

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Kékszilva utcában található 98089/123 helyrajzi számú terület.....
Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A HREF Ipari Kft. tulajdonosaként az Indotek Befektetési Zrt. igazgatója a 2023. április 24-én érkezett megkeresésében felajánlotta a Kft. tulajdonában álló Budapest XV. kerület, Kékszilva utca Külső Fóti út felé eső, új kikötésével létrejött **98089/123 helyrajzi számú** ingatlan Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére történő térítésmentes tulajdonba adását.

A 98089/4 helyrajzi számú véderdő sávból telekalakítás során kialakított ~611 m² nagyságú telekrész hozzácsatolásra került az önkormányzati tulajdonban lévő Kékszilva utcához (helyrajzi szám.: 98089/41). A földhivatali záradékolást követően a Kékszilva utca – Külső Fóti útra kikötő utcarész kialakítás eredményeképpen létrejött a **98089/123 helyrajzi számú** közlekedési terület övezetbe sorolt, „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű terület, mellyel megvalósulhat a közterületi kapcsolat és az infrastrukturális összeköttetés a tervezett Palota-Liget lakópark fejlesztési területe és a Külső Fóti út között.

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb rendű jogszabályokkal összhangban a Budapest XV. kerület Képviselő-testületének 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati. 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 Ev-2 jelű védelmi erdő övezetben helyezkedik el.

A 98113/14 helyrajzi számú fejlesztési célú ingatlan rendezetté és ez által beépíthetővé válik, ha a közterületi szabályozás végrehajtása megtörténik, azaz a mellékelt telekalakítási tervrajz alapján 601 m² nagyságú lejegyzésre kerülő terület beépítésre nem szánt KÖu-3 jelű, kivett helyi közútként kerül nyilvántartásba vételre. A lejegyzésre kerülő terület önkormányzati tulajdonba kerülése – az Önkormányzat Főépítészének szakvéleménye alapján - településfejlesztési szempontból támogatott.

A 98089/4 helyrajzi számú kivett, beépítetlen terület telekfelosztását Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály a 2023. április 18-án záradékolta T-91280 számú változási vázrajz alapján, 850041/8/2023 ügyiratszámú határozatában engedélyezte.

A felajánlott ingatlan forgalmi értéke a Palota-Holding Zrt. által 2023. május 10-én készített ingatlanforgalmi értékelés szerint 2.100.000 Ft.

Az ingatlan tulajdonjogának átvezetésével kapcsolatos ingatlannyilvántartásba vételi költségek az Önkormányzatot terhelik.

A hiteles tulajdoni lap 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 2023. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzatok teljes személyes illetékmentességben részesülnek.

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 a térítésmentes tulajdonba adás elfogadására vonatkozó döntésen túl rendelkeznie kell a vagyonszaki, analitikus nyilvántartásáról.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanra vonatkozó térítésmentes tulajdonbaadási szándék elfogadását és az ingatlan forgalomképtelen önkormányzati vagyonba vonását az ingatlanforgalmi szakértői értékelés alapján megállapított 2.100.000,- Ft forgalmi értéken.

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

Budapest, 2023. június 12.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: megkeresés – HREF Ipari Kft.
2. számú melléklet: változási vázrajz
3. számú melléklet: földhivatali határozat
4. számú melléklet: nyilatkozat térítésmentes tulajdonba adásról – HREF Ipari Kft.
5. számú melléklet: aláírási címpéldány – HREF Ipari Kft.
6. számú melléklet: cégkivonat – HREF Ipari Kft.
7. számú melléklet: PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
8. számú melléklet: szerződéstervezet térítésmentes tulajdonba adásról

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. június ^{12.}.....

Aláírás:.....



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. június ^{12.}.....

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2023. június ^{12.}.....

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 98089/4 helyrajzi számú földrészlet felosztását követően kialakult 98089/123 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kékszilva utca megnevezésen található, kivett, helyi közút művelési ágú, 611 m² alapterületű ingatlant tulajdonátruházás keretében a HREF Ipari Kft.-től térítésmentesen átveszi.

Felhatalmazza a polgármestert a térítésmentes tulajdonba vételhez szükséges 8. számú melléklet szerinti tartalomnak megfelelő szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. június 29. (döntésre)
2023. augusztus 15. (szerződéskötésre)

2. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, kialakult 98089/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kékszilva utca megnevezésen található, kivett, helyi közút művelési ágú, 611 m² alapterületű ingatlant, ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 2.100.000,- Ft értéken, forgalomképtelen vagyongként az Önkormányzat nyilvántartásába veszi.

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

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. június 29. (döntésre)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyongváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyongról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdése,
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja,
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A (1) bekezdése,
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja;
- az Önkormányzat vagyongáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése, 15./B § (1) bekezdése; 37.§.

A határozati javaslat elfogadásához egyszorú szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 JÚN 12.

Átvette:.....

Örvönnyességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2023 JÚN 12.
.....hón

From: Szeles Béla <Szeles.Bela@indotek.hu>

Sent: Monday, April 24, 2023 11:05 AM

To: Sipos Gábor <sipos.gabor@bpxv.hu>

Cc: Reskó Péter <resko.peter@indotek.hu>; Hüse István <Huse.Istvan@indotek.hu>; Galvács Ottó <Galvacs.Otto@indotek.hu>; Marosi Gergely <Marosi.Gergely@indotek.hu>

Subject: telekalakítás megtörtént a Kékszilva utca kapcsán - 98089/123 hrsz ingatlan térítésmentes átadása az Önkormányzat részére

Tisztelt Főépítész úr,
Kedves Gábor,

Megtörtént a földhivatali záradékolása A Kékszilva utca – Külső-fóti útra kikötő utca rész kapcsán, amely eredményeképpen létrejött egy új 98089/123 hrsz-ú telek, amelyet a korábbi egyeztetésünk és megállapodásunk alapján át kívánunk adni a T. Önkormányzat részére tulajdonjog átruházás keretében, hogy a közterületi kapcsolat jogilag is létrejöhessen a fejlesztési terület és a Fóti út esetében.

Kérlek, hogy egyeztetve a belső ügyosztályokkal jelezz vissza légy szíves, hogy mi ennek a módja, és menete. Értelemszerűen a térítésmentes átadás rendben van a részünkről. Valamint még a tavalyi évben elküldte a részetekre az ezen telekrész esetében készített értékbecslésünket, amelyet kértetek az ügylet előkészítése során.

Támogató segítségédet előre is megköszönve.

Üdvözlettel,



Szeles Béla
Projekt előkészítési Igazgató
INDOTEK BEFEKTETÉSI ZRT.
1133 Budapest, Váci út 110.
+36 30 478 0245
szeles.bela@indotek.hu | www.indotek.hu

Munkaszám: 08-01-Thr/5/2/2021

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2101/2022

Térrajzsám: T-91280

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 98089/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány=1:2000 EOY

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2022. December 19.



2065291890002022

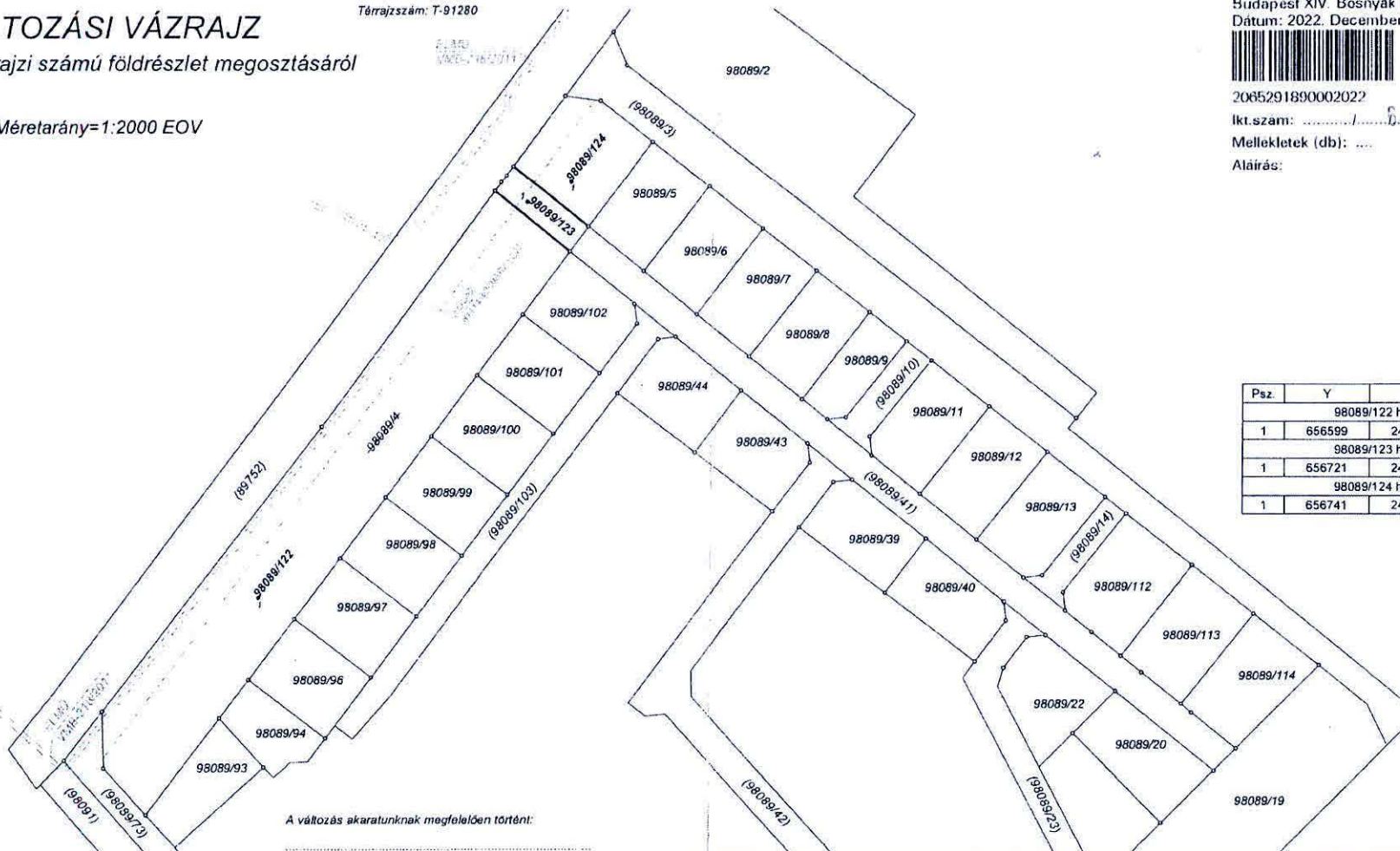
Ikt.szám:653407/2

Mellekletek (db): ...

