakások száma 1%-kal, a négyzetméterárak mindössze 1,3%-kal nőttek az előző negyedévhez képest. A lakásállomány 30,3%-a, vagyis 8,1 ezer lakás tervezett, ami arányaiban 1,3%-kal, nominálisan pedig 450 lakással jelent többet az első negyedévinél. Az második

negyedévben 33 projekt 1200 lakásának beruházása kezdődött el, ezekből 27 projektben 612 lakást hirdetnek a fejlesztők, amely szintén több, mint az előző negyedévben.

A legdrágább kerületek sorrendje megegyezik az előző negyedévvél. Továbbra is az V. kerület vezet 3,081 millió fontos átlagos négyzetméterárral, amelyet a II. kerület 2,99 milliós fajlagos ára követ. Harmadik a drágasági listán a XII. kerület 2,90 milliós négyzetméterárával. A negyedik helyen az I. kerület áll négyzetméterenként 2,64 milliós középértékével. Ezen kívül egyedül a VI. kerületben alakult 2 millió forint felett a kínálati négyzetméter, itt 2,13 millió forint az átlag. A budai és a belvárosi kerületek többségében 1,5 millió forint felett alakult a négyzetméterár átlag értéke. A VIII. kerületben azonban csak 1,45, ellenben a XI. kerületben 1,63, a III. kerületben 1,70, a IX. kerületben 1,72, a VI. kerületben pedig 1,83 millió forint volt a kínálati négyzetméterár átlaga. A külső pesti kerületekben és a XXII. kerületben egymillió körüli négyzetméterárak a jellemzőek. A legolcsóbb kerület a XV. kerület lett 932 ezer forintos átlaggal, egyedül ebben a városrészben kínálnak egymillió forint alatt egy négyzetmétert. A többi Dél-pesti kerület árszintje együtt mozog, a XX., XXI., és XXIII. kerületben egyaránt 1,02 millió az átlagos kínálati ár, míg a XX. kerületben 1,23 millió forint az átlag.

A magas kamatkörnyezet és a csökkenő vásárlóerő miatt a lakóingatlan-fejlesztési lehetőségek piacán a kínálat dominál, kevés a tranzakció, jellemzően a kisebb projektek iránt van kereslet, ami saját erőből is finanszírozható.

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 értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

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

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak

- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 szinterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/24						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2024.01)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közelművesített építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szinterületi mutató 0,4	85,0		(123)
Budapest, II. József Attila útja 109. (2023.10.)	809	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállón, építménymagasság: 6 m, szinterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	75,0		(92,7)
Bp. II. Budaliget (2023.05)	1003	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közelművesített építési telek beépítés: 15% szinterületi mutató 0,4	99,9		(99,6)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámas, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szinterületi mutató: 0,4		19,4	(87)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízssű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésvizsgálatai* 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.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.
- Az ingatlan közterületi kapcsolatának hiányát minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük (mely gyakorlatilag a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkíti a potenciális vásárlók körét)
- a közművek bevezethetőségének nehézségét (szolgálat hiányát) minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Ófalu	Erzsébettelek	József Attila	Budaliget	Pálvölgy
Utea, közterület	Úrbéres	Ördögárok			Napsugár
Házszám	506	691	809	1 003	222
Terület	m2	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-13
Övezet	Lke-2/O-4				
Beépíthetőség	20%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	101	104	121	150
Építhető szintterület	m2	202	276	324	401
Kínálati ár	eFt	89 000	75 000	99 900	
Értékesítési ár	eFt				19 400
Dátum		2024.01	2024.01	2024.01	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	77,22	128,80	92,71	99,60
Kínálati korrekció		-20%	-5%	-15%	
Tranzakció jellege					5%
Dátum szerinti korrekció					
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	70,72	103,039	88,072	84,661
Kiindulási érték		100%	100%	100%	200%
makrokörnyezeti adottságok	100%				
mikrokörnyezeti jellemzők	100%				
megközelítés	100%	-5%	-5%	-5%	-15%
zöldfelület	100%				
területi méret	100%		5%	10%	5%
alak, lejtésviszonyok	100%				
közművek	100%				
telekfejlesztések	100%				
beépítés, bontás	100%				
beépíthetőség mértéke	100%				
fejlesztési terv, építési engedély	100%				
egyéb hasznosítási korlátok	100%				-15%
panoráma, benapozás	100%				-25%
egyéb (megközelítés)	100%	-50%	-50%	-50%	-5%
egyéb (közművezetés nehézsége)	100%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke		40%	45%	50%	45%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	41,117	41,216	39,632	42,331
Súly	4	25%	25%	25%	25%
Beesült érték	Ft	20 805 321			

A vizsgált ingatlan értéke:

**A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 21,0 M Ft.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

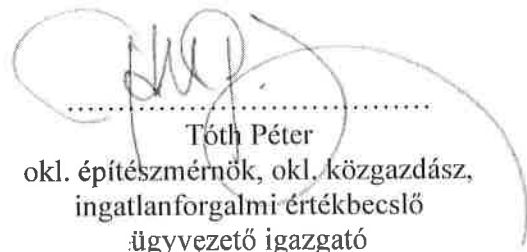
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
21,0 M Ft,
azaz huszonegymillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2024. január 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 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/21697/2024

2024.01.16

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Fölldrészlet területe változás előtt:	506 (m2) törlő határozat: 9002/2004				
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	506	0.00		

