

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Városkapu utca 98113/14 hrsz-ú ingatlanrész ajándékozásának elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rose Valley Conquest Kft. ügyvezetője a 2022. július 22-én érkezett megkérésést követően 2022. augusztus 24-én nyilatkozatot tett a Budapest XV. kerület, 98113/14 hrsz-ú, 20.014 m² összterületű ingatlan kiszabályozás miatti megosztását követően kialakuló 98113/33 hrsz-ú 601 m² kivett, helyi közút elnevezésű terület, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) részére ajándékozás címen történő átadásáról.

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb rendű jogszabályokkal összhangban a Budapest XV. kerület Képviselő-testületének 17/2018. (VI. 26.) ök. rendeletével elfogadott Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ együtt alkalmazandó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénnyel (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK), valamint az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ). A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint az ingatlan Gksz-1/SZ-3 jelű gazdasági övezetben helyezkedik el. A telek észak-keleti határát érinti a „fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján” elnevezésű kötelező szabályozási elem.

A 98113/14 hrsz alatt lévő telek akkor válik rendezetté és ez által beépíthetővé, ha a közterületi szabályozás végrehajtása megtörténik, azaz a mellékelt telekalakítási térrajz alapján 601 m² nagyságú terület lejegyzésre kerül. A lejegyzésre kerülő terület beépítésre nem szánt KÖu-3 jelű, közlekedési terület övezetbe sorolt, kivett helyi közútként kerül nyilvántartásba vételre. Ez utóbbi terület a Mogyoród útja folytatását képező, az M3-as autópálya felett átvezető felüljáróra vezető közterülettel határos, amely az Önkormányzat tulajdonában van. A lejegyzésre kerülő terület önkormányzati tulajdonba kerülése – az Önkormányzat Főépítésének szakvéleménye alapján - településfejlesztési szempontból támogatott.

A 98113/14 helyrajzszámú földrészlet felosztását Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály a 2022. május 16-án záradékolt T-91212 számú változási vázrajz alapján, 850105/4/2022 ügyiratszámú határozatában engedélyezte. A területkialakítással és az átadással kapcsolatos valamennyi költség teljesítését az ajándékozó vállalja, az ingatlan



tulajdonjogának átvezetésével kapcsolatos ingatlannyilvántartásba vételi költségek az Önkormányzatot terhelik.

A hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (1) bekezdésének értelmében az ingatlan-nyilvántartási elsőfokú eljárásért, a változással érintett ingatlanonként 6.600,- Forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, amely az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyi illetékmentességben részesülnek, így az Önkormányzatnak nem kell illetéket fizetnie.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Vagyonrendelet) 15/B. § (1) bekezdése alapján „Vagyontárgy tulajdon- és használati jogának ingyenes megszerzéséről a Képviselő-testület dönt.”

A Vagyonrendelet 13. § (2) bekezdése alapján „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén [...] 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése szerint „Mentes az adó alól: k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;

A Képviselő-testületnek az ajándékozás elfogadására vonatkozó döntésen túl rendelkeznie kell az vagyongatszteri, analitikus nyilvántartásáról.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanra vonatkozó ajándékozási szándék elfogadását és az ingatlan forgalomképtelen önkormányzati vagyonba vonását ingatlanforgalmi szakértői értékelés alapján megállapított 15.000.000,- Ft forgalmi értéken.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatotokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: megkeresés – Rose Valley Co. Kft.
2. számú melléklet: változási vázrajz
3. számú melléklet: földhivatali határozat
4. számú melléklet: nyilatkozat ajándékozásról – Rose Valley Co. Kft.
5. számú melléklet: aláírási címpéldány – Rose Valley Co. Kft.
6. számú melléklet: cégkivonat – Rose Valley Co. Kft.
7. számú melléklet: PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. szeptember 12.

Aláírás:



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 13.

Aláírás:



5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 13.

Aláírás:



6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a 98113/14 helyrajzi számú földrészlet felosztását követően kialakult 98113/33 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Városkapu utca megnevezésen található, kivett, helyi közút művelési ágú, 601 m² alapterületű ingatlant ajándékozás címen, a Rose Valley Co. Kft.-től térítésmentesen átveszi.

Felhatalmazza a polgármestert a térítésmentes tulajdonba vételhez szükséges szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. szeptember 29. (döntésre)
2022. november 15. (szerződéskötésre)

2. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, kialakult 98113/33 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Városkapu utca megnevezésen található, kivett, helyi közút művelési ágú, 601 m² alapterületű ingatlant, ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 15.000.000,- Ft értéken, forgalomképtelen vagyonként az Önkormányzat nyilvántartásába veszi.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter és a pénzügyi tárgyi eszköz nyilvántartásba történő felvezetéséről.

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. szeptember 29. (döntésre)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3),
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pont,
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996 évi LXXXV. törvény 32/A (1) bekezdés,
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2), 15./B § (1) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022. SZEPTEMBER 12.
Átvette: 

.....

felülvizsgálatra érkezett:.....

2022. SZEPTEMBER 12.

.....hó-n



1111
e melléklet
30865/2022



AVDH SIGN

XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 4.
Iktatószám: 2 / 362 - 1 / 2022
2022 JÚL 27.
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:
Dátum: 1 db *Mu* 2022.07.22

Azonosító: EPAPIR-20220722-4840

Küldő

Viselt név: DR. FEKETE LÁSZLÓ

Születési név: DR. FEKETE LÁSZLÓ

Anyja neve: **SEKŐ MÁRIA**

Születési hely: **SZÉKESFEHÉRVÁR**

Születési idő: **1953.12.16**

Hivatkozási szám: 3/627-2/2022

Azonosító: EPAPIR-20220722-4840

Témacsoport azonosító: ONKORM_IGAZGATAS

Témacsoport neve: Önkormányzati igazgatás

Ügytípus azonosító: ONK_INGATLAN

Ügytípus neve: Ingatlan ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY,
ÖNKORMÁNYZATA
1153, Budapest
Bocskai utca 1-3

Tárgy:

Ingatlan átadása ajándékozás jogcímen

Tisztelt Polgármesteri Hivatal!