Aláírás:



Psz.	Y	X	Pontkód
98089/122 hrsz			
1	656599	247160	-5412
98089/123 hrsz			
1	656721	247338	-5412
98089/124 hrsz			
1	656741	247347	-5412



A változás akaratumknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette Budapest, 2022. december 16

Készítő és minőségtanúsító:

Lóczy Balázs
Földmérő ig. száma: 6904/2015.
Ing. rend. min. sz.: 2333/2018.

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

Budapest, 2022. február 04.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület		Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület				Szolgalmi és egyéb jogok
Jel	Mű.ág	Mín.c.	ha.m ²	Ak	Jel	Mű.ág	Mín.c.	ha.m ²	Ak					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
98089/4	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.6082	0.00	98089/122	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.3435	0.00	Bányászolgalmi jog: FÖGÁZ Kft. 3715 m ² területre. Vezetékg. ELMŰ Kft. 428 m ² területre (VMB-218/2011).		
						98089/123	-	Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0611	0.00	Bányászolgalmi jog: FÖGÁZ Kft. 167 m ² területre		
						98089/124	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.2036	0.00	Bányászolgalmi jog: FÖGÁZ Kft. 508 m ² területre		
Összesen				1.6082	0.00	Összesen				1.6082	0.00			

P.H.
(ár. th.)



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**



Ügyiratszám: 850041/8/2023
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: HREF Ipari Kft. megbízásából
által kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban érdemi döntés
Változással érintett földrészlet: Budapest XV.
kerület, belterület 98089/4 helyrajzi számú
ingatlan telekfelosztása (T-91280. számú
változási vázrajz)

HATÁROZAT

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

A kormányhivatal HREF Ipari Kft. (1148 Budapest, Kerepesi út 52., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) megbízásából a továbbiakban, mint: *megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és ingatlanrendező földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2023. február 03-án záradékolt T-91280. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XV. kerületi belterületi fekvésű, 98089/4 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **telekfelosztását** – a szakkérdésekben eljáró hatóságok állásfoglalásainak a figyelembevételével – a T-91280. változási vázrajz szerint történő telekalakítását

e n g e d é l y e z i.

I.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésze (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/1701/171-4/2023.** számú

szakkérdésbeli állásfoglalása:

„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 15/2022. (XII.21.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest XV. kerület, belterületi fekvésű, 98089/4, helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása** ügyében történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:

A T-91280 számú javított változási vázrajz szerinti telekfelosztás engedélyezhető.

Jelen állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs.”

II.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály)** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró hatóság – **BP/2604/00658-2/2023.** számú

állásfoglalása:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (2) bekezdésében rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a kiadásra kerülő telekalakítási engedély kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltétellel megadható.

„Kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltételem a következő: **A telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti; a telekalakítással érintett telek régészeti védelme (azaz: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely jogi jellege) az ezen ingatlanok egyesítése folytán létrejövő ingatlanra továbbra is fennmarad.”** ”

A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete - ha ennek műszaki és jogi akadályja 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 eljárás a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - a telekalakítási engedélyt annak 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 döntést a kormányhivatal hirdetményi úton közli. A döntés közzétételének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 1. nap.

A döntés közlésének napja - a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában - a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

A döntés hirdetménye a kormányhivatal (1051 Budapest, Sas utca 19.) hirdetőablájára, a kormányhivatal (www.foldhivatal.hu) valamint a (www.kormanyhivatal.hu) elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján kerül közzé tételre.

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: BFKHFFH, 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, belterületi fekvésű 98089/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása** ügyében, a T-91280. számú változási vázrajz alapján.

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

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,

- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-91280. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 653497/2/2022. számon, 2023. február 03. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett, szakkérdésben eljáró hatóságok az általuk megküldött állásfoglalásaikat az alábbiak szerint indokolták:

I.

Az Állami Főépítész, mint 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/1701/171-4/2023. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának**

indokolása:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2023. március 24-én földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 141/2018. (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.etdr.gov.hu/GeneralInformation/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telekre végrehajtható építési engedély nincsen.

Tárgyi telekre az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) és a Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) van hatályban. 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 Korm. rendelet szerint

„1. §

(1) A Kormány - a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja azokat az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a 2. mellékletben meghatározott beruházásokkal (a továbbiakban: Beruházások) függenek össze.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek

- a) a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,
- b) a Beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó útépítési, közműcsatlakozási és -fejlesztési munkákra vonatkoznak,
- c) a 2. mellékletben a Beruházások megvalósításának helyszínként megjelölt ingatlanokból telekalakítási eljárásban hozott, véglegessé vált döntés alapján kialakított ingatlanokat érintik.

61. §

E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 281/2021. (V. 26.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr53.) megállapított 2. mellékletben foglalt táblázat 66. sorát a Módr53. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási tervlap) szerint a tárgyi telekalakítással érintett telek túlnyomó része Ev-2 jelű erdőterület övezetbe, kisebb része Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közlekedési terület övezetbe tartozik. A 98089/4 hrsz-ú telket kötelező szabályozási vonal érinti, mely a tárgyi telken keresztül a Kék szilva utca közterületi meghosszabbítását írja elő a Külső Főti útra.

A változási vázrajz szerint kialakuló új telekhatárok megfelelnek a szabályozási terven ábrázolt övezeti határvonalaknak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 1. számú melléklet 107. pontja szerint a „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.

A fentiek alapján a 98089/4 hrsz-ú telekből a szabályozási vonal mentén – mely egyben övezethatár is - történő megosztással építési telek és közterületen fekvő közút alakítható ki.

Mindezekből következik, hogy a kialakítani tervezett 98089/123 hrsz-ú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű telek nem felelt meg a helyi építési szabályzatnak, ezért kértém ennek megfelelően a tervezett 98089/123 hrsz-ú telek művelési ágának pontosítását, javítását.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Főosztály 2023. április 11-én 850041/6/2023 ügyiratszámom megküldte a javított változási vázrajzot.

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

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116.§ (4) bekezdés e) pontja alapján zártam ki.”

II.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/00658–2/2023. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

i n d o k o l á s a :

„A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló **384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)–(3) bekezdése** az alábbiak szerint szabályoz: **23/C. § (1)** A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel,

a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. (3) Ha a műemlék ingatlant érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az együttes vagy összetartozó védett érték megállapítása az örökségvédelmi hatósági nyilvántartástól eltérő tény vagy körülmény megítélésétől függ, a szakkérdés vizsgálatához szakértőként a nyilvántartást vezető hatóság rendelhető ki. A **384/2016. R. 23/C. § (2)** bekezdése szerint a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelméről szóló törvényben rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett **ingatlanok** a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **7. § 35. pontja** szerinti **57235 számon nyilvántartott régészeti lelőhely**. **Jelen eljárásomban a Kötv.-ben, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **87. § (1) bekezdésében** és az ott megjelölt **88. §-ban előírtak vizsgálatát követően megállapítottam, hogy a tervezett telekegyesítés jelen döntésem rendelkező részében tett feltételem figyelembevételével kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért. Kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltételem a 68/2018. R. 88. § (3) bekezdésén alapul.**”

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

A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a **384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése** szabályozza. A döntés közzlése az **Ákr. 85. §-a** szerint, a véglegessé válásának feltételeit az **általános közigazgatási rendtartásról** szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **82. (1) bekezdése** szabályozza.

A döntés közzlése az **Ákr. 88. §-a**, valamint a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről** szóló **2006. évi LIII. törvény 2. § (1) (2) bekezdésében** foglaltak szerint történt.

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 vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

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

dr. Sára Botond főispán megbízásából



Németh Árpád vezető tanácsos

Budapest, 2023. április 18.

Kapja:

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA | BUDAPEST |
| | XIII.KER.Váci út 174. E. ép. I. em. | |
| 2 | BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY | |
| | BUDAPEST X.KER.Kőrösi Csoma Sándor út 53-55. | |
| 3 | HREF IPARI KFT. | BUDAPEST XIV. KER.Kerepesi út 52. |
| 4 | Lóczy Balázs | BUDAPESTKecel utca 31. |
| 5 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST XIII.KERVáci út 72-74 |
| 6 | MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST VIII.KER.ii. János Pál Pápa tér 20. |
| 7 | MKB BANK ZRT. | BUDAPESTVáci utca 38. |
| 8 | SZANÁLÁSI KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. | BUDAPEST V.KER.Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1. em. |
| 9 | Irattár | Helyben |

NYILATKOZAT

Alulírott Jellinek Dániel (.....),
mint a HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 01-09-376815, székhely: 1148 Budapest, kerepesi út 52., statisztikai számjele: 28849791-6810-113-01, adószám: 28849791-2-42, vezető tisztségviselő: Jellinek Dániel) ügyvezetője az alábbi

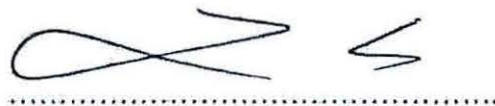
nyilatkozatot

teszem.

A HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XV. kerület, belterület 98089/4 helyrajzi számú, természetben 1152 Budapest, Kékszilva utca végénél, Külső Fóti út mellett található, 1 ha 6082 m² alapterületű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amelyből Budapest Főváros Kormányhivatala Földtani Főosztály 850041/8/2023 ügyiratszámú, a záradékolt T-91280 számú változási vázrajz alapján hozott határozata szerint kialakításra került a 98089/123 helyrajzi számú, 611 m² nagyságú „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megjelölésű ingatlanrész.

Alulírott, mint a HREF Ipari 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 98089/4 helyrajzi számú ingatlanból a T-91280 számú változási vázrajz alapján kialakítandó Budapest XV. kerület, belterület 98089/123 helyrajzi számú 611 m², „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlanrészt térítésmentesen és véglegesen tulajdonul átadom Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Rákospalota Önkormányzat részére.

Kelt, Bp.2023.06.02.



aláírás

Href Ipari Kft.

Jellinek Dániel

Ellenjegyzem

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.		
Iktatószám: 2/480-5/2023		
2023 JUN 06.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	- db	N.K.

Nyilatkozat_ Href Ipari Kft.





JG-9531 -
20.10.19
HREF Ipari Kft -
aláírásminta
1.példány

ALÁÍRÁS MINTA

Alulírott **Jellinek Dániel**

mint a **HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., továbbiakban: "Társaság") ügyvezetője a céget akként jegyzem,
hogy a Társaság előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégnevéhez a nevemet önállóan írom az alábbiak szerint:

Jellinek Dániel

Alulírott **dr. Pusztai József** ügyvéd (DR. PUSZTAI JÓZSEF Ügyvédi Iroda; székhelye: 2100 Gödöllő,
Ambrus köz 11. fszt. 2., kamarai azonosító száma: 36067507) tanúsítom, hogy a fenti aláírás mintát **Jellinek
Dániel**

, aki személyazonosságát a számú személyigazolvánnyal, lakcímét a
..... számú hatósági igazolványával igazolta, - előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy a jelen aláírás-mintát cégalapítási eljárás során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam
ellenjegyzett aláírás-minta a cégalapítási kérelem mellékletét képezi. A cégalapítási kérelem 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
foglaltaknak.

Ellenjegyzem Budapesten, 2020. október 19. napján:

DR. PUSZTAI JÓZSEF
Ügyvédi Iroda/
dr. Pusztai József
Ügyvéd
2100 Gödöllő, Ambrus köz 11. fszt. 2
Kamarai azonosító: 36067507
Adószám: 18706921-1-13

dr. Pusztai József
ügyvéd



Tárolt Cégkivonat

A Cg.01-09-376815 cégjegyzékszámú HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52.) cég 2023. január 1. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám:01-09-376815

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2020/11/27

2. A cég elnevezése

2/1. HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/1. HREF Ipari Kft.

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

5. A cég székhelye

5/1. 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

8. A létesítő okirat kelte

8/1. 2020. október 19.

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

8/2. 2022. október 12.

Bejegyzés kelte: 2022/11/15

Hatályos: 2022/11/15 ...

8/3. 2022. december 16.

Bejegyzés kelte: 2022/12/27

Hatályos: 2022/12/27 ...

902. A cég tevékenysége

9/1. 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Főtevékenység.

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

9/2. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28

Hatályos: 2020/11/27 ...

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

- 13/1. **Jellinek Dániel (an.: Fodor Ágnes Veronika)**
Születési ideje: 1976/07/12
1148 Budapest, Kerepesi út 52.
Adóazonosító jel: 8400043316
A képviselet módja: **önálló**
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
- Jogviszony kezdete: 2020/10/19
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...
20. **A cég statisztikai számjele**
20/1. 28849791-6810-113-01.
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...
21. **A cég adószáma**
21/1. Adószám: 28849791-2-42.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2020/11/26
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
32/1. 11794008-24023603-00000000
A számla megnyitásának dátuma: 2020/11/20.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP Bank Nyrt. Központi Fiók (1051 Budapest, Bajcsy Zs. út 24.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Bejegyzés kelte: 2020/12/07 Közzétéve: 2020/12/09
Hatályos: 2020/12/07 ...
- 32/2. 11763945-06905886-00000000
A számla megnyitásának dátuma: 2022/12/08.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP BANK NYRT. Nagyvállalati Igazgatóság (1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 24.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Bejegyzés kelte: 2022/12/12
Hatályos: 2022/12/12 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**
45/1. A cég kézbesítési címe: hrefiparikft@kepita.hu
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-376815
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 28849791#cegkapu
A változás időpontja: 2020/12/07
Bejegyzés kelte: 2020/12/07 Közzétéve: 2020/12/09
Hatályos: 2020/12/07 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-376815
Bejegyzés kelte: 2020/11/27 Közzétéve: 2020/11/28
Hatályos: 2020/11/27 ...

II. Cégformától függő adatok

1. A tag(ok) adatai

1/3. Hungarian Real Estate Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1133 Budapest, Váci út 110.

Cégjegyzékszám: 01-10-049731

EUID: HUOCCSZ.01-10-049731

A szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít.

A tagsági jogviszony kezdete: 2022/09/15

A változás időpontja: 2022/09/15

Bejegyzés kelte: 2022/11/15

Hatályos: 2022/09/15 ...

1/5. Valongo Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság
HU-1148 Budapest, Kerepesi út 52.

Cégjegyzékszám: 01-10-140679

EUID: HUOCCSZ.01-10-140679

A tagsági jogviszony kezdete: 2022/12/16

A változás időpontja: 2022/12/16

Bejegyzés kelte: 2022/12/27

Hatályos: 2022/12/16 ...

Készült: 2023/01/01 03:54:29. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.


Microsec zrt.

C-5261/2023

1151 Budapest, Külső Fóti út 98089/123 helyrajzi szám alatti
KIVETT, KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
1/1 tulajdoni hányadának
(Hrsz: 98089/123)

É R T É K B E C S L É S I
S Z A K V É L E M É N Y E

SERATUS
INGATLAN KFT


Máté Miklós
ügyvezető igazgató

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a 1151 Budapest, Külső Főti út 98089/123 helyrajzi szám alatti (Hrsz: 98089/123)
kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
 - 4.5.2. Hitelbiztosítéki érték meghatározása

MELLEKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Térképmásolat
- Fotók
- Szabályozási tervlap
- Változási vázrajz

A szakvéleményt készítette:


Krisztián József

ingatlan értékbecslő és vagyoneértékelő

Ellenőrizte:


Vörös Ádám

okleveles közgazdász

ingatlan értékbecslő és vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 05006/2006

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**A 1151 Budapest, Külső Főti út 98089/123 helyrajzi szám alatti (Hrsz: 98089/123)
KIVETT, KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT**

értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.
Megbízó megnevezése, címe:	Palota HoldingZrt. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a MEGBÍZÓ részére.
Az értékelt ingatlan címe:	1151 Budapest, Külső Főti út 98089/123 helyrajzi szám
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 98089/123
A telek alapterülete:	611 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2023.05.10
Az értékbecslés fordulónapja:	2023.05.10
Megrendelés dátuma:	2023.05.08

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Külső Főti út 98089/123 helyrajzi szám alatti ingatlan általunk meghatározott valós piaci értéke mai állapotában, 2023. május havi érvényes árszinten

2 100 000 Ft

azaz kettőmillió-egyszázezer forint

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:

1 700 000 Ft

azaz egymillió-hétszázezer forint

SERATUS
INGATLAN KFT.

Az ingatlan likvidációs értéke:

1 500 000 Ft

azaz egymillió-ötszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

Az értékbecslési szakvélemény a többszörösen módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB ajánlások valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

A szakvélemény a készítés dátumától (fordulónap) számított 90 naptári napig érvényes.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Jelen szakvélemény digitális (pdf) formátumban készült és kizárólag digitális aláírással együtt érvényes.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan adatai

(tulajdoni lap alapján)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2023.05.08
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	Budapest XV. KER. 98089/4
<i>Ingatlan jellege</i>	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút
<i>Bejegyzett tulajdonosok</i>	HREF IPARI Kft. 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	98089/123
<i>Megnevezése</i>	Kivett beépítetlen terület
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>A telek alapterülete</i>	611 m ² teljes terület 16 082 m ²
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Bh.: megosztás. Bh.: Bányaszolgalmi jog; Főgáz Kft. Bh.: Vételi jog, MKB Bank Zrt. Bh.: Vezetékjog 428 m ² területre; ELMŰ Hálózati Kft. Bh.: Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról; Szanálási Követeléskezelő Zrt.
<i>Egyéb</i>	Az ingatlan változási vázrajz alapján egyértelműen azonosítható.

3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, Külső Fóti út mentén helyezkedik el. Megközelíteni szabályozott közúton lehetséges. Környezetében jellemzően beépítésre nem szánt területek, ipari ingatlanok láthatók. Az értékelés tárgyát képező 611 m² a Budapest XV. KER. 98089/4 HRSZ-ú Kivett beépítetlen terület megnevezésű 16.082 m²-es ingatlan egy része, amelyből a mellékelt változási vázrajz alapján a Budapest XV. KER. 98089/123 HRSZ-ú ingatlan fog kialakulni, Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel. Megbízói kérés alapján az értékelendő 611 m² telekrészt övezetnek megfelelően került értékelésre.