2. bejegyző határozat:

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

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törlő határozat: 127376/2/2018/18.06.27
Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

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

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/1/2018/18.10.09
törlő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kopolyi Veronika

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.01.16 13:59:50

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

Megrendelés szám: 9000/417/2024

Méretarány: 1 : 1000



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



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

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.		többi	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉLPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek					az épület			legnagyobb					
			legkisebb			legnagyobb								legnagyobb		
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épületmagassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			
4.	övezetszám						felülről (%)	alulról (%)	átlagos (m ² /m ²)	perforációs (m ² /m ²)			Pmu v. H. v. Ép			
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z%	Bm_TF	Bm_TA	SZTM_A	SZTM_P	Em	Pmu v. H. v. Ép				
14.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	5/1	-	
Béépítési mód		Intézményi jellemzők/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	szabadonálló	AI	alapintézmény	A	alapintézmény, intézmény esetén	S	előírás alapján szereplő feltétel szerint	Em	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	oldalhatáron álló	EI	intézményi domináns	L	lakásrendelkezés esetén	KH	környezeti terület kialakítása esetén kedvezmény (többbetű)	Pmu	utcai párhuzamosság	-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	sátrisorú	Te	templom	S	sarkotelek esetén			H	legfőbb homlokzatmagasság	5/1	57. § (4) a) szerint					
		Sp	sportpálya	PP	parkolóhely pótlás Szabályozási Tervén jelölt ingatlan esetén			Ép	épület legmagasabb pontja	5/2	57. § (4) b) szerint					
		A	jelentős állomás		nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					5	előírás szerint					
		P	parkoló							megjegyzés:		OTÉK eltérései:				
		B	benzinkút							FRSZ 20.6 (2) alapján						



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

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

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

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

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

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

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

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

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

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

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

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

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

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

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

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

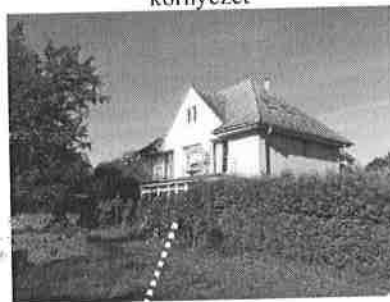
Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

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

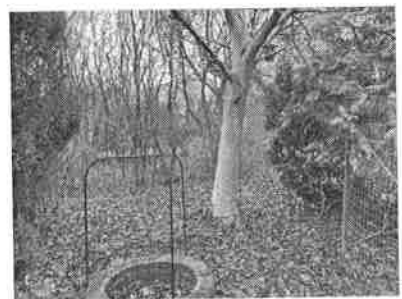
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat																
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O															
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK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



Úrbéres utca



54429/4 hrsz





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-4/2023

Hiv. szám: XIV-4-10/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

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

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan

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

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

Budapest, 2023. március 2.

Tisztelettel:



Melléklet:

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





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet



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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
4/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 6. pont

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

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 61/2023.(III.27.) határozata**

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

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó Pályázati Felhívásban rögzítésre kerül, hogy

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

kézhezvételét követő 45 napon belül köteles aláírni, és a zártkörű versenytárgyaláson kialakult vételárat köteles a végleges ingatlan adásvételi szerződés vevő általi aláírásának napjáig összegben vagy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23/A§-a alapján két részletben megfizetni.

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

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.


Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2023. október 31.

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

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

KIVONAT

Készült a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata 2023. április 25-én, 17.00 órai kezdettel (1028 Budapest, Templom utca 2-10. (1. sz. tanterem) szám alatti Klebelsberg Kultúrkúriában megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

Napirend 1./ pontja

1./Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály előterjesztése:
Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 hrsz-ú zárványtelek-ingatlan értékesítéséről

Előadó: Dr. Csabai Péter, előjáró tanácsnok

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának
48/2023.(IV.25.) határozata

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata úgy dönt, hogy egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozatával, miszerint

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

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó Pályázati Felhívásban rögzítésre kerül, hogy

- a zártkörű versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók ajánlatukat a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg;
- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók tudomásul veszik, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan csak a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül szolgalmi joggal közelíthető meg; valamint az ingatlan kitakarítás nélkül, illetve a zöldnövényzet kivágása nélkül kerül értékesítésre; így az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.

- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázóval a kiíró Önkormányzat ingatlan adásvételi előszerződést köt, amelyben a nyertessé nyilvánított pályázó vállalja, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló ingatlannal egyesíti, és a telekalakítási eljárást az adásvételi előszerződés minden fél általi aláírásától számított 45 napon belül megindítja, valamint saját költségén lefolytatja.
- a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázó a végleges ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 45 napon belül köteles aláírni, és a zártkörű versenytárgyaláson kialakult vételárat köteles a végleges ingatlan adásvételi szerződés vevő általi aláírásának napjáig egyösszegben vagy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23/A§-a alapján két részletben megfizetni.

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

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg."

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2023. október 31.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

(3 képviselő volt jelen, 3 igen egyhangú szavazat)

kmf.

Dr. Csabai Péter s.k.
levezető elnök

Makra Krisztina s.k.
jegyzőkönyv-hitelesítő

A kivonat hiteles:
Budapest, 2023. április 25.

Dr. Csabai Péter
előljáró tanácsnok