A Rose Valley Conquest Kft. ügyvezetőjeként a mellékelt beadványban foglaltak alapján kérem a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt, hogy a kiszabályozással érintett 601 m2 telekterületű ingatlant ajándékozás címén átvenni szíveskedjen.

Tisztelettel: dr. Fekete László

ügyvezető

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
ajandekozas.pdf	1.3 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	2491ACBAF9FB312 3BE12938BB79C5C F6683BE2DE8FA8E ACEF923AF0EAB7 76BE3



Rose Valley Conquest Kft.

Tárgy: Ajándékozás
Ikt.sz.: 145-K/2022.

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bocskai út 1-3.
1153

Tisztelt Polgármesteri Hivatal!

A **Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1125 Budapest, Istenhegyi út 58/B. Fszt. 3.) ügyvezetőjeként a 2022. március hó 9. napján kelt a Főépítési Iroda által 3/627-2/2022. ügyszám alatt küldött válaszlevélre, valamint a 2022. július hó 18. napján e-papír útján megküldött megkeresésre hivatkozva az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt:

A fent hivatkozott levél azt tartalmazta, hogy a társaságunk tulajdonát képező **Budapest XV. kerület, belterület 98113/14. helyrajzi számú, 20.014 m² alapterületű, kivett** beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra **építeni csak** a kiszabályozást követően, az ingatlan rendezetté válása után lehet.

A levél tartalmazta azt is, hogy a lejegyzésre kerülő ingatlanrészt a kiszabályozást követően a 98114/1. helyrajzi számú ingatlannal lehet összevonni. A kisajátítást az ingatlan tulajdonosánál lehet kezdeményezni, mely a Budapest Főváros Önkormányzata.

Az ingatlan beépíthetősége érdekében társaságunk megbízta a GEO-micro Bt-t a szükséges dokumentumok elkészítésével.

A megbízott cég által a telekmegosztási eljáráshoz elkészített változási vázrajz szerint a kiszabályozással érintett **601 m² terület kivett, helyi közútként kerülne bejegyzésre.**

A telekmegosztáshoz a bányaszolgalmi jogban érintett MVM Főgáz Földgázhálózati Kft., valamint a vezetékjogban érintett ELMŰ Hálózati Kft. is hozzájárult.

A Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a telekalakítási kérelem már benyújtásra került.

A kiszabályozással érintett terület kivett, helyi közútként történő megjelölése azt eredményezi, hogy a telekmegosztást követően a kiszabályozással érintett területnek már nem a Rose Valley Coquest Kft., hanem önkormányzat lesz a tulajdonosa.

Mivel a kiszabályozással érintett ingatlan kisajátítását a Fővárosi Önkormányzat a közeljövőben nem tervezi, ezért a kiszabályozással érintett terület ajándékozás címén történő átadását kezdeményeztük 2022. május hó 12. napján a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya felé.

A mai napon telefonon azt a tájékoztatást kaptuk a Fővárosi Önkormányzattól, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a 98114/1. helyrajzi számú ingatlan amelyhez csatolásra kerülne a Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal tulajdona, ezért célszerűbb lenne, ha a kisajátítással érintett 601 m² telekterületnek Önök lennének a tulajdonosai.

Az ingatlan értékesítése tárgyában megkötött előszerződésre figyelemmel nagyon fontos lenne társaságunk számára, hogy az ajándékozással kapcsolatos eljárás minél előbb lezárásra kerüljön.

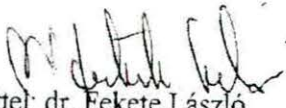
Tisztelettel kérem a XV. kerületi Polgármesteri Hivatalt, hogy a kiszabályozással érintett 98113/33. helyrajzi számmal bejegyzendő 601 m² alapterületű kivett helyi között megnevezésű ingatlant ajándékozás címén vegye át.

Kérem, hogy a szerződéskötés feltételeiről, módjáról, időpontjáról társaságunkat tájékoztatni szíveskedjenek.

Segítő közreműködésüket előre is köszönöm.

Korábbi beadványom mellékleteként már csatoltam az aláírási címpéldányomat, a tulajdoni lapot, valamint változási vázrajzot.

Szolnok, 2022. július 22.


Tisztelettel: dr. Fekete László
ügyvezető

Keszau-Solder-Serac-L Kft.



IGAZOLÁS

Ezt az elektronikus dokumentumot az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet alapján nyújtott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) központi elektronikus ügyintézési szolgáltatás keretében a NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt. – mint szolgáltató – elektronikus bélyegzővel és időbélyegzővel látta el.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltaknak megfelelően az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatás keretében hitelesített dokumentum teljes bizonyító erővel rendelkezik.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a szolgáltató honlapján: https://magyarorszag.hu/szuf_avdh_feltoltes.

A szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosító szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy **a csatolt eredeti elektronikus dokumentum DR. FEKETE LÁSZLÓ ügyféltől származik.**

Az azonosítás időpontja: 2022.07.22. 12.08.23

Az azonosított ügyfél adatai:

Születési név:	DR. FEKETE LÁSZLÓ
Születési hely:	SZÉKESFEHÉRVÁR
Születési dátum:	1952.12.10.
Anyja neve:	FEKETE MÁRIA

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és záradékból áll. Az igazolás című jelen záradék az eredeti elektronikus dokumentum csatolt melléklete. A záradék olvasható szöveges formában rögzíti az eredeti dokumentum hiteles elektronikus aláírással való ellátásának körülményeit és az ezzel kapcsolatos egyéb adatokat.

A szolgáltató elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858
Honlap: https://magyarorszag.hu/szuf_avdh_feltoltes E-mail: ekozig@1818.hu
Webchat: <https://webchat.opennet.hu/ekozigazgatas/?ref=ekozig>
Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges

GEO-micro
Műszaki Tanácsadó Bt.
H-2083 Solymár, Turista u. 10.
Száj.sz.: 16200137-16518351
Adószám: 21028702-3-13
Geo-micro Bt.
2083 Solymár Turista u. 10.
Munka száma: 65/2022

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

T-91212

Budapest XV. Ker.

belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/817/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 98113/14 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:2000

Címkoordináták 98113/32 hrsz		
Psz	Y	X
1	657204	246356

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Meggjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
98113/14		Kivett, beépítetlen terület		2.0014	-	98113/32		Kivett, beépítetlen terület		1.9413	-	Vezeték jog 9 m ² -re(321476/1/2021), Vezeték jog 177 m ² -re(VMB-159/2009), Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest Váci út 72-74 Bányaszolgalmi jog 1799 m ² - re(49370/2/2008), jogosult: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT. 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.	
						(98113/33)		Kivett, helyi közút		0.0601	-	Vezeték jog 9 m ² -re(321476/1/2021), Vezeték jog 97 m ² -re(VMB-159/2009), Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest Váci út 72-74 Bányaszolgalmi jog 561 m ² - re(49370/2/2008), jogosult: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT. 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.	
		Összesen:		2.0014	-					2.0014	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Rose Valley Conquest Kft.
Rose Valley Conquest Kft.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Solymár, 2022.05.03.

BELM GÁBOR
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK
ING.R SZ: 2358/2019
GDT: 13-10808
SOLYMÁR, TURISTA U. 10.
Készítő és Minőséget tanúsító:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

2022. MAJ 16.

Budapest, 2020. hó nap

Záradékolt: Szalayné Tóbiás Zsuzsanna
ING.R SZ: 1245/1991
Ing.rend.min.sz.:
4

Ing.rend.min.sz.: 2358/2019
Geod. terv.min. sz.: GD-T/13-10808
földmérő ig.sz. száma: 6952/2015

PH

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2022. Május 04.