Mivel az ingatlan út, hasonló adatokat kerestünk a környező kerületekből, amelyeket korrekciókkal térítettük el, így kaptuk a kialakuló Budapest XV. KER. 98089/123 HRSZ-ú ingatlan, 611 m²-re vonatkozó végső piaci értékét.

<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Közvetlen környezetében jellemzően beépítésre szánt területek, ipari ingatlanok találhatóak.
<i>Közművesítettsége</i>	Az utcában víz, gáz, villany, csatorna közmű kiépített.
<i>Megközelíthetőség</i>	Az ingatlan szabályozott főúton megközelíthető.
<i>Parkolási lehetőség</i>	Az ingatlan előtt lehetséges.
<i>Közlekedési eszközök</i>	Személygépkocsi, buszjáratok.
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Megfelelő.
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Kellemes környezet, környezeti szennyezés nincs

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettsége</i>	<i>elől</i>	Régi Fóti út - kerített
	<i>balo.</i>	szomszédos ingatlan - kerítetlen
	<i>jobbo.</i>	szomszédos ingatlan - kerítetlen
	<i>hátral</i>	szomszédos ingatlan - kerítetlen
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>		Szabályos téglalap alakú, ÉNy-DKi tájolású, felülete lejtésmentes
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>		beépítetlen
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		számos fa, sarj, füves
<i>Beépítettség</i>		0,00%
<i>A telekre bevezetett közművek</i>		n.a.
<i>Az utcában található közművek</i>		víz, gáz, csatorna, elektromos áram
<i>Építési övezete</i>		Közút
<i>Max. építménymagasság</i>		0 méter
<i>Szintterület mutató</i>		-
<i>Max. beépíthetőség</i>		0%
<i>Min. zöldfelület</i>		0%
<i>Egyéb</i>		-

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Az ingatlan piaci értékének a meghatározásakor elemeztük a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítást. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás meghatározható az ingatlan ésszerű, lehetséges és törvényes használatával, továbbá amely gyakorlatilag a legnagyobb pénzügyi értékkel megvalósítható.

A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításnak az alábbi feltételeket kell kielégíteni:

- jogi rendezettség és engedélyezhetőség,
- gyakorlati kivitelezhetőség,
- minimum a megtérülési időre terjedő működő képesség,
- pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség

A piaci értékkel kapcsolatos szakértői véleményünk kialakítása előtt személyesen megvizsgáltuk a tárgyi ingatlant, figyelembe vettük a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagokat és a szóban elhangzott információkat, tanulmányoztuk a helyi piaci feltételeket és végül figyelembe vettük az általánosan elfogadott értékelési módszereket.

Az értékbecslési szakvélemény a többszörösen módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB ajánlások valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét, vagy folyamatban lévő ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító adatok kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainak elemzése
3. Az ingatlanok párban történő összehasonlítása, korrekciója
4. Korrigált fajlagos értékek meghatározása
5. Korrigált fajlagos értékekből az értékelendő ingatlan fajlagos értékének számítása
6. Végösszeg számítása az átlagos fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

1. Az összehasonlító vizsgálatoknál olyan összehasonlító adatokat kell keresni aminek a típusa, elhelyezkedése, és lehetőleg a nagysága is azonos vagy hasonló legyen a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlító adatoknál a jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az összehasonlító adatokat egyenként, külön-külön párban kell elemezni és így adatonként kapunk egy - egy korrigált fajlagos értéket, melynek átlagából számítjuk az értékelendő ingatlan fajlagos értékét.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és az értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 40%-ával haladhatja meg.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, Külső Fóti út mentén helyezkedik el. Megközelíteni szabályozott közúton lehetséges. Környezetében jellemzően beépítésre nem szánt területek, ipari ingatlanok láthatók. Budapest Főváros, lakosainak száma mintegy 1.756.000 fő.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú, elhelyezkedésű és övezeti besorolású ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

Összehasonlító adatok és azok korrekciója				
ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1151 Budapest Külső Főti út	XVI. KER Budapest saját használatú út	XVI. KER. Budapest Kivett használatú út	X. KER. Budapest Közjóléti terület
telek területe	611 m ²	650 m ²	81 m ²	1 940 m ²
ára		1,30 MFt	0,2 MFt	9,9 MFt
fajlagos ára		2,0 eFt/m ²	2,5 eFt/m ²	5,1 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálati
ajánlat/értékesítés időpontja		2021	2022	2023
kínálati/infláció korrekció		10 %	0 %	-25 %
fajlagos alapértéke		2,2 eFt/m ²	2,5 eFt/m ²	3,8 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés	belterület	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10 %	10 %	10 %
környezet	főút mellett	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		5 %	5 %	5 %
alapterület		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
telek alakja, lejtésviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
jogi jelleg	1/1	rosszabb	rosszabb	hasonló
		10 %	10 %	0 %
egyéb: szabályozás	Építési övezet: Közút Maximális beépíthetőség: 0% Szinterületi mutató: -m2/m2	hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		25 %	25 %	15 %
fajlagos érték	3,4 eFt/m ²	2,8 eFt/m ²	3,1 eFt/m ²	4,4 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	2,1 MFt			

Az ingatlan értékének meghatározásánál, tekintettel arra, hogy telekingatlanról van szó a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az ingatlan piaci értékének meghatározását más módszerekkel is átgondoltuk, jelen esetben a nagy eltérések miatt maradványérték számítást, illetve hozamszámításon alapuló számítást nem alkalmaztunk.

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Külső Főti út 98089/123 helyrajzi szám alatti ingatlan általunk meghatározott valós piaci értéke mai állapotában, 2023. május havi érvényes árszinten

2 100 000 Ft

azaz kettőmillió-egyszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/121313/2023

2023.05.08

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 33

Belterület 98089/4 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1.6082	0.00	

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 412097/1/2021/21.11.15

jogcím: vétel

utalás: II /2, II /5.

jogállás: tulajdonos

név: HREF IPARI KFT.

cím: 1148 BUDAPEST XIV.KER. Kerepesi út 52.

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49920/1/2008/08.01.16

- a T-79835sz.változási vázrajz alapján az ingatlan telekalakítással érintett 98088/2,98089 és 98090.hrsz. és a 98089. hrsz megosztásával alkult ki.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 64414/3/2008/07.12.22

Bányászolgalmi jog

4390 m2 területre.

jogosult:

név: FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 92260/1/2008/08.10.30

Vételi jog 2012.05.25-ig

168191/1/2007.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 36589/1/2012/11.12.14

Vezetékjog

428 m2 területre, VMB-218/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/121313/2023

2023.05.08

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 33

Belterület 98089/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

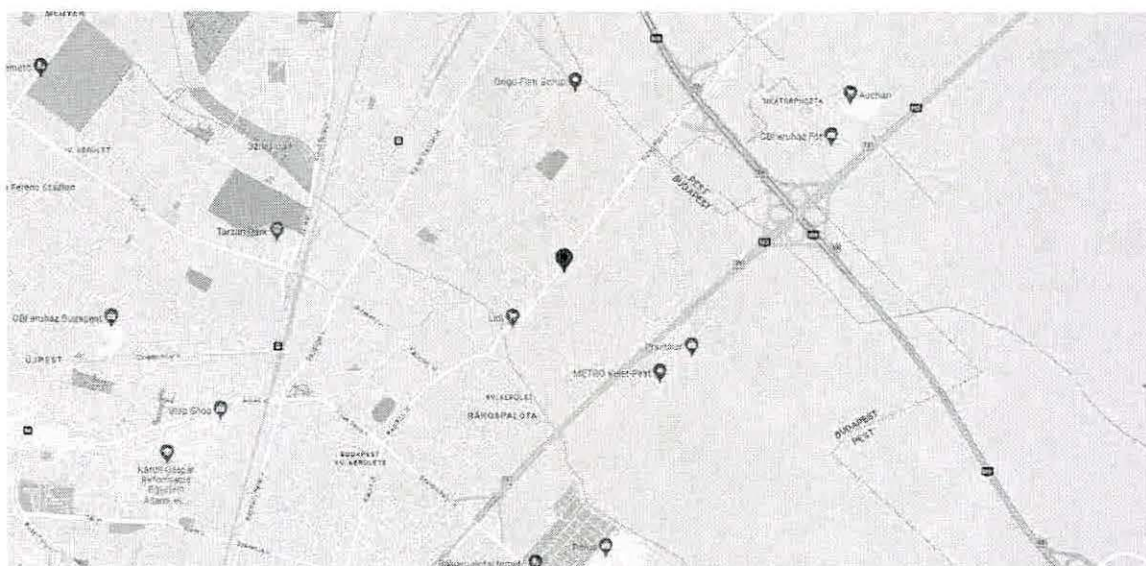
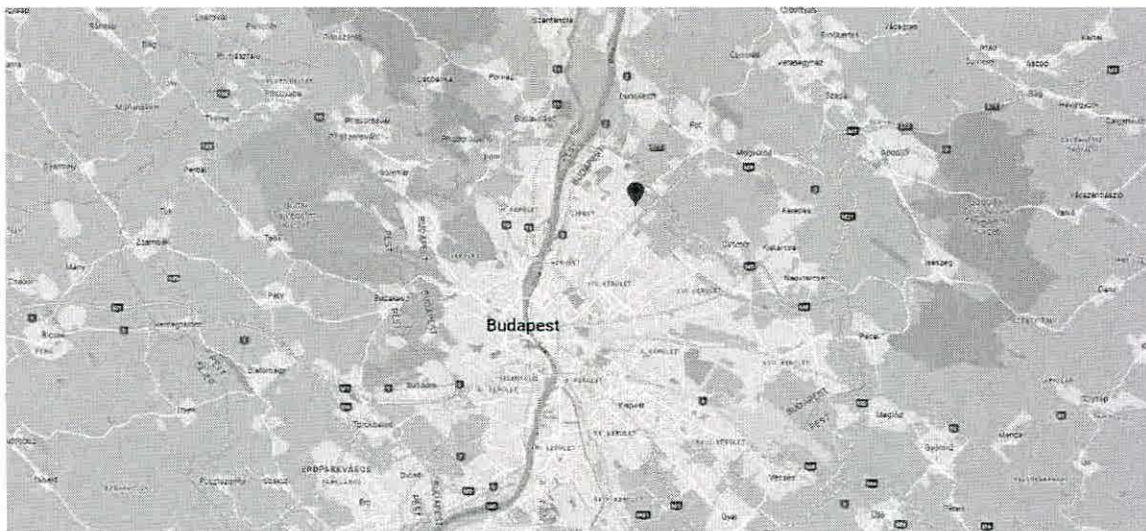
III. RÉSZ

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 46446/1/2016/16.02.11
Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról
utalás: III/8.
jogosult:
név: SZANÁLÁSI KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT.
cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Kassák Lajos utca 18

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

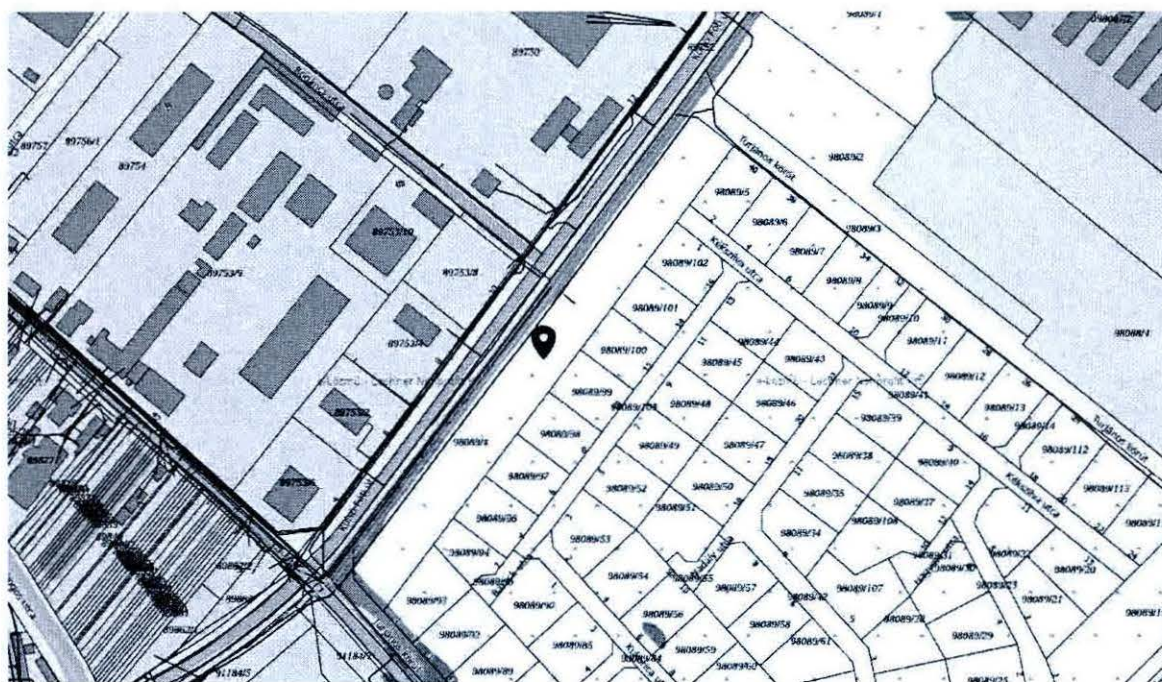
TÉRKÉP
1151 Budapest,
HRSZ 98089/123



forrás: www.google.hu/maps

SERATUS

TÉRKÉP
1151 Budapest,
HRSZ 98089/123



forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>

1151 Budapest, hrsz.: 98089/123

a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2023.05.10.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Környezet



Környezet



Értékelt terület



Értékelt terület



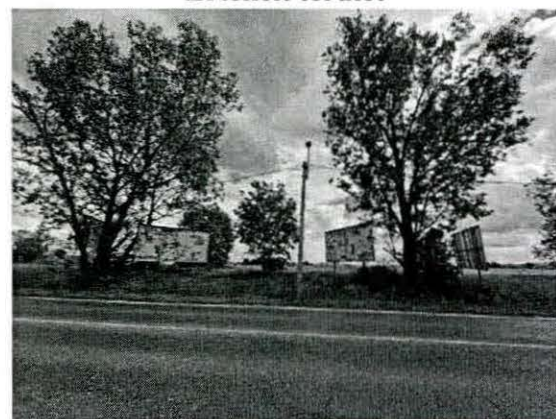
Értékelt terület



Értékelt terület



Értékelt terület



Értékelt terület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 98089/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány=1:2000 EOV

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2022. December 19.

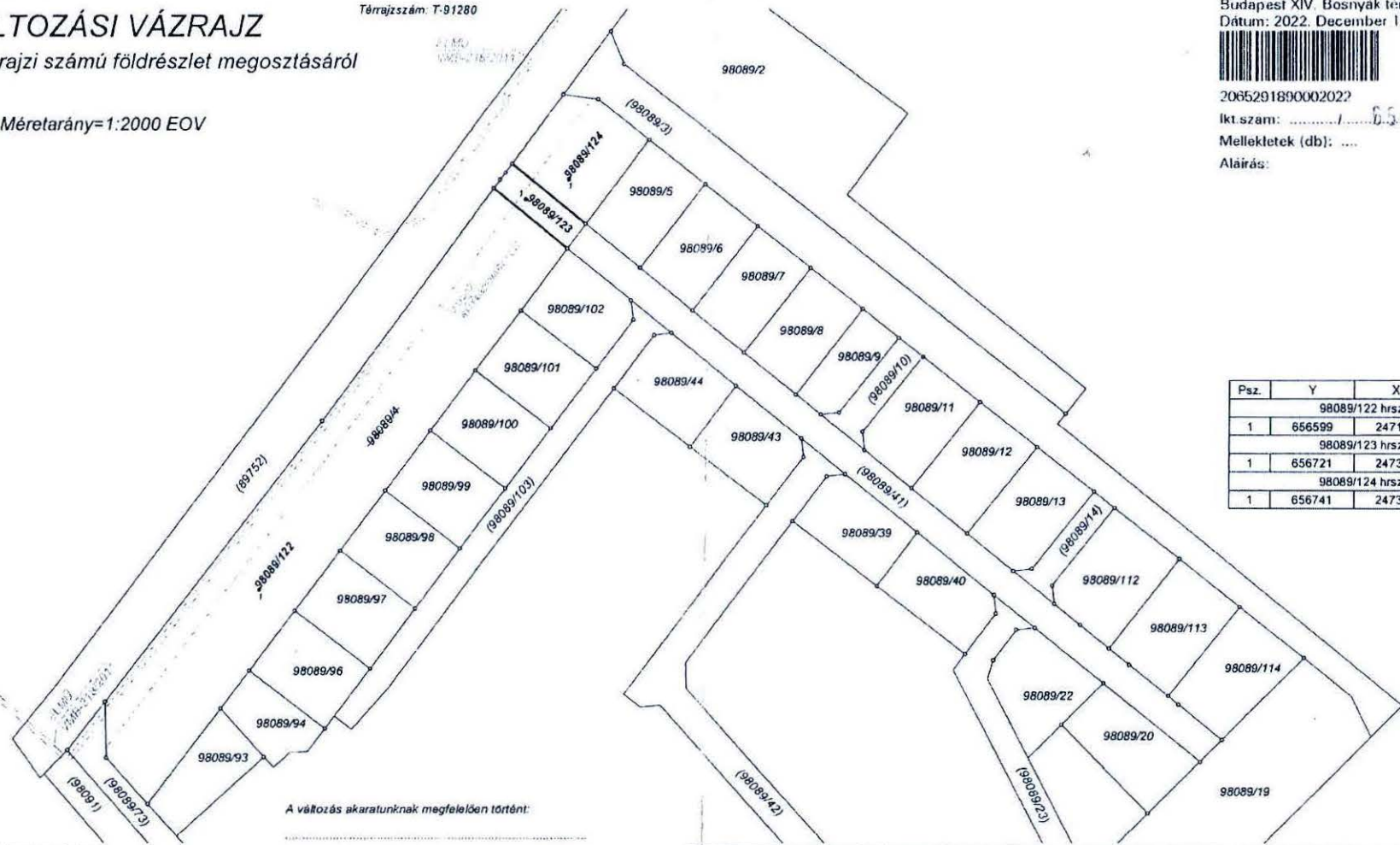


2065291890002022

Ikt.szám:0533467/2

Mellekletek (db):

Aláírás:



Psz.	Y	X	Pontkód
	98089/122 hrsz		
1	656599	247160	-5412-
	98089/123 hrsz		
1	656721	247338	-5412-
	98089/124 hrsz		
1	656741	247347	-6412-

A változás akaratainknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette Budapest, 2022. december 16.

Készítő és minőségtanúsító:

Lóczy Balázs
Földmérő ig. száma: 6904/2015.
Ing. rend. min. sz.: 2333/2018.

HREI Ipari Kft.

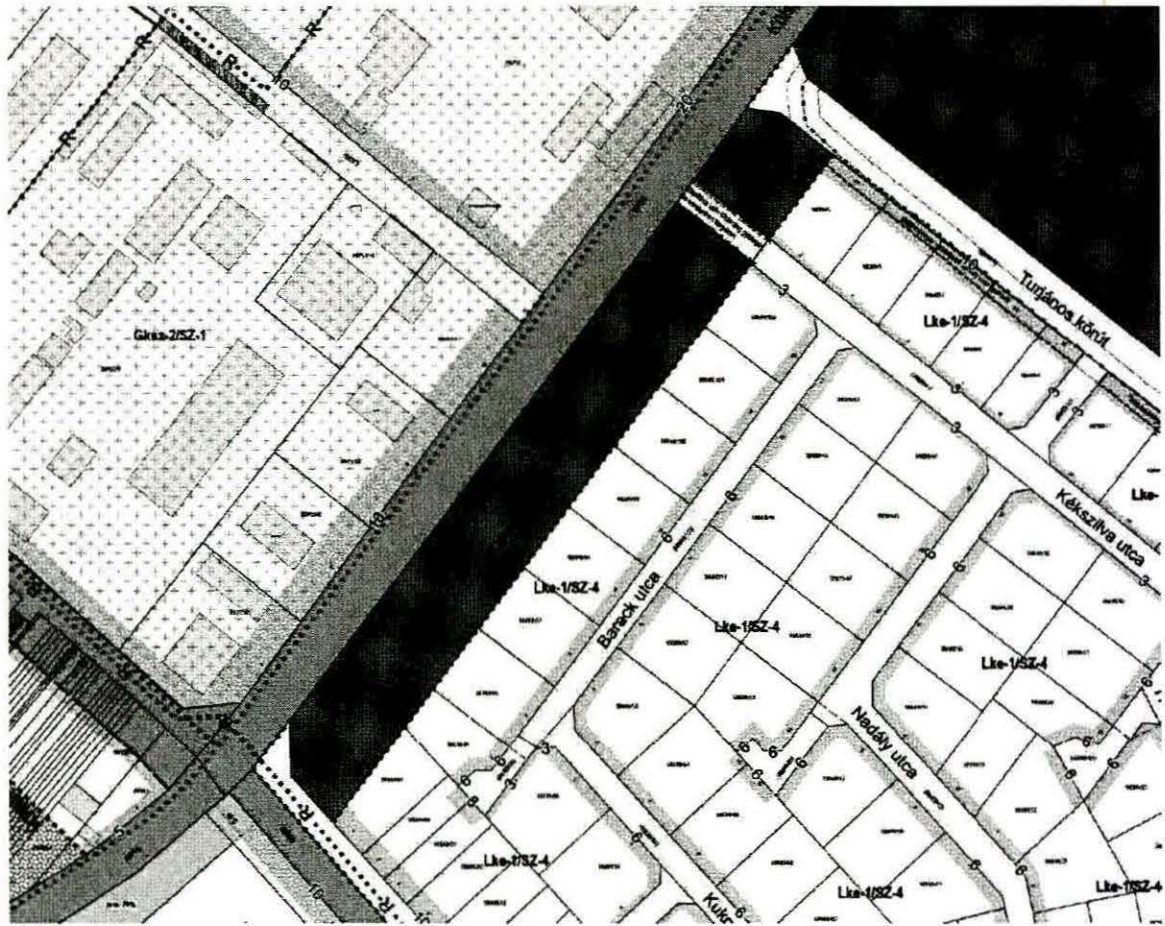
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2022. hó. nap.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület				Szolgalmi és egyéb jogok
	Jel	Műv.ág		ha.m²	Ak		Jel	Műv.ág		ha.m²	Ak			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
98089/4	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.6082	0.00	98089/122	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.3435	0.00	Bányászati jog: FÓGÁZ Kft. 3715 m² területre, Vezetékgaz: ELMŰ Kft. 428 m² területre (VMB-219/2011.)		
						98089/123	-	Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0811	0.00	Bányászati jog: FÓGÁZ Kft. 167 m² területre		
						98089/124	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.2038	0.00	Bányászati jog: FÓGÁZ Kft. 508 m² területre		
Összesen				1.6082	0.00	Összesen				1.6082	0.00			

P.H.
(jkr. th.)



XXI. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖU, KT, KÖK)

112. A KöU, a Kt és a KöK jelű közlekedési területek övezetei

125. § (1) * A KöU területfelhasználási kategóriájú KöU-1, KöU-2, KöU-3, KöU-4 és KöU-P jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a KöK övezet kötöttpályás közlekedési területei elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés területei és építményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet közterületekre vonatkozó rendelkezéseivel, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az OTÓDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival.
- (3) A KöU-1, KöU-2, KöU-3, KöU-4 és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és külső szintű létesítményei - a közlekedéshálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek) -
 - b) a kötöttpályás közlekedés közötti gyorsvasúti (villamos) építményei,
 - c) a kerékpáros és a gyalogosforgalom területei és építményei,
 - d) a gépjármű várakozás létesítményei - építményként vagy felszíni parkolóként,
 - e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak,
 - g) köztárgyak,
 - h) a közúti őrsvetély figyelembevételével létesülő terepszint alatti vagy feletti építmények, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, valamint
 - i) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi közterületi pavilon, vendéglátó terasz.
- (4) A KöU-1 jelű övezetbe a gyorsforgalmi út és csomópontjai tartoznak, az arra vonatkozó országos szabályok szerint.
- (5) *
- (6) A KöU-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén
- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - b) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,
 - c) közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.
- (7) A KöU-2 jelű övezetnek a Szabályozási terven „közlekedési területként még nem igénybe vett terület”-ként jelölt részén:
- a) új épület nem helyezhető el,
 - b) meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhetők,
 - c) meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető,
 - d) meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
 - e) új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető
- a területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig.
- (8) A KöU-3 jelű övezet (II. rendű főutak) területén
- a) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,
 - b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az üttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (9) A KöU-4 jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén
- a) épület nem létesíthető,
 - b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az üttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - c) * közterületi pavilon, vendéglátó terasz közterület alakítási terv alapján létesíthető.
- (9a) * A KöU-P jelű övezet területén
- a) épületként kizárólag P+R parkolóhoz helyezhető el a Szabályozási terven jelölt „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” lehatároláson belül,
 - b) a parkolóházon belül
 - ba) P+R funkcióhoz tartozó rendeltetésként az épület fenntartásához szükséges üzemeltetői helyiség,
 - bb) a parkoló-vendégek számára vendéglátó és kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető, melyek tekintetében parkoló-férőhely igény nem keletkezik,
 - c) a parkolóház céljára önálló telek alakítható,
 - d) felszíni parkolót fásított parkolóként kell kialakítani.
- (10) A Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén
- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, kiszolgáló (lakó) út létesíthető,
 - b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
 - c) épület nem létesíthető,
 - d) szakutca legfeljebb 250,0 méter hosszú lehet, 30,0 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót ki kell alakítani,
 - e) * közterületi pavilon, vendéglátó terasz közterület alakítási terv alapján létesíthető.
- (11) * A KöK jelű kötöttpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők
- a) az országos vasúti hálózat, valamint a gyorsvasút (metró) vonalai, megálló és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolóépítmények, kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (3) bekezdésben meghatározott területek és építmények, továbbá
 - b) a vasúti és gyorsvasúti forgalommal kapcsolatos
 - bc) állomások üzemi, forgalmi, irodái, pihenő és raktározási épületei, valamint
 - bb) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag az állomásépülethez, vagy a ba) alpont szerinti épületekhez kapcsolódó kialakítással vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
 - bc) az e célra kijelölt helyen intermodális csomóponti létesítmények,
 - bd) P+R parkoló.
- (11a) * A (11) bekezdés szerinti épület, építmény a KöK övezet területén a IV. kerület közigazgatási határáig építhető, a IV. és a XV. kerület közigazgatási területeit összekötve is kialakítható.
- (12) Építési telek közötti vagy magánúti kapcsolatú közlekedési szempontból legalább a következő darabszámú ki- és bejárattal kell biztosítani:
- a) személygépjárművek esetén legalább egy ki- és bejárat létesítése szükséges négyszáz férőhely parkolókapacitásig, efelett kettő vagy több külön méretezés szerint,
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.
- (13) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.
- (14) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300,0 méternél.

Sor szám	A	B	C	D	BÉRFÉNYI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSMÉLY MEGHATÁROZÁSA										AZ OLDALTÁRSALÓK				AZ ÖSSZESEN											
					a) tetők legkisebb					b) tetők legnagyobb					c) tetők legkisebb					d) tetők legnagyobb					e) oldaltársalók					f) oldaltársalók					g) oldaltársalók		h) oldaltársalók			
					terület		magasság		szélesség		hossz		szélesség		hossz		szélesség		hossz		szélesség		hossz		szélesség		hossz		szélesség		hossz		szélesség							
					szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség							
1.	KÖ-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.	KÖ-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	KÖ-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	KÖ-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	KÖ-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	KÖ-6	SZ	3500	-	10	-	-	-	-	25	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	KÖ-7	-	-	-	10	10	-	-	-	20	33,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* Megállapította a 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelet



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**



Ügyiratszám: **850041/8/2023**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: **HREF Ipari Kft. megbízásából**
által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés
Változással érintett földrészlet: Budapest XV. kerület, belterület 98089/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása (T-91280. számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

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

A kormányhivatal HREF Ipari Kft. (1148 Budapest, Kerepesi út 52., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) megbízásából a továbbiakban, mint: *megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és ingatlanrendező földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2023. február 03-án záradékoltt T-91280. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XV. kerületi belterületi fekvésű, 98089/4 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **telekfelosztását** – a szakkérdésekben eljáró hatóságok állásfoglalásainak a figyelembevételével – a T-91280. változási vázrajz szerint történő telekalakítását

e n g e d é l y e z i.