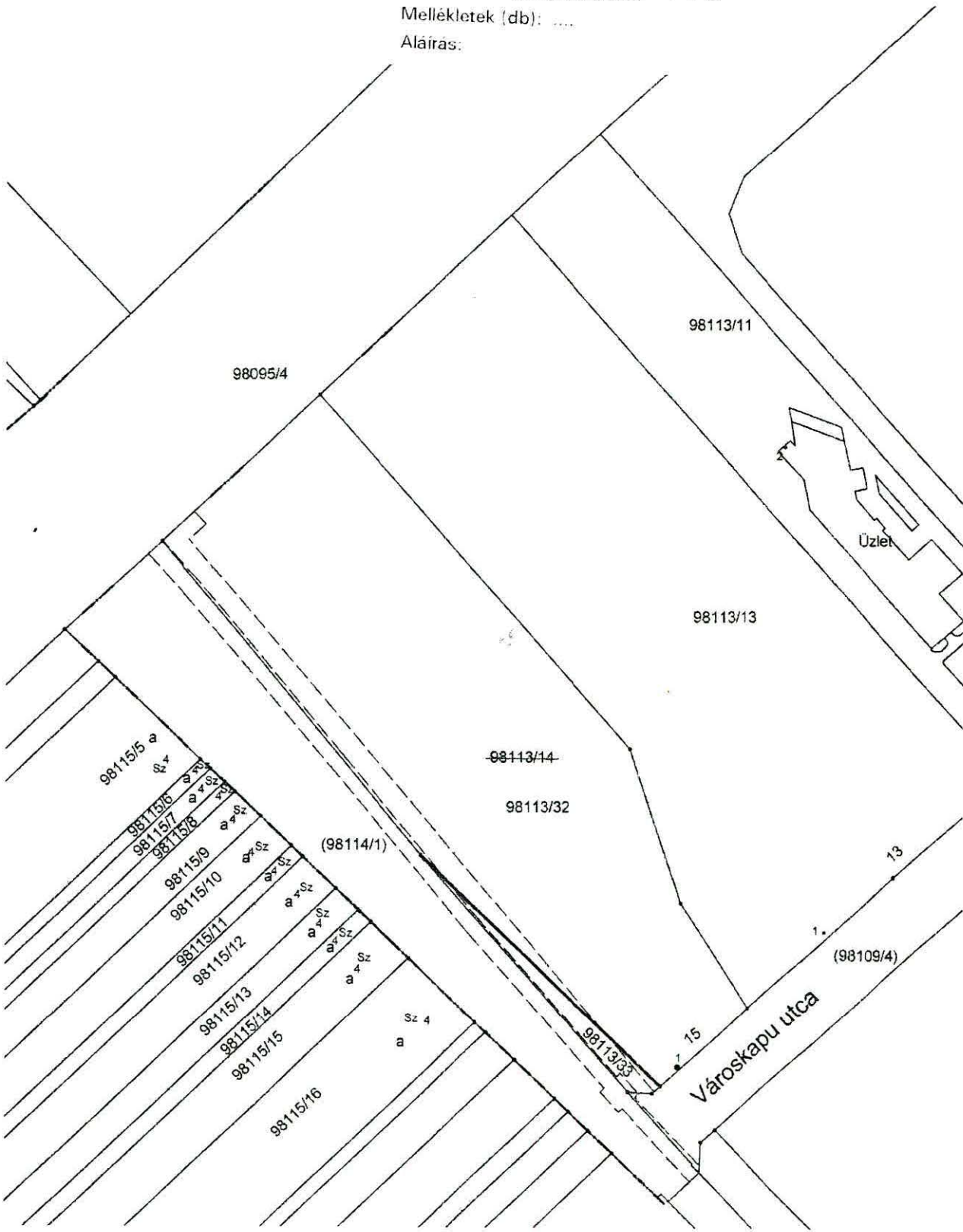


2024629380002022

Ikt.szám:/...../..... **651380**

Mellékletek (db):

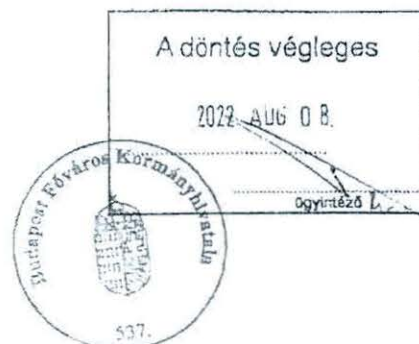
Aláírás:





Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály

2022 AUG 30.



Dr. Gulyás Zoltán
SZOLNOK
Dózsa György utca 2. 1./5.
5000



Ügyiratszám: 850105/4/2022
Ügyintéző: Szőke Fanni
Telefonszám: 354-2979
E-mail: szoke.fanni@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Rose Valley Conquest Kft.** megbízásából
Dr. Gulyás Zoltán egyéni ügyvéd által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban - **érdemi döntés**

Változással érintett földrészletek:
Budapest XV. kerület, belterület 98113/14
helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása (T-
91212. számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

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

A kormányhivatal **Rose Valley Conquest Kft.** (1125 Budapest, Istenhegyi út 58. B. ép. fszt. 3., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) megbízásából **Dr. Gulyás Zoltán egyéni ügyvéd** (5000 Szolnok, Dózsa György utca 2. 1. emelet 5., a továbbiakban, mint: *megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Blum Gábor földmérő mérnök által

készített és minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2022. május 16-án záradékolt T-91212. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XV. kerület, belterület 98113/14 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű földrészlet felosztását – a szakkérdésben eljáró hatóság állásfoglalásának a figyelembevételével – a T-91212. változási vázrajz szerint történő telekalakítását

e n g e d é l y e z i.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész** (a továbbiakban: *Állami Főépítész*) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság - **BP/1701/00489-2/2022.** számú

szakkérdésbeli állásfoglalása:

„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 3/2020.(II.28.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a Budapest XV. kerület, belterületi fekvésű, 98113/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása ügyében történt megkeresése kapcsán a szakkérdés vizsgálata alapján az alábbiakat állapítom meg:

A T-91212 számú változási vázrajz szerinti telek megosztás engedélyezhető.

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

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

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

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

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

A kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf.:719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

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

INDOKOLÁS

A kérelmező megbízásából a megbízott beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest XV. kerület, belterület 98113/14 helyrajzi számú földrészlet telekfelosztása** ügyében, a **T-91212. számú változási vázrajz** alapján.

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

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a vizsgálat során feltárt hiányosságokat határidőn belül pótolták,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-91212. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 651380/1/2022. számon, 2022. május 16. napján záradékolta.

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

Az **Állami Főépítész BP/1701/00489-2/2022. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának**

indokolása:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2022. július 14-én földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdésében foglalt szakkérdések vizsgálata érdekében megkeresett a tárgyi telekalakítással összefüggő eljárásban.

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

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

A telekalakítási eljárás megindításakor a tárgyi telkekre vonatkozóan a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: RKÉSZ) van hatályban.

Az RKÉSZ 1. sz. melléklet (Szabályozási terv) alapján a 98113/14 helyrajzi számú ingatlan nagyobb része gazdasági Gksz-1/SZ-3 jelű építési övezetbe, kisebb része KÖu-3 jelű (II. rendű főutak) övezetbe tartozik.

A RKÉSZ (Szabályozási terve) kötelező érvényű FRSZ (Fővárosi Rendezési Szabályzat) alapján rögzített – országos vagy fővárosi célt szolgáló – szabályozási vonalat ábrázol. Az RKÉSZ 2. § 12. pontja szerint „fővárosi célt szolgáló / vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal az FRSZ-ben jelölt közlekedési infrastruktúra területigényét biztosító szabályozási vonal.”

Az RKÉSZ 3. § (1) bekezdése szerint

„(1) Az újonnan kialakuló, vagy átalakuló közterületek határát a Szabályozási terven feltüntetett

a) kötelező szabályozási elemek közül

aa) a szabályozási vonal,

ab) az építményhez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal,

ac) a fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal - az FRSZ alapján, b) a javasolt szabályozási elemek közül a javasolt szabályozási vonal határozza meg.”

A T- 91212 számú változási vázrajz szerint kialakítani tervezett telekhatár a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal összhangban van.

Az RKÉSZ szerint a Gksz-1/SZ-3 jelű építési övezetben kialakítható telkekre vonatkozó szabályozási mutatókat az ÓBÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza, mely szerint telek kialakítható legkisebb területe 10000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, a beépítési mód szabadonálló lehet.