1.

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/1701/171-4/2023. számú**

szakkérdésbeli állásfoglalása:

*„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 15/2022. (XII.21.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest XV. kerület, belterületi fekvésű, 98089/4, helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása** ügyében történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:*

A T-91280 számú javított változási vázrajz szerinti telekfelosztás engedélyezhető.

Jelen állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs.”

II.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály)** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró hatóság – **BP/2604/00658–2/2023. számú**

állásfoglalása:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (2) bekezdésében rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a kiadásra kerülő telekalakítási engedély kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltétellel megadható.

„Kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltételem a következő: A telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti; a telekalakítással érintett telek régészeti védelme (azaz: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely jogi jellege) az ezen ingatlanok egyesítése folytán létrejövő ingatlanra továbbra is fennmarad.” ”

A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete - ha ennek műszaki és jogi akadályja 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 eljárás a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg.

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

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

A döntést a kormányhivatal hirdetményi úton közli. A döntés közzétételének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 1. nap.

A döntés közlésének napja - a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában - a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

A döntés hirdetménye a kormányhivatal (1051 Budapest, Sas utca 19.) hirdetőtáblájára, a kormányhivatal (www.foldhivatal.hu) valamint a (www.kormanyhivatal.hu) elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján kerül közzé tételre.

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: BFKHFFH, 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, belterületi fekvésű 98089/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása ügyében, a T-91280. számú változási vázrajz alapján.

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

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,

- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-91280. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 653497/2/2022. számon, 2023. február 03. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett, szakkérdésben eljáró hatóságok az általuk megküldött állásfoglalásaikat az alábbiak szerint indokolták:

I.

Az Állami Főépítész, mint 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/1701/171-4/2023.** számú *szakkérdésbeli állásfoglalásának*

indokolása:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2023. március 24-én földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 141/2018.(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.etdr.gov.hu/GeneralInformation/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telekre végrehajtható építési engedély nincsen.

Tárgyi telekre az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) és a Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) van hatályban. 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.-) Föv. KGY. rendelettel (FRSZ).

A Korm. rendelet szerint

„1. §

(1) A Kormány - a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja azokat az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a 2. mellékletben meghatározott beruházásokkal (a továbbiakban: Beruházások) függenek össze.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek

a) a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,

b) a Beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó utépítési, közműcsatlakozási és -fejlesztési munkákra vonatkoznak,

c) a 2. mellékletben a Beruházások megvalósításának helyszínéként megjelölt ingatlanokból telekalakítási eljárásban hozott, véglegessé vált döntés alapján kialakított ingatlanokat érintik.

61. §

E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 281/2021. (V. 26.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr53.) megállapított 2. mellékletben foglalt táblázat 66. sorát a Módr53. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell."

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási tervlap) szerint a tárgyi telekalakítással érintett telek túlnyomó része Ev-2 jelű erdőterület övezetbe, kisebb része Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közlekedési terület övezetbe tartozik. A 98089/4 hrsz-ú telket kötelező szabályozási vonal érinti, mely a tárgyi telken keresztül a Kék szilva utca közterületi meghosszabbítását írja elő a Külső Főti útra.

A változási vázrajz szerint kialakuló új telekhatárok megfelelnek a szabályozási terven ábrázolt övezeti határvonalaknak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 1. számú melléklet 107. pontja szerint a „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.

A fentiek alapján a 98089/4 hrsz-ú telekből a szabályozási vonal mentén – mely egyben övezethatár is - történő megosztással építési telek és közterületen fekvő közút alakítható ki.

Mindezekből következik, hogy a kialakítani tervezett 98089/123 hrsz-ú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű telek nem felelt meg a helyi építési szabályzatnak, ezért kértem ennek megfelelően a tervezett 98089/123 hrsz-ú telek művelési ágának pontosítását, javítását.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Főosztály 2023. április 11-én 850041/6/2023 ügyiratszámom megküldte a javított változási vázrajzot.

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

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116.§ (4) bekezdés e) pontja alapján zártam ki."

II.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/00658–2/2023. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

i n d o k o l á s a:

„A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló **384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)–(3) bekezdése** az alábbiak szerint szabályoz: **23/C. § (1)** A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel,

a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. (3) Ha a műemlék ingatlant érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az együttes vagy összetartozó védett érték megállapítása az örökségvédelmi hatósági nyilvántartástól eltérő tény vagy körülmény megítélésétől függ, a szakkérdés vizsgálatához szakértőként a nyilvántartást vezető hatóság rendelhető ki. A **384/2016. R. 23/C. § (2) bekezdése** szerint a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelméről szóló törvényben rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett ingatlanok a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **7. § 35. pontja** szerinti **57235 számon nyilvántartott régészeti lelőhely. Jelen eljárásomban a Kötv.-ben, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **87. § (1) bekezdésében** és az ott megjelölt **88. §-ban előírtak vizsgálatát követően megállapítottam, hogy a tervezett telekegyesítés jelen döntésem rendelkező részében tett feltételelem figyelembevételével kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért. Kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltételelem a 68/2018. R. 88. § (3) bekezdésén alapul.**”

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

A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a **384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése** szabályozza. A döntés közzlése az **Ákr. 85. §-a** szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **82. (1) bekezdése** szabályozza.

A döntés közzlése az **Ákr. 88. §-a**, valamint a *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről* szóló **2006. évi LIII. törvény 2. § (1) (2) bekezdésében** foglaltak szerint történt.

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 vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

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

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Németh Árpád vezető tanácsos

Budapest, 2023. április 18.



Kapja:

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA | BUDAPEST |
| | XIII.KER.Váci út 174. E. ép. I. em. | |
| 2 | BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY | |
| | BUDAPEST X.KER.Körösi Csoma Sándor út 53-55. | |
| 3 | HREF IPARI KFT. | BUDAPEST XIV. KER.Kerepesi út 52. |
| 4 | Lóczy Balázs | BUDAPESTKecel utca 31. |
| 5 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST XIII.KERVáci út 72-74 |
| 6 | MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST VIII.KER.It. János Pál Pápa tér 20. |
| 7 | MKB BANK ZRT. | BUDAPESTVáci utca 38. |
| 8 | SZANÁLÁSI KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. | BUDAPEST V.KER.Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1. em. |
| 9 | Iráttár | Helyben |

ID	Adat forrás	Megye	Járás neve	Város	Alternatív Irányítószá	Helyrajzi s	Terület (he
770517	hirdetmén	Budapest	Budapest 2	Budapest 2	Budapest XXI. kerület	214142	1,0459
788786	hirdetmén	Budapest	Budapest 1	Budapest 16. ker.		0118741/2	
869057	hirdetmén	Budapest	Budapest 2	Budapest 2	Budapest XXIII. kerület	195837/36	0,2236
869058	hirdetmén	Budapest	Budapest 2	Budapest 2	Budapest XXIII. kerület	196259/52	0,1868
888824	hirdetmén	Budapest		Budapest	Budapest XX.	0195053/4	0,0639
898875	hirdetmén	Budapest		Budapest	Budapest 16. ker.	0118741/2	0,9752
914840	hirdetmén	Budapest		Budapest	Budapest XXI. kerület	214115	

Terület (név)	Össz. terület	Értékesített terület	Tulajdonosi h	Tulajdonosi h	Vételár	AK érték	fajlagos ár	fajlagos érték
	1,0459	0,02897	1152	41588	500000			17258196
9752	0,9752	0,06501	20	300	1300000			19995898
	0,2236	0,01071	2142	44720	150000			14005602
	0,1868	0,0112	672	11208	150000			13392857
	0,0639	0,00181	527760	18672000	20000			11073464
	0,9752	0,00813	60	7200	200000			24610336
	0,7009	0,20958	2141	7160	10000000			47713392

települési fajlagos ért Adásvételi Adásvételi Művelési ág

2021	3 kivett üdülőépület , egyéb épület , lakóház , gazdasági épü
2021	a) saját használatú út , b) fásított terület , c) szántó és eg
2022	4 kivett út
2022	4 kivett út
2022	7 kivett út
2022	10 kivett használatú út, fásított terület, szántó és egyéb épü
2022	12 kert, kivett saját használatú út, kivett lakóház, udvar, gazd

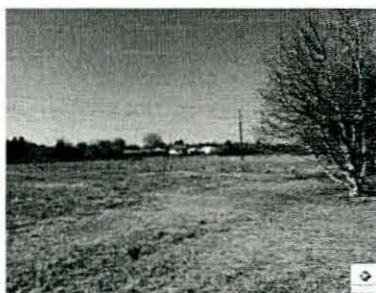
ilet , kivett út , kert ,
yéb ,

ilet
dasái épület,

ingatlan.com

Tisza Levente
Az Ingatlanos - 16. ker Mátyás király
utca

+36 20 500 4118



XVI. kerület, Nógrádverőce út

Eladó külterületi telek

Ár
9,90 millió FtTelekterület
1940 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Eladó szántó besorolású 1940m²-es telek a 16. kerületben!

Övezeti besorolás: Közjóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet (Ek/XVI/4) Bár építeni nem lehet rá, természetésre kiváló.

Amikre hasznosítható:

A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:

- erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- vendéglátó,
- pihenést és testedzést szolgáló,
- ismeretterjesztő,

e) sportoláshoz kapcsolódó.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

Minden közmű az utcában.

A telek mérete 1940 m².

Ezen kívül van még egy telek ugyanitt, ami 3538m²-es kerítéssel védett.

Nagyon jó helyen van, tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető.

A Szilas-patak szinte a telek végében van, amit pár éve teljesen felújítottak, nagyon szeretik a 16. kerületi lakosok a patak mentén lévő bicikli utat, amin a Naplás tó is könnyen elérhető.

További információkért, illetve megtekintéssel kapcsolatban hívjon bizalommal a hét bármely napján!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33044977>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ID	Adat forrás	Megye	Járás neve	Város	Alternatív irányítószám	Helyrajzi Terület (he)
788786	hirdetmény	Budapest	Budapest 1	Budapest 16. ker.		0118741/2
898875	hirdetmény	Budapest		Budapest	Budapest 16. ker.	0118741/2 0,9752

Terület (név)	Össz. terület	Értékesített terület	Tulajdonosi hányad	Tulajdonosi hányad	Vételár	AK érték	fajlagos ár	fajlagos érték
9752	0,9752	0,06501	20	300	1300000		19995898	
	0,9752	0,00813	60	7200	200000		24610336	

települési é fajlagos ért Adásvételi Adásvételi Művelési ág

2021	a) saját használatú út , b) fásított terület , c) szántó és egy
2022	10 kivett használatú út, fásított terület, szántó és egyéb épül

postalCode	town	mergedAd	type1	type2	price	area1
0	Budapest III. ker. külterület		termőföld	gyümölcsö	#####	11 987
0	Budapest III. ker. külterület		termőföld	gyümölcsö	6 090 000	11 987
0	Budapest 16. ker.		termőföld	a) saját ha	1 300 000	9 752
0	Budapest XXI. kerület Csepel		termőföld	lakóház, uc	100 000	5 004
0	Budapest III. ker. külterület		termőföld	gyümölcsö	6 090 000	11 987
0	Budapest XVII.		termőföld	szántó, szá	3 000 000	4 528
0	Budapest XXI. kerület Csepel		termőföld	kert és kiv	6 600 000	7 070
0	Budapest XVII.		termőföld	szántó, kiv	1 795 000	3 367
0	Budapest XVII.		termőföld	szántó, kiv	1 100 000	2 981
0	Budapest XXII. Kerület		termőföld	gyümölcsö	6 000 000	1 621
0	Budapest XVII.		termőföld	a kivett út,	3 415 300	220 247
0	Budapest x.		termőföld	szántó és ú	3 000 000	2 911

area2	unitPrice	ratioNom	ratioDenor	constYear	dataType	sourceOfD: desc1
0	16 763	8828	47942		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	16 752	1454	47942		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	2 000	20	300		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	480	1	24		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	16 775	1452	47942		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	663	1	1		0 adásvétel	OctopusA2 Neve:Buda
0	8 472	1800	16336		0 adásvétel	OctopusA2 Neve:Buda
0	533	1	1		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	369	1	1		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	3 701	1	1		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	298	720	13824		0 adásvétel	OctopusA2 Forrásintéz
0	1 546	8	12		0 adásvétel	OctopusA2 Neve:Buda

desc2	plotNumber	condition	year
IX/633-1/2	016496	0	2021
IX/632-1/2	016496	0	2021
3/7471-1/2	0118741/2	0	2021
ALT/2048-	214129/2	0	2021
IX/631-1/2	016496	0	2021
Jl/6914/20	0138552/1	0	2021
ALT/11288	0213216	0	2021
Jl/5251/20	0138552/1	0	2022
Jl/5254/20	0138552/1	0	2022
BP22/1801	239082/72	0	2022
Jl/5121/20	0138660/3	0	2022
Jl/227/20	042753/1	0	2023

Szerződés száma: .../2023 Ügyiratszám: 2/480-.../2023 Témafelelős: Jegyzői Iroda
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

Megállapodás ingatlan térítésmentes tulajdonba adásáról

amely létrejött egyrészről az

HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

cégjegyzékszám: 01 09 376815

adószám: 28849791-2-42

képviseli: Jellinek Dániel ügyvezető,

mint tulajdonjogot átruházó (a továbbiakban: **Átruházó**), másrésztől a

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

törzsszám: 735782

adószám: 15735784-2-42

statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01

képviseli Cserdiné Németh Angéla polgármester,

mint tulajdonjogot szerző (a továbbiakban: **Átvevő**, **Átruházó** és **Átvevő** a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. **Felek** előzményként rögzítik, hogy **Átruházó** kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XV. kerület, belterület 98089/4 helyrajzi számú, természetben 1152 Budapest, Kékszilva utca végénél, Külső Főti út mellett található, 16.082 m² alapterületű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Telek), amelyből Budapest Főváros Kormányhivatala Földtani Főosztály 850041/8/2023 ügyiratszámú, a záradékolt T-91280 számú változási vázrajz alapján hozott határozata szerint kialakításra került a 98089/123 helyrajzi számú, 611 m² nagyságú „kivett, közforgalom előtt el nem zárt magánút” megjelölésű ingatlanrész (a továbbiakban: Ingatlanrész).

2. **Felek** előzményként rögzítik továbbá, hogy a fejlesztési területen létesülő leendő Palota Liget lakópark műszaki infrastruktúrájának kialakítási feltétele **Átvevő** Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletével elfogadott Kerületi Építési Szabályzat és az azzal együtt alkalmazandó ágazati jogszabályok előírásai szerinti közterületi szabályozás megtörténte. Az előírások szerinti közterület kialakítása érdekében az **Átruházó** az **Átvevő** részére felajánlotta az Ingatlanrész térítésmentes tulajdonba adását, amelyet a Képviselő-testület a .../2023. (VI. 29.) ök. számú határozatával elfogadott.

3. **Felek** rögzítik, hogy **Átruházó** a térítésmentes tulajdonba adással összefüggésben megtett nyilatkozatát kifejezetten, és a visszavonás szándéka nélkül tette meg.

4. **Felek** megállapodnak, hogy **Átruházó** az Ingatlanrészt térítésmentesen átruházza **Átvevőre**, amelyet **Átvevő** térítésmentesen tulajdonába vesz. **Felek** az Ingatlanrész értékét **2.100.000 Ft**-ban, azaz **kettőmillió-egyszázezer forintban** határozzák meg.

.....
HREF Ipari Kft.
képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
Átruházó

.....
Bud. Főv. XV. Ker. Önkormányzata
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
Átvevő

.....
Balázsnyé dr. Kis Ágnes Mária
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36074157

5. **Átruházó** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a jelen megállapodás alapján az **Átvevő** tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonos személyében bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése **Átvevő** kötelezettsége.

6. Az átruházás során **Átvevő** a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. javára 167 m² bányászolgalmi, bejegyzését meghaladóan az Ingatlanrészt per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. **Átruházó** kijelenti – és ezért szavatosságot is vállal –, hogy a felsoroltakon túlmenően harmadik személynek nincs olyan joga, amely az **Átvevő** tulajdonszerzését, tulajdonosi joggyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

7. **Átruházó** a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg az Ingatlanrész birtokát **Átvevőre** ruházza, aki ettől az időponttól kezdve szedi az Ingatlanrész hasznait, valamint viseli a terheit és a kárveszélyt.

8. **Felek** megállapodnak, hogy a telekalakítással, valamint a térítésmentes tulajdonba adással kapcsolatban felmerült vagy felmerülő valamennyi költség **Átruházót** terheli, ide nem értve a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő költségeket, amelyeket **Átvevő** visel.

9. **Átvevő** kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

10. **Átruházó** kijelenti, hogy a magyar jog szerint bejegyzett jogi személy, szerződéskötési képessége nem esik korlátozás alá.

11. **Átvevő** kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. § (1) bekezdése alapján jogi személy, szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége nem esik korlátozás alá.

12. **Átruházó** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

13. **Felek** kijelentik, hogy a megállapodásban szereplő személyes adatokat az Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletének (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b/ pontja, és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. §-a alapján jogszerűen kezelik, az adatkezelés a megállapodás teljesítéséhez szükséges. **Felek** a megállapodás teljesítése során mindvégig adatkezelőnek minősülnek, a megadott személyes adatokat a vonatkozó szabályok szerint kezelik és védik.

14. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

15. **Felek** kötelesek a jelen megállapodásból eredő esetleges jogvitáikat elsősorban békés úton rendezni, amennyiben ez ésszerű időn belül nem vezet eredményre, a jogvita eldöntésére **Felek** a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerinti fordulnak bírósághoz.

.....
HREF Ipari Kft.
képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
Átruházó

.....
Bud. Főv. XV. Ker. Önkormányzata
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
Átvevő

.....
Balázsnyé dr. Kis Ágnes Mária
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36074157

16. Jelen megállapodás hét, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyet a **Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

.....
HREF Ipari Kft.
képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
Átruházó

.....
Bud. Főv. XV. Ker. Önkormányzata
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
Átvevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2023.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest, 2023.

Sándor Erika
Közgazdasági Főosztályvezető

Jogilag ellenjegyzem
Budapest, 2023.

Balázsnyé dr. Kis Ágnes Mária
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36074157

Kapják:

- Átruházó
- Közgazdasági Főosztály
- Jegyzői Iroda (2 pld.)
- Földhivatal (3 pld.)