A KÖu-3 jelű övezetben nem határoz meg legkisebb telekterületet.

A tervezett telekalakítás eredményeképpen kialakuló telkek az övezetre vonatkozó szabályozási mutatóknak megfelelnek.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

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

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

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

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

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

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

A kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott 3/2022. (III.23.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 219.3. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából

Szöke Fanni vezető-tanácsos

Budapest, 2022. július 21.



Kapja:

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA | BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64. |
| 2 | Dr. Gulyás Zoltán | SZOLNOKDózsa György utca 2. 1./5. |
| 3 | ROSE VALLEY CONQUEST KFT | BUDAPEST XII.KER.Istenhegyi út 58/B. Fsz.3. |
| 4 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT | BUDAPESTVáci út 72-74. |
| 5 | MVM NEXT ENERGIAKERESKEDELMI ZRT. | BUDAPEST VIII.KER.II.János Pál Pápa tér 20. |
| 6 | Irattár | Helyben |

NYILATKOZAT

Alulírott Dr. Fekete László (an: **Szekő Mária**, születési ideje: **1953.12.16**, lakcím: **5000 Szolnok, Szellő utca 51.**, adóazonosító jel: **8317602672**), mint a Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-901332, székhely: 1125 Budapest, Istenhegyi út 58. B. ép. fszt. 3., statisztikai számjelen:14379783-1022-113-01, adószám: 14379783-2-43, vezető tisztségviselő: Dr. Fekete László) ügyvezetője az alábbi

nyilatkozatot

teszem.

A Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XV. kerület, belterületi 98113/14 helyrajzi számú, természetben 1152 Budapest, XV. kerület, Városkapu utca 15. szám alatti, mindösszesen 2 ha 0014 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály a 850105/4/2022. ügyiratszámú határozatában a Kormányhivatal Földmérési Szakterülete által 2022. május 16. napján záradékolt T-91212 számú változási vázrajz alapján a Budapest, belterületi 98113/14 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület földrészlet felosztását és a T-91212 változási vázrajz szerint történő telekalakítását engedélyezte.


Alulírott, mint a Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője ezen nyilatkozat aláírásával kifejezetten és a visszavonás szándéka nélkül nyilatkozom arról, hogy az általam képviselt gazdasági társaság a Budapest XV. kerület, belterület a 98113/14 helyrajzi számú ingatlanból a T-91212 sorszámú változási vázrajz alapján kialakítandó 601 m2, kivett helyi közút megjelölésű ingatlanrészt (változási vázrajzban azonosítási céllal megjelölt 98113/33 helyrajzi számú ingatlan) térítésmentesen és véglegesen ajándékozás jogcímén tulajdonul átadom a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat részére.

Kelt Szolnok, 2022. augusztus 24. napján



Rose Valley Conquest
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselőjében:
Dr. Fekete László ügyvezető

Ellenjegyzem Szolnokon, 2022. augusztus 24. napján



Dr. Gulyás Zoltán
egyéni ügyvéd

5000 Szolnok, Dózsa György utca 2. 1. em. 5. sz. m. ö. Kamarai sz.: 254
KASZ: 36060893

DR. GULYÁS ZOLTÁN
ügyvéd

5000 Szolnok, Dózsa Gy. u. 2. 1/5.

KASZ: 36060893

Adószám: 52386770-2-36

NSZ M. Ö. Kamarai sz.: 254

ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott **Dr. Fekete László** (születési név: **Dr. Fekete László**, anyja neve: **Csekő Mária**, született: **Székesfehérvár, 1953.12.16.**, személyi azonosító jele: **I-531216-0785**, adóazonosító jele: **8317602672**, **5000 Szolnok, Szellő utca 51**, szám alatti lakos, mint a **Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság** cégjegyzésre jogosult ügyvezetője a céget akként jegyzem, hogy az előnyomott, előírt, előgépelt vagy előnyomtatott cégszöveg alá önállóan, egyszemélyben az alábbi írásképet alkalmazom.

Aláírás-minta:



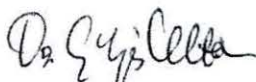
Dr. Fekete László
ügyvezető

-----ZÁRADEK-----

Alulírott doktor Gulyás Zoltán ügyvéd (5000 Szolnok, Dózsa György utca 2. 1. emelet 5., nyilvántartó kamara: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási száma: 254., KASZ: 36060893), tanúsítom, hogy Dr. Fekete László, aki **Székesfehérvár, 1953. december 16.** napján született, anyja neve **Csekő Mária**, adóazonosító jele **8317602672**, **5000 Szolnok, Szellő utca 51**, szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a **422631SA** számú személyi igazolványával, lakcímét a **862775GI** számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta a fenti Aláírás-mintát előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy az aláírás-minta hitelesítést a változásbejegyzési eljárás során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a változásbejegyzési kérelemnek mellékletét képezi. A változásbejegyzési kérelemnek alapját képező létesítő okiratot én készítettem és láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ában írt feltételeknek.

Ellenjegyzem Szolnok, 2022. március 01. napján



Dr. Gulyás Zoltán
egyéni ügyvéd
5000 Szolnok, Dózsa György utca 2. 1. em. 5.
KASZ: 36060893

DR. GULYÁS ZOLTÁN
ügyvéd
5000 Szolnok, Dózsa Gy. u. 2. 1/5.
KASZ: 36060893
Adószám: 52386770-2-36
JNSZ M. Ü. Kamarai sz.: 254

**IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM**CÉGINFORMÁCIÓS ÉS AZ ELEKTRONIKUS CÉGLJÁRÁSBAN
KÖZREMŰKÖDŐ SZOLGÁLAT

Cégkivonat

A Cg.01-09-901332 cégjegyzékszámú **Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság** (1125 Budapest, Istenhegyi út 58. B. ép. fszt. 3.) cég 2022. augusztus 24. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám:01-09-901332

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2008/07/03

2. A cég elnevezése

2/2. Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság

A változás időpontja: 2013/08/14

Bejegyzés kelte: 2013/09/02 Közzétéve: 2013/09/19

Hatályos: 2013/08/14 ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/1. Rose Valley Conquest Kft.

Bejegyzés kelte: 2008/07/03

Hatályos: 2008/07/03 ...

5. A cég székhelye

5/2. 1125 Budapest, Istenhegyi út 58. B. ép. fszt. 3.

A változás időpontja: 2019/12/16

Bejegyzés kelte: 2020/01/06 Közzétéve: 2020/01/09

Hatályos: 2019/12/16 ...

8. A létesítő okirat kelte

8/1. 2008. június 9.

Bejegyzés kelte: 2008/07/03

Hatályos: 2008/07/03 ...

8/2. 2013. január 15.

Bejegyzés kelte: 2013/03/04 Közzétéve: 2013/04/25

Hatályos: 2013/03/04 ...

8/3. 2013. augusztus 14.

Bejegyzés kelte: 2013/09/02 Közzétéve: 2013/09/19

Hatályos: 2013/09/02 ...

8/4. 2019. december 16.

Bejegyzés kelte: 2020/01/06 Közzétéve: 2020/01/09

Hatályos: 2020/01/06 ...

8/5. 2022. március 1.

Bejegyzés kelte: 2022/03/21 Közzétéve: 2022/03/22

Hatályos: 2022/03/21 ...

902. A cég tevékenysége

9/4. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Bejegyzés kelte: 2013/02/23 Közzétéve: 2013/04/25

Hatályos: 2013/02/23 ...

9/5. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

Főtevékenység.

Bejegyzés kelte: 2013/09/05 Közzétéve: 2013/09/19

Hatályos: 2013/09/05 ...

9/6. 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Bejegyzés kelte: 2013/09/05 Közzétéve: 2013/09/19
Hatályos: 2013/09/05 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

Megnevezés	Összeg	Pénzmem
Összesen	5 000 000	Ft

Bejegyzés kelte: 2008/07/03

Hatályos: 2008/07/03 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai**

13/4. Dr. Fekete László (an.: Csekő Mária)
Születési ideje: 1953/12/16
5000 Szolnok, Szellő utca 51.
Adóazonosító jel: 8317602672
A képviselet módja: **önálló**
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2022/03/01

A változás időpontja: 2022/03/01

Bejegyzés kelte: 2022/03/21 Közzétéve: 2022/03/22

Hatályos: 2022/03/01 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/2. 14379783-7022-113-01.
Bejegyzés kelte: 2013/09/09 Közzétéve: 2013/09/26
Hatályos: 2013/09/09 ...

21. **A cég adószáma**

21/2. Adószám: 14379783-2-43.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2008/06/28
A változás időpontja: 2008/06/28
Bejegyzés kelte: 2013/02/24 Közzétéve: 2013/04/25
Hatályos: 2008/06/28 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/2. 10104569-43631700-01005002
A számla megnyitásának dátuma: 2020/01/14.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Budapest Bank Zrt. Szolnoki Fiók (5000 Szolnok, Hősök tere 1.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041037
Bejegyzés kelte: 2020/01/20 Közzétéve: 2020/01/21
Hatályos: 2020/01/20 ...

15. **A cég elektronikus elérhetősége**

15/2. A cég kézbesítési címe: rozsavolgy51@gmail.com
A változás időpontja: 2022/03/01
Bejegyzés kelte: 2022/03/21 Közzétéve: 2022/03/22
Hatályos: 2022/03/01 ...

19. **A cég cégjegyzékszámai**

19/1. Cégjegyzékszám: 01-09-901332
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2008/07/03
Hatályos: 2008/07/03 ...

9. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

9/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 14379783#cegkapu
A változás időpontja: 2018/06/25
Bejegyzés kelte: 2018/07/01 Közzétéve: 2018/07/04

Hatályos
60. Európai
60/1. Európai
A vállalkozás
Bejegyzés
Hatályos

II. Céginformációk

1. A tagok
1/6. Oláh
Szül.
1125
A tagok
A vállalkozás
Bejegyzés
Hatályos
1/7. Fekete
Szül.
5000
A tagok
A vállalkozás
Bejegyzés
Hatályos

Az IM Céginformációs
alaplapon alapulnak. A cég
Készült: 2022/08/24
adataival.
Microsec zrt.

Hatályos: 2018/06/25 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-901332
A változás időpontja: 2017/06/09
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13
Hatályos: 2017/06/09 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
- 1/6. Oláh Csaba (an.: Földi Katalin Erzsébet)
Születési ideje: 1972/07/01
1125 Budapest, Istenhegyi út 58/B 3.
A tagsági jogviszony kezdete: 2019/12/16
A változás időpontja: 2020/01/08
Bejegyzés kelte: 2020/01/08 Közzétéve: 2020/01/10
Hatályos: 2020/01/08 ...
- 1/7. Fekete Katalin Beáta (an.: Földi Katalin Erzsébet)
Születési ideje: 1982/04/22
5008 Szolnok, Bródy Sándor utca 8.
A tagsági jogviszony kezdete: 2019/12/16
A változás időpontja: 2020/01/08
Bejegyzés kelte: 2020/01/08 Közzétéve: 2020/01/10
Hatályos: 2020/01/08 ...

Az IM Céginformációs Szolgálat hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzéseire alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2022/08/24 14:28:08. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.

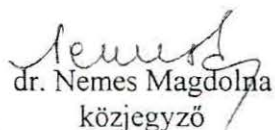


Ügyszám: 54016/Z/638/2022

----- **Tanúsítvány** -----

---A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. §-a (1) bekezdésének i) pontja és 146. §-a szerint – az általam a mai napon elektronikus úton történt betekintés alapján – **tanúsítom**, hogy ebben az idefűzött **Cg. 01-09-901332** cégjegyzékszámú **Rose Valley Conquest Korlátolt Felelősségű Társaság (1125 Budapest, Istenhegyi út 58. B. ép. fszt. 3.)** nevére kiadott „**Cégkivonat**” megnevezésű okiratban szereplő adatok az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálatánál a lekérdezés időpontjában ekként **nyilvántartott hatályos adatokkal** mindenben **megegyeznek**. A tanúsítvány a nyilvántartást vezető szerv által kiállított kivonattal azonos hatályú. -----
---Kelt Szolnok, 2022. (kettőezer-huszonkettedik) év augusztus hónap 24. (huszonnegyedik) napján.-----




dr. Nemes Magdolna
közjegyző



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, belterület 98113/14 helyrajzi számú, a Bp. XV.
Városcapu utca 15. sz. alatt található telekingatlan 601 m²-es részéről**



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	A telekingatlan leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Városcapu utca 15.

Az ingatlan helyrajzi száma:

Budapest XV. ker. belterület 98113/14
601/20014-ed része

Az értékelés célja:

Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:

Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
ajándékozás címén történő átvételhez a forgalmi
érték megállapítása céljából.

A megállapított érték:

15.000.000,-Ft azaz Tizenötmillió forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:

2022. augusztus 24.

Az értékelés fordulónapja:

2022. augusztus 25.

Az értékelés érvényessége:

Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyont értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. ker. belterület 98113/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Városkapu utca 15. sz. alatti telekingatlan 601/20014-ed része forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízása nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan ajándékozás címén történő átvételhez a forgalmi érték megállapítása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének külső részén, az M3 autópálya kivezető szakasza mellett, a benzinkút mögötti területen, külterületi környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd útburkolatú utcák határolta kereskedelmi- és ipari övezet, valamint külterületi mezőgazdasági terület hátán található. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a közelben üzletközpontok és benzinkút is található. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető. A terület a főútvonaltól kellő távolságra található, a terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. A telekingatlan leírása

A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 2.0014 m² területű ingatlan Gksz-1/SZ-3 gazdasági építési övezetbe tartozik, környezetében kereskedelmi, szolgáltató ingatlanok találhatóak. Az övezetben a legkisebb telekméret 10.000 m² lehet, a beépítettség maximum 40 %. Az ingatlan kerítetlen, beerdősült, semmilyen építmény nincs rajta. A környezet jelenleg átalakulás előtt áll. A szomszédban található ingatlanok egy része fejlesztés alatt áll. A környezet rendezett, a bekötőút csatornázott.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: 1152 Budapest XV. ker. Városcapu utca 15.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 98113/14

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett beépítetlen terület”

övezeti besorolása: Gksz-1/SZ-3 (gazdasági építési terület)

a telek területe: 2.0014 m²

tulajdonosa: ROSE VALLEY CONQUEST Kft.

Az ingatlant érintő jogok: Bányászolgalmi jog. Jogosult: FŐGÁZ
FÖLDGÁZELOSZTÁSI Kft.
Vezetékjog. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.

Egyebekben ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású telkeket vizsgáltam, a kerületből.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp XV. Rákospalota	20.000	29	0	-10	26
Bp XV. Rákospalota	20.014	29	0	-10	26
Bp XV. Rákospalota	65.525	24	0	-10	22
<i>Átlag:</i>					25

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár (kerekítve): 25.000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

-

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$601 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1.00 = .15.025.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **15.000.000,- Ft** azaz Tizenötmillió forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

15.000.000,- Ft azaz Tizenötmillió forint.

A Bp. XV. Városcapu utca 15. sz. alatti Bp. XV. kerület belterület
98113/14 helyrajzi számú telekingatlan 601/20014-ed részének
értéke tehát:

15.000.000,-Ft azaz Tizenötmillió forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.

Budapest, 2022. augusztus 25.

Készítette:

Szabados András
felső szintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/2 Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 8000004/270793/2022 2022.08.24 BUDAPEST XV. KER. Szektor : 3 Belterület 98113/14 helyrajzi szám 1152 BUDAPEST XV. KER. Városcsúcs utca 15. "Földhivatal alatt" I R É S Z 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak terület kat. t. jöv. jogterhelés adatak művelési ág/kivett megnevezés/ min. o ha m2 k.Éill. . kat. jöv. ha m2 k.Éill. Kivett beépítetlen terület 0 2.0014 I R É S Z 3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 101167/1/2021/21.01.06 jogtul: vétel 97837/1/2013/13.08.22 utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név: ROSE VALLEY CONQUEST KFT cím: 1125 BUDAPEST XII. KER. Istvánhegyi út 56/B. Eatt. 3. székhelyváltozás. I R É S Z 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 295251/1/2005/05.09.08 - a 98113/10 helyrajzi sz. ingatlan megszüntetéséről és megosztásáról a T-74883 ttz. t.terrajzi alapján 98113/13-14 helyrajzi sz. ingatlanokra I R É S Z 12. bejegyző határozat, érkezési idő: 49370/2/2008/07.12.27 Bányászati jog 2360 m2; földgázvezető vezeték használatára. Műgázítás a III/11. alatti 49370/2/2008/07.12.27 számú törölt bejegyzés rangsorában. utalás: III/11. jogosult: név: PÓGÁZ FÖLDGÁZELŐZÉSI KFT. cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság tér 20. I R É S Z 29. bejegyző határozat, érkezési idő: 323476/1/2021/21.02.23 Vezeték jog 18 m2 területre, a III/11. sorban alatti 295251/1/2005/05.09.08 számú bejegyzés rangsorában jogutódlás jogcímen. utalás: III/11. jogosult: név: ELNŐ HÁLÓZATA KFT. cím: 1138 BUDAPEST Váci út 72-74. Folytatás a következő lapon	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220824090830tq-185268404-1-185268408....> 2022.08.24.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000604/270793/2022

2022.08.24.

Szektor : 3

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 96113/14 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
HIRSZ

30. bejegyző határozat, érkezési idő: 323476/1/2021/21.02.23

Vezetékgjog

274. sz. területre, engedélyszám: VMB-159/2009, bejegyzés kijavítás a III/28. sz. alatti
53669/2/2010/10.06.02 számú bejegyzés rangsorában.

utalás: III/28.

Jogosult:

név: ELŐ BÉLYEGZŐI KFT.

cím : 1138 BUDAPEST Váci út. 72-74.

31. bejegyző határozat, érkezési idő: 850105/1/2022/22.06.15

Telekalakítási eljárás megindítása

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

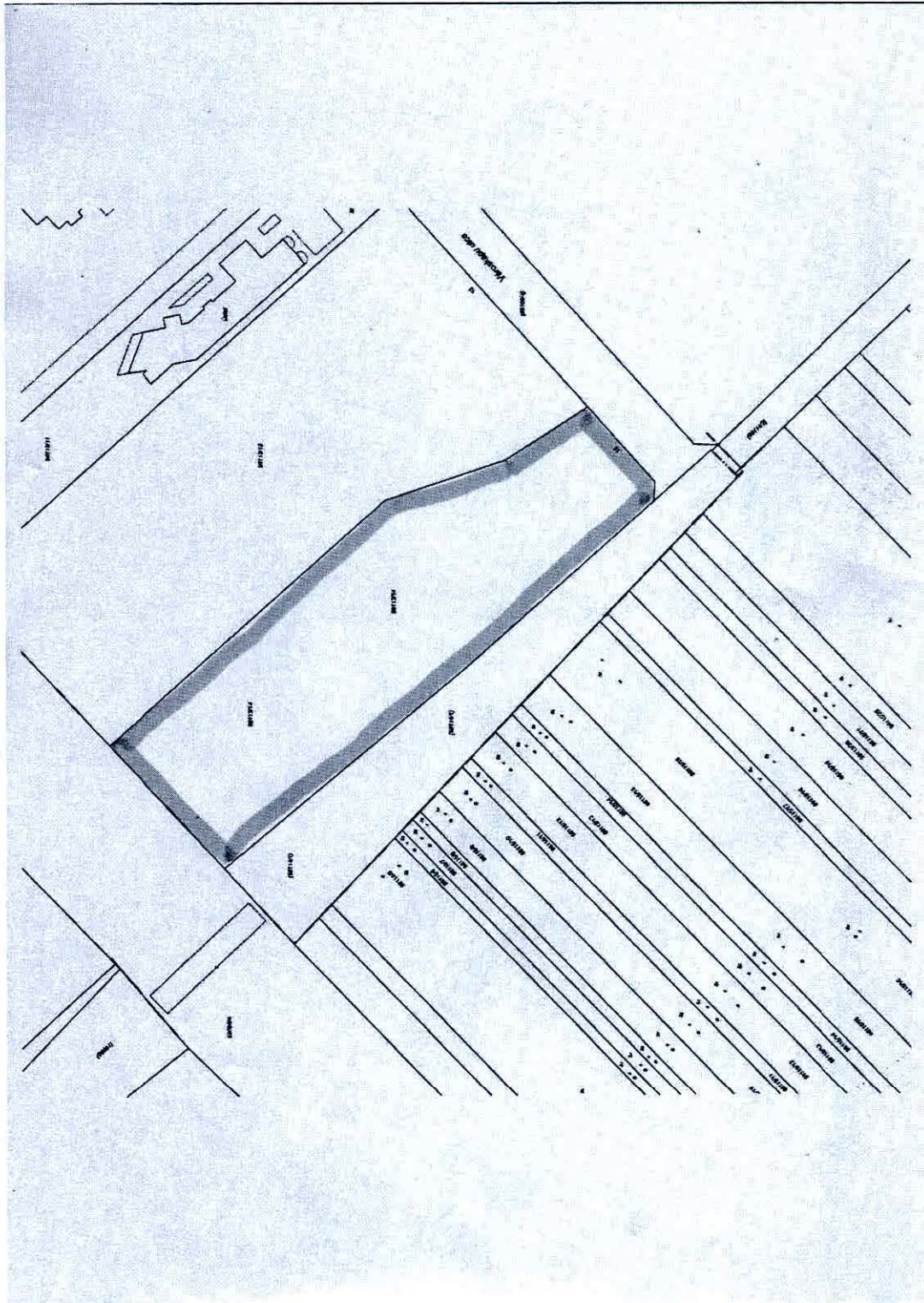
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220824090830tq-185268404-1-185268408....> 2022.08.24.

térkép:



A telek:





