

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER

PJB. ülés száma: 60-29 2013.  
Ikt.szám: 61-347 2013.  
Az ülés időpontja: 2013. november 21.

Ügyiratszám: 1/84968-2/2013.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XV. kerület 80134 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

**Tisztelt Bizottság!**

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. ( NIF Zrt). által kezdeményezett elővárosi vasút fejlesztése érinti az Istvántelki megállót, melynek eredményeként megújul a megálló épülete, a peronok és a megálló akadálymentes megközelítése is kiépítésre kerül. A fejlesztéssel érintett területen - az egyik legfontosabb kapcsolódási pont a Wysocki u. (volt Dembinszky u.) végén található vasúti megállóhoz vezető gyalogos felüljáró előtti terület - szükséges a területhasználat és a jogi telekhatárok rendezése, mely a Taksony sor menti terület egy részének megvásárlásával valósulna meg. Ennek érdekében a Képviselő-testület kezdeményezte, hogy a Budapest XV. ker. 80134 hrsz-ú ingatlan egy részének megvásárlása ügyében egyeztetsek, folytassak tárgyalásokat a tulajdonosokkal az elővárosi projekt fejlesztése céljából.

A megvásárlásra szánt Budapest XV. ker. 80134 hrsz-ú ingatlanból 1693/5640 tulajdoni hányadú, 1000 m<sup>2</sup> alapterületű, azaz 1000/5640 tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész kíván az önkormányzat megvásárolni. A 20.000 eFt-os kiindulási ár az egyeztetések eredményeként 17.000 eFt összegre redukálódott.

A fenti megállapodást alátámasztja a Palota Holding Zrt. által készített értékbecslés, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza a tárgyi ingatlanrész megvételére vonatkozó adásvételi szerződés tervezetét is, melyet, a T. Bizottság rendelkezésére bocsátunk annak érdekében, hogy észrevételeit megtegye.

Az ingatlan vételár kiegyenlítésére a költségvetési rendelet II. számú módosítását követően rendelkezésre áll a 17.000 eFt. (A 2013. évi költségvetés 7. melléklete tartalmaz bruttó 16.000 eFt-ot az Istvántelek, telekvásárlás soron, valamint 1.000 eFt-ot, a 2013. évi költségvetés II. sz. módosítása a 7. mellékletben (fejlesztési célok) a Városgazdálkodás feladatai között.)

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) pontja alapján a jogügylet nem ÁFA-köteles

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és döntés meghozatalára.

**Melléklet:**


1. Kt. 117-334/2012. sz. előterjesztése,
2. a Képviselő-testület 370/2012. (V.30.), 371/2012.(V.30.), 372/2012.(V.30.), és a 373/2012. (V.30.) sz. határozatait,
3. adásvételi szerződés tervezete, nyilatkozatok,
4. Budapest XV. belterület 80134 hrsz-ú ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolata,

5. Ingatlanforgalmi értékbecslés (PH Zrt. által készített),
6. 12/2013. (III.13.) sz. ök. rendelet 7. sz. mellékletéből költségvetési forrásra (Istvánbelki Ingatlan vásárlására) vonatkozó megjelölés,
7. légifotó
8. 128/2013. sz. megbízási szerződés Dr. Mátyás László Ügyvédi Iroda részére
9. Ingatlanforgalmi értékbecslés (PH Zrt. által készített) aktualizált példánya
10. 3/443-62/2013. sz. Főépítészeti Iroda tájékoztatása

Budapest, 2013. november „19.”



**László Tamás**  
polgármester

- (1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet 
- (2) Látta: alpolgármester 2013. év.....hó...nap. aláírás.....
- (3) Bizottságok:

| PJB | SZCSTB | KKESB | TVÉKB |
|-----|--------|-------|-------|
| X   |        |       |       |

- (4) Jegyzői láttamozás: 2013. év .....hó.....nap. aláírás:.....

**Határozati javaslat:**

A Bizottság úgy dönt, hogy

1. megvásárolja az Istvánbelki vasútállomáshoz kapcsolódó terület rendezése érdekében a Budapest XV. ker. 80134 hrsz-ú ingatlan - **Zsilla András** (Budapest, 1970. október 17., anyja leánykori neve: Tóth Ágnes, 1154 Budapest, Nádastó u. 14. szám alatti lakos, mint eladó ) - 1693/5640 tulajdoni hányadából 1000/5640 tulajdoni hányadnak megfelelő 1000 m<sup>2</sup> alapterületű területet a kialakított 17 millió Ft-os vételáron.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: polgármester

2. felhatalmazza a polgármestert, az ingatlan adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: polgármester

3. felhívja a polgármestert gondoskodjon arról, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai legkésőbb az adásvételi szerződés Eladó és Vevő által történt aláírását követő 15. napjáig rendelkezésre álljanak az alábbi tulajdonosok és tulajdoni hányadok szerint: **Birgés Gábor** (szül.: 1973., anyja leánykori neve:

Scheiber Gyöngyi) 1139 Budapest, XIII. Fiastyúk u. 30/a. sz. alatti lakosnak **637/5640** tulajdoni hányadrész, **László Jánosné** (szül.: 1942., anyja leánykori neve: Fauszt Zsuzsa) 1030 Budapest, Amfiteátrum u. 24. sz. alatti lakosnak **202/5640** tulajdoni hányadrész, **Vörös Attila** (szül.: 1969., anyja leánykori neve: Abonyi Zsuzsanna) 2119 Pécel, Mátyás király tér 2. sz. alatti lakosnak **840/5640** tulajdoni hányadrész, **Horváth József** (szül.: 1962., anyja leánykori neve: Filus Katalin) 1162 Budapest, Felcsúti u. 29. sz. alatti lakosnak **1010/5640** tulajdoni hányadrész, a **MÁV Zrt.** (adószám: 10856417-2-44, cégjegyzékszám: 01-10-042272) 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60 sz. alatti Társaság **1258/5640** tulajdoni hányadrésze vonatkozásában

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: polgármester

### **A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

*JA döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyek:*

- *Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) ök. r. 25.§. (3) bek. a) pontja és (5) bekezdései*
- *az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) pontja*



BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER

Ikt.sz.: 117 - 334 /2012.  
Kt. ülés száma: 46-24 /2012.  
Az ülés időpontja: 2012. október 10.

ZÁRT ÜLÉSRE  
(az 1990.évi LXV. tv. 12. § (4) bek. b) pontja alapján)

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Bp. XV. ker. Istvántelki vasútállomáshoz kapcsoló terület rendezése érdekében  
szükséges intézkedések előkészítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

*Előzmények*

A hamarosan megkezdődő 70-es és 71-es vasútvonalak rekonstrukciója a kerületben élő több ezer ember közlekedési lehetőségei vonatkozásában új, minőségi alternatívát teremthet. **A XV. kerület a Főváros egyik peremkerülete, ezáltal emberek ezreinek lakóhelye. A fenntartható mobilitás érdekében, a nagy szállítóképességű kötőtpályás rendszerek kell, hogy képezzék az elővárosi közlekedés gerinchálózatát,** a kisebb kapacitású, környezetszennyező, balesetveszélyes közúti közlekedéssel szemben.

A NIF Zrt. által kezdeményezett elővárosi vasút fejlesztés érinti az Istvántelki megállót is: ennek következtében megújul a megálló épülete, a peronok, és a megálló akadálymentes megközelítése is kiépítésre kerül.

A vasút, mint közösségi közlekedés vonzóvá tétele érdekében, egyrészt az állomások és környezetük rendezése, funkcióval való megtöltése fontos feladat, másrészt **biztosítani kell azok kedvezőbb megközelítését mind a közösségi közlekedés elemeivel, mind kerékpárral, mind személygépkocsival.**

**A kerületrész közel 18-20 ezer lakosa számára az Istvántelki vasúti megállóhely környezetbarát, gyors belvárosi kapcsolatot jelenthet, amennyiben a szükséges fejlesztések megvalósulnak.** A kerületrészből több jelentős közút képes megfelelő ráhordást, közúti megközelítést biztosítani a vasúthoz, így a vasúti megállóhely gépkocsival, vagy kerékpárral néhány perc alatt megközelíthető.

*Fejlesztés gazdaságossági elemzés*

A vasúti megálló környezete fejlesztésének előkészítéseként, a Képviselő-testület a 1049-1050/2011.(XI.30.) számú határozatai alapján fejlesztés gazdaságossági elemzés készült, amelyben a munkát készítő Pro-Régió Kft. részletes vizsgálatokkal alátámasztva ütemezett javaslatot ad a kapcsolódó terület fejlesztésére. A javaslatait megtérülési számításokkal támasztotta alá.

A leszállítás előtt a fejlesztés gazdaságossági elemzés tervezete több körben egyeztetésre, pontosításra került, azonban a testületi ülést követően derült fény arra, hogy a fejlesztési ütemek várható költségeinek meghatározásánál számszaki hiba maradt az anyagban. A Tervezők a hibát, annak megismerését követően a lehető legrövidebb időn belül korrigálták, javított anyagot még július hónapban leszállították. A javítást követően két korrekció történt: az ingatlan értékek vonatkozásában a korábbi 25.000 - Ft/m<sup>2</sup> ár, a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben reálisan 18.000.- Ft/m<sup>2</sup> nettó ingatlan árral került számításra, másrészt a korábban



20 éves megtérülési idő, 25 évre változott. A korrekciók eredményként a megtérülési számítás végkövetkeztetései nem változtak, végeredménye nem érint önkormányzati döntést, nem befolyásolja a szükséges területrendezés előkészítésének fontosságát, viszont a testületi felhatalmazás alapján a MÁV Zrt-vel, BKK-val, Fővárosi Önkormányzattal időközben megindult tárgyalások nélkülözhetetlen alapja továbbra is, melyről a szeptemberi ülésen kapott tájékoztatót a képviselő-testület. A fejlesztés gazdaságossági elemzés eredeti és korigált anyaga a Településfejlesztési, Értékvédelmi és Főépítési Irodán betekintésre rendelkezésre áll.

#### ***A fejlesztés I. ütemének előkészítése***

Az elemzés I. ütemében a terület a legfontosabb kapcsolódási pontjának, a Wysocki u. végén, a vasúti megállóhoz vezető gyalogos felüljáró előtti teresedés rendezését, közhasználatúvá tételét, illetve ahhoz kapcsolható kiskereskedelmi funkció telepítését javasolja, a Taksony sor menti terület felhasználásával. Ehhez az elemzésben szereplő költségelemek közül legfontosabb a vasút mentén húzódó 80134 hrsz.-ú ingatlan egy részének megvásárlása. Az ingatlan több cég és magánszemély osztatlan közös tulajdonában van. Jelentős része hasznosítatlan, elhagyatott. Ennek következtében a területen burjánzik az illegális személerakás, a terület egyre lepusztultabb. A cégek egymás között a tulajdonrészüknek megfelelően, nem hivatalosan megegyezve „felosztották” egymás között a telek területét. A tervezett fejlesztéséhez a vizsgálatok szerint a kapcsolódó ingatlanrészén max. 800 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész vétele szükséges. Ehhez mielőbb meg kell kezdeni az egyeztetést a jelenleg hasznosítatlan terület tulajdonosaival.

Ahhoz, hogy a tervezett fejlesztés megvalósuljon és a rendezetlen telekstruktúra, illetve a fejlesztést gátló osztatlan közös tulajdonviszonyok felszámolhatók legyenek, szükséges felülvizsgálni a fejlesztési területet is magába foglaló volt Börgyár és környéke területére vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervet, melyről már döntött a képviselő-testület a 373/2012. (V. 30.) ök. számú határozatában.

#### ***Kerületi Szabályozási Terv módosítása***

A fejlesztéssel érintett terület része a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) önkormányzati rendelet 3/10. A-B mellékleteit képező, a volt Börgyár és környezetére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) hatásterületének. A KSZT 2003-ban készült, igazodva az akkori építésjogi környezethez és gazdasági helyzethez, teljesen más fejlesztési prioritásokat tartva szem előtt. Az elmúlt évben felmerült építési szándékok, illetve a továbbra is rendezetlen képet mutató vasút menti terület rámutat arra, hogy a KSZT felülvizsgálata időszerű mivel az abban lefektetett szabályok nem segítették elő egy élhető, kulturált gazdasági környezet kialakulását. Ennek megfelelően a KSZT felülvizsgálatához az alábbi koncepcionális elemek határozhatók meg, melyek egyben a KSZT céljait is képezik:

- A területhasználat és a jogi telekhatárok, ezáltal a tulajdonviszonyok rendezéséhez a jogszabályi alap megteremtése, különös tekintettel a Taksony sor – Wysoczkai u. környezetére, az elővárosi vasút fejlesztéshez kapcsolódó területrendezési szándékokat szem előtt tartva.
- A vasút menti munkahelyi övezetben lévő területsáv vonatkozásában a hasznosítást elősegítő speciális építési szabályok meghatározása, amely a telek megosztását, illetve munkahelyi jellegű kisvállalkozások beköltözését tennék lehetővé.
- A volt Börgyár területére vonatkozó szabályok felülvizsgálata a mai kor viszonyainak megfelelő fejlesztési, korszerűsítési lehetőségek meghatározása érdekében, de a túlterjeszkedést megakadályozva.
- A szabályozási terület kiterjesztésével a Wysocki u. menti kapcsolódó tömb építésjogi helyzetének rendezése a már meglévő beépítettség figyelembevételével, a

finommechanikai szerelést végző telephely és a kapcsolódó lakóingatlanok, valamint az itt működő Patyolat utcai óvoda „békés egymás mellett élésének” biztosítása érdekében.

- A terület közlekedési, parkolási viszonyainak felülvizsgálata, a szükséges szabályozási elemek meghatározása. Ennek során - a korábbi KSZT tervezési területének növelésével - meg kell vizsgálni a mai állapotában nem összefüggő Taksony sor összekötésének lehetőségeit annak előnyei és hátrányainak értékelése mellett.

A fenti koncepció alapján a készítendő KSZT hatásterülete:

**Bp. XV. kerület Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú ingatlan által határolt terület.**

**A KSZT várható hatása: a településrészen meglévő vasúti megállóval kedvezőbb, vonzóbb kapcsolat alakul ki, valamint a környező gazdasági területek mértéktartó, környezetbe illeszkedő fejlődésnek indulhat.**

A KSZT felülvizsgálatának tervezetetésére jelenleg a 2012. évi költségvetés nevesített forrást nem tartalmaz. A költségvetésben 115-4 főkönyvi számon (szakfeladat: 8414031) Ipari Park KSZT-ként nevesített során 5.000 e Ft nettó összeg áll rendelkezésre, azonban a célzott területre vonatkozóan ez évben nincs realitása a szabályozási terv készítésének. A nagyobb prioritást élvező volt Bőrgyár környezetére hatályos KSZT felülvizsgálatának indításához ez a még le nem kötött összeg a megfelelő likviditást biztosíthatja. Ennek érdekében szükséges a 2012. évi soron következő módosításánál a forrás megnevezését korrigálni (volt Bőrgyár KSZT felülvizsgálata), ezáltal nem jelentkezik többlet forrásigény a feladat elvégzéséhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Fővárosi Önkormányzattal történt egyeztetés ismeretében a megállapodás módosításához a további szükséges döntések meghozatalára.

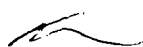
Budapest, 2012. október 4.



László Tamás  
polgármester

Melléklet:

1. Kivonat a fejlesztés gazdaságossági elemzésből – I. ütem beépítési javaslata
2. Tervezett KSZT területének lehatárolása
3. Határozatok

(1) Témafelelős: Településfejlesztési Értékvédelmi és Főépítési Iroda (TÉFI) 

(2) Egyeztetésre megküldve:

- Jegyzői Titkárság
- Pénzügyi Iroda
- Városgazdálkodási Iroda

(3) Bizottságok:

TVÉK

SZCST

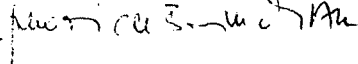
PJ

KKES

X

X

(4) Jegyzői láttaozás: 2012. év 10 hó 07nap

Aláírás: 

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

## Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Wysocki u. (volt Dembinszky u.) Istvántelki vasúti megálló felőli részéhez kapcsolódó 80134 hrsz.-ú ingatlan a tervezett fejlesztéshez szükséges területrészenek megvételéről folytasson tárgyalásokat a tulajdonosokkal, a terület elővárosi vasút projekthez kapcsolódó fejlesztése érdekében és az előkészített adásvételi szerződést a vagyonrendeletben foglaltaknak megfelelően terjessze az illetékes döntéshozó elé.

Határidő: 2013. február 28.

Felelős: polgármester

2. a Bp. XV. ker. Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv elkészítéséhez szükséges forrást 5.000.- eFt + ÁFA összegben a 2012. évi költségvetés soron következő módosításakor biztosítja a 2012. évi költségvetés 7. mellékletében elkülönített Ipari park KSZT 5.000.- eFt + ÁFA előirányzat terhére.

Határidő: 2012. évi költségvetés soron következő módosítása

Felelős: polgármester

3. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a Bp. XV. ker. Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv készítéséhez.

Határidő: 2012. november 30. - az Építési törvény 9. §-ában előírt eljárás elindítása

Felelős: polgármester

*Az 1., 3. határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség, a 2. határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.*

*Hivatkozott jogszabály:*

- a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1)-(2) bek.,
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény 9. §.

Bfy C

**Előterjesztés 3. sz. melléklete****Határozatok****370/2012. (V. 30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az Istvántelki vasúti megálló megközelítését szolgáló, a Wysocki u. (volt Dembinszky u.) folytatásában lévő felüljáró megtartása és akadálymentes felújítása érdekében folytasson tárgyalást a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) képviselőivel és a tárgyalások eredményéről tájékoztassa a képviselő-testületet.

Felelős : polgármester

Határidő . 2012. szeptember 30.

*(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. §(6) bek. b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)*

**371/2012. (V. 30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, felkéri a polgármestert, hogy az Istvántelki vasútállomás környezetére tervezett közösségi, kerületfejlesztési beruházások megvalósíthatóságának előkészítéseként kezdeményezzen tárgyalásokat a MÁV Zrt. és a XV. kerületi Önkormányzat közös tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezése érdekében és a tárgyalások eredményéről tájékoztassa a képviselő-testületet.

Felelős : polgármester

Határidő . 2012. szeptember 30.

*(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. §(6) bek. b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)*

**372/2012. (V. 30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, felkéri a polgármestert, hogy az Istvántelki vasútállomás környezetére tervezett közösségi, kerületfejlesztési beruházások megvalósíthatóságának előkészítéseként kezdeményezzen tárgyalásokat a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. (BKK) illetékeseivel a helyi közösségi közlekedés – buszjáratok – útvonalának átszervezéséről, továbbá egy esetleg közösen kiépítendő P+R parkoló és tér létesítéséről annak érdekében, hogy az Istvántelki vasútállomás és a XV. kerület déli lakóterületeinek közvetlen kapcsolata biztosítottá váljon a BKV-val közlekedők számára is és a tárgyalások eredményéről tájékoztassa a képviselő-testületet.

Felelős : polgármester

Határidő . 2012. szeptember 30.

*(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. §(6) bek. b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)*

**373/2012. (V. 30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Istvántelki vasútállomás környezetére tervezett közösségi, kerületfejlesztési beruházások megvalósíthatósága érdekében, a tervezett elővárosi vasútfejlesztéshez kapcsolódva a polgármester készítse elő a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) önkormányzati rendelet 3/10. A-B mellékleteit képező, a volt Bőrgyár és környezetére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv felülvizsgálatát.

Felelős : polgármester

Határidő . 2012. szeptember 30.

*(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. §(6) bek. b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)*



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

**Zsilla András** (születéskori neve: Zsilla András, születési hely, idő: Budapest, 1970. október 17., anyja leánykori neve: Tóth Ágnes, személyazonosító száma: 1 701017 1391, adóazonosító jele: 8379092392) 1154 Budapest, Nádastó u. 16. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat** (adószám: 15735784-2-42. törzsszám: 735782, képviseli: László Tamás polgármester) 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3 szám alatti Önkormányzat, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

- 1.) A jelen adásvételi szerződés tárgyát a Budapest XV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban, felvett, a Budapest, XV. kerület 80134 hrsz. alatti, természetben a Budapest, XV. kerület Taksony sor 1. szám alatti, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 5640 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan), az Eladó nevében álló II/29. sorszám alatt bejegyzett 1693/5640 tulajdoni hányadából 1000 m<sup>2</sup> alapterületű, 1000/5640 tulajdoni hányadnak megfelelő területű ingatlanrésze (továbbiakban: Ingatlanrész) képezi. Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanrész természetben a Taksony sor 1. szám alatti Ingatlannak a (volt Dembinszky) Wysocki utca és Pázmány Péter utca, valamint a Taksony sor kereszteződésében levő gyalogos vasúti felüljárónál kezdődő telekhatárától számított, jelenleg beton-elemes kerítéssel bekerített területrészenek az ezen adásvételi szerződés 1. sz. mellékletét képező műholdas felvételen folyamos piros vonallal körülhatárolt része.

Az Eladó kijelenti és ezen szerződés aláírásával megerősíti, hogy a tulajdonostársak között a fenti ingatlan természetbeni megosztása megtörtént, a tényleges birtokállapotok kialakításra kerültek és az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadaikat kizárólagosan használják. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az általa kizárólagosan használt Ingatlanrész a tulajdoni hányadaival arányos és az a többi tulajdonostárs által kizárólagosan használt ingatlanrésztől kerítéssel is elválasztott. Az Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanrész a fentieknek megfelelően a kizárólagos használatában van.

A tulajdonostársak külön, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozataikban a ténylegesen kialakult használati viszonyokat megerősítették.

Az Ingatlan tulajdonosai továbbá, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint Birgés Gábor (szül.: 1973., anyja leánykori neve: Scheiber Gyöngyi) 1139 Budapest, XIII. Fiastyúk u. 30/a. sz. alatti lakosnak 637/5640 tulajdoni hányadrész, László Jánosné (szül.: 1942., anyja leánykori neve: Fauszt Zsuzsa) 1030 Budapest, Amfiteátrum u. 24. sz. alatti lakosnak 202/5640 tulajdoni hányadrész, Vörös Attila (szül.: 1969., anyja leánykori neve: Abonyi Zsuzsanna) 2119 Pécel, Mátyás király tér 2. sz. alatti lakosnak 840/5640 tulajdoni hányadrész, Horváth József (szül.: 1962., anyja leánykori neve: Filus Katalin) 1162 Budapest, Felcsúti u. 29. sz. alatti lakosnak 1010/5640 tulajdoni hányadrész, a MÁV Zrt. (adószám: 10856417-2-44, cégjegyzékszám: 01-10-042272) 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60 sz. alatti Társaság 1258/5640 tulajdoni hányadrész. A tulajdonostársak külön nyilatkozattal elővásárlási jogukról lemondanak, és nyilatkozatukkal egyben hozzájárulnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanrész leválasztásra,

és a Vevő tulajdonát képező más (szomszédos: 80385 hrsz., vagy a 80135 hrsz. alatti) ingatlannal összevonásra kerüljön.

Eladó tulajdonjoga 57714/1/2012/12.01.05. szám alatt árverési vétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

Eladó tulajdoni hányadrésze, ezen belül a vétel tárgyát képező Ingatlanrész egyebekben per-, teher és igénymentes.

Az eladó előadja továbbá, hogy az Ingatlanra a tulajdonostársak és jogelődök az elmúlt években, közelebről meg nem határozható időpontokban (valószínű, hogy 10 évnél régebben), több felépítményt építettek, amelyeknek az ingatlan-nyilvántartásbani feltűntetése elmaradt. Felek jelen szerződésben meghatározott átruházási szándékát, az épületek ingatlan nyilvántartásban történt feltűntetésének elmaradása nem befolyásolja, figyelemmel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanrész üres, az ingatlan-nyilvántartással egyezően beépítetlen terület.

- 2.) Eladó, mint az 1.) pontban meghatározott, 1000/5640-ed tulajdoni hányadnak megfelelő Ingatlanrész tulajdonosa kijelenti, hogy az Ingatlanrészt eladja, Vevő pedig azt megvásárolja.
- 3.) Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1.) pontban körülírt Ingatlanrészt per-, teher és igénymentesen adja el, a Vevő pedig azt az általa, az 1.) pont szerint megismert állapotban megveszi akként, hogy Vevő az Ingatlanrész 1000/5640 arányú tulajdonjogát szerzi meg adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződésben meghatározottak szerint.
- 4.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt per-, teher- és igénymentes, Ingatlanrész teljes vételárát 17.000.000,- Ft-ban, azaz Tizenhétmillió forintban határozzák meg. Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy a jelen szerződés szerinti Ingatlanrész átruházása Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII törvény 86. §. (1) bekezdés k. pontja alapján az ingatlan nyilvántartási bejegyzésnek megfelelően, mint beépítetlen ingatlan, továbbá a 86. §. (1) bekezdés j. pontja alapján, mint ténylegesen beépített ingatlan értékesítés egyaránt ÁFA mentes.

Vevő a fenti vételár egy összegben történő megfizetése iránt a vétel tárgyát képező Ingatlanrész Vevő részére történő birtokbaadását követő 8 napon belül intézkedik az Eladó CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700457 – 19697905 - 51100005 bankszámlájára történő átutalásával.

- 5.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Eladó az ezen adásvételi szerződésnek a Vevő által történő aláírását követő 20 napon belül, várhatóan 2013. december 12-ig intézkedik a vétel tárgyát képező 1000/5640 tulajdoni hányadrésznek megfelelő 1000 m<sup>2</sup> terület földmérő által történt kitűzésének megfelelően - mely kitűzési vázrajz ezen adásvételi szerződéshez 2. sz. alatti mellékletként kerül csatolásra - birtokba adása iránt azzal, hogy az Eladó a birtokba adáskor bemutatja a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, vagy ennek hiányában a tulajdonostársak részére küldött 15 napos határidőt tartalmazó azon felszólítást, amelyre postai tértivevénnyel igazolt határidőben választ nem kapott.

Az Ingatlanrészt az Eladó a fenti határidőben egyeztetett időpontban adja a Vevő birtokába. A birtokba adáskor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a

vétel tárgyát képező Ingatlanrészrel kapcsolatos valamennyi, bármelyikük által lényegesnek minősített tény vagy körülményt feltüntetnek.

Eladó a birtokba lépés napján köteles igazolni, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanrészrel kapcsolatosan adó (kommunális és építményadó) közüzemi díj, vagy más jogcímen díjhátraléka nincs. A birtokbaadás napjáig a kárveszély az Eladót terheli.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanrészt, illetve az Ingatlanrészt magában foglaló teljes tulajdoni hányadát a birtokbaadásig nem terheli meg, nem zálogosítja el és nem tesz olyan lépéseket, hogy az Ingatlanrésznek, illetve a teljes tulajdoni hányadnak a per-, teher és igénymentességét befolyásolja, vagy megszüntesse. Az Eladó a birtokbaadás napján aznapi, aktuális tulajdoni lap másolattal köteles igazolni, hogy az Ingatlanrészt per-, teher és igénymentesen, továbbá a földmérő által készített kitűzési vázrajz átadásával adja a Vevő birtokába.

Vevő a birtokba lépés napjától jogosult az Ingatlanrészt használni, hasznait szedni és viselni terheit, ideértve a kárveszélyt is.

- 6.) Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanrésznek megfelelő 1000/5640 tulajdoni hányadra a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen, per-, teher- és igénymentesen a jelen szerződés alapján, a vételár teljes megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, s ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjoga az átruházott tulajdoni hányad mértékéig törlésre kerüljön.  
Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy a jelen adásvételi szerződést a Vevő a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel, a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatalhoz a Vevő részéről történő aláírást követően előterjesztik, de a vételár teljes kiegyenlítéséig az eljáró földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartását kérik.  
A vételár kifizetésével egyidejűleg az Eladó a vételár megfizetésére vonatkozó (bejegyzési engedélyt is tartalmazó) nyilatkozatot kiadja, melynek alapján Vevő képviselőjében eljáró ügyvéd a fentiek szerint függőben tartott tulajdonjog bejegyzési eljárás folytatását és a tulajdonjog bejegyzését kérelmezi.
- 7.) Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatali, NAV (Illetékhatóság) előtti eljárásra és képviselőre meghatalmazást adnak a dr. Mátyás László Ügyvédi Irodának (1065 Budapest, Révay u. 3.), ügyintéző dr. Mátyás László ügyvéd részére. Felek tudomásul veszik az ügyvéd által a tulajdonjogra, az állagra, az adózásra és az illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatást. Jelen adásvételi szerződés a felek által előadott minden lényeges körülményt tartalmazza, ezért azt a felek ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
- 8.) Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, akinek tulajdonszerzési, illetve elidegenítési képessége korlátozva nincs. Vevő kijelenti, hogy, mint törzsszámmal rendelkező önkormányzat, jogszerűen működik, gazdasági és pénzügyi tevékenység korlátozva nincs, ezért jelen adásvételi szerződés megkötésének törvényes akadálya nem áll fenn.
- 9.) Ezen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.

10.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadók.

Felek az adásvételi szerződést elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest,

.....  
Zsilla András  
Eladó

.....  
Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat  
Vevő  
László Tamás polgármester

Ellenjegyzem:

Budapest, 2013. ....hó .....nap.....

Juhászné dr. Bartáh Márta  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2013.....hó .....nap .....

Aradi Gizella  
Közigazgatási Főosztályvezető

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzés dátuma



## NYILATKOZAT

A MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (adószám: 10856417-2-44, cégjegyzékszám: 01-10-042272, képviseli: .....

1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60. szám alatti Társaság, mint a **Budapest XV. kerületi ingatlan nyilvántartásban 80134 hrsz. alatt felvett, 5640 m<sup>2</sup>** alapterületű, belterületi, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1258/5640 hányadban tulajdonosa képviselőjében kijelentjük, hogy a fenti ingatlanhoz kapcsolódó, a **Zsilla András** (születéskori neve: Zsilla András, születési hely, idő: .....1970....., anyja leánykori neve: Tóth Ágnes, személyazonosító száma: 1 481226 ...., adóazonosító jele: 8299440610) 1154 Budapest, Nádastó u. 14. szám alatti lakos eladó és a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (adószám: 15735784-2-42. törzsszám: 735782, képviseli: László Tamás polgármester) 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. sz. alatti vevő közötti adásvételi szerződés szerint elővásárlási jogommal élni nem kívánok, hozzájárulok ahhoz, hogy Zsilla András a saját 1693/5640 tulajdoni hányadából 1000/5640 tulajdoni hányadnak megfelelő 1.000 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt a Budapest XV. kerületi Önkormányzat részére értékesítse.

Jelen nyilatkozat aláírásával egyidejűleg kijelentjük, hogy eladó és vevő közötti adásvételi szerződésben meghatározott tulajdoni hányad természetben a tulajdonostársak által közös megegyezéssel kialakított használati megállapodás szerint az eladó által birtokolt területből a Wysocki utca (volt Dembinszky utca) és Pázmány Péter utca valamint a Taksony sor kereszteződésében levő gyalogos vasúti felüljárónál kezdődő telekhatártól számított, jelenleg beton-elemes kerítéssel bekerített területrészek az adásvételi szerződés 1. sz. mellékletét képező műholdas felvételen folyamatos piros vonallal körülhatárolt részére esik.

Hozzájárulunk továbbá, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzését követően, mint tulajdonostárs, az általa megvásárolt tulajdoni hányadnak megfelelő 1.000 m<sup>2</sup> területrészt leválassza, azt szükség szerint átminősítse és a vevő tulajdonát képező más ingatlannal összevonja.

Budapest, 2013. .... hó ..... napja

.....  
.....  
Előttünk, mint tanúk előtt:

.....  
.....  
Ellenjegyzem:

## NYILATKOZAT

Alulírott Vörös Attila (születéskori neve: Vörös Attila, születési hely, idő: ....., 1969. ...., anyja leánykori neve: Abonyi Zsuzsanna, személyazonosító száma: ..... .., adóazonosító jele: .....) 2119 Pécel, Mátyás király tér 2. szám, mint a **Budapest XV. kerületi ingatlan nyilvántartásban 80134 hrsz. alatt felvett, 5640 m<sup>2</sup>** alapterületű, belterületi, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 840/5640 hányadban tulajdonosa kijelentem, hogy a fenti ingatlanhoz kapcsolódó, a **Zsilla András** (születéskori neve: Zsilla András, születési hely, idő: .....1970....., anyja leánykori neve: Tóth Ágnes, személyazonosító száma: 1 481226 ....., adóazonosító jele: 8299440610) 1154 Budapest, Nádastó u. 14. szám alatti lakos eladó és a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (adószám: 15735784-2-42. törzsszám: 735782, képviseli: László Tamás polgármester) 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. sz. alatti vevő közötti adásvételi szerződés szerint elővásárlási jogommal élni nem kívánok, hozzájárulok ahhoz, hogy Zsilla András a saját 1693/5640 tulajdoni hányadából 1000/5640 tulajdoni hányadnak megfelelő 1.000 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt a Budapest XV. kerületi Önkormányzat részére értékesítse.

Jelen nyilatkozat aláírásával egyidejűleg kijelentem, hogy eladó és vevő közötti adásvételi szerződésben meghatározott tulajdoni hányad természetben a tulajdonostársak által közös megegyezéssel kialakított használati megállapodás szerint az eladó által birtokolt területből a Wysocki utca (volt Dembinszky utca) és Pázmány Péter utca valamint a Taksony sor kereszteződésében levő gyalogos vasúti felüljárónál kezdődő telekhatárától számított, jelenleg beton-elemes kerítéssel bekerített területrésznek az adásvételi szerződés 1. sz. mellékletét képező műholdas felvételen folyamatos piros vonallal körülhatárolt részére esik.

Hozzájárulok továbbá, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzését követően, mint tulajdonostárs, az általa megvásárolt tulajdoni hányadnak megfelelő 1.000 m<sup>2</sup> területrészt leválassa, azt szükség szerint átminősítse és a vevő tulajdonát képező más ingatlannal összevonja.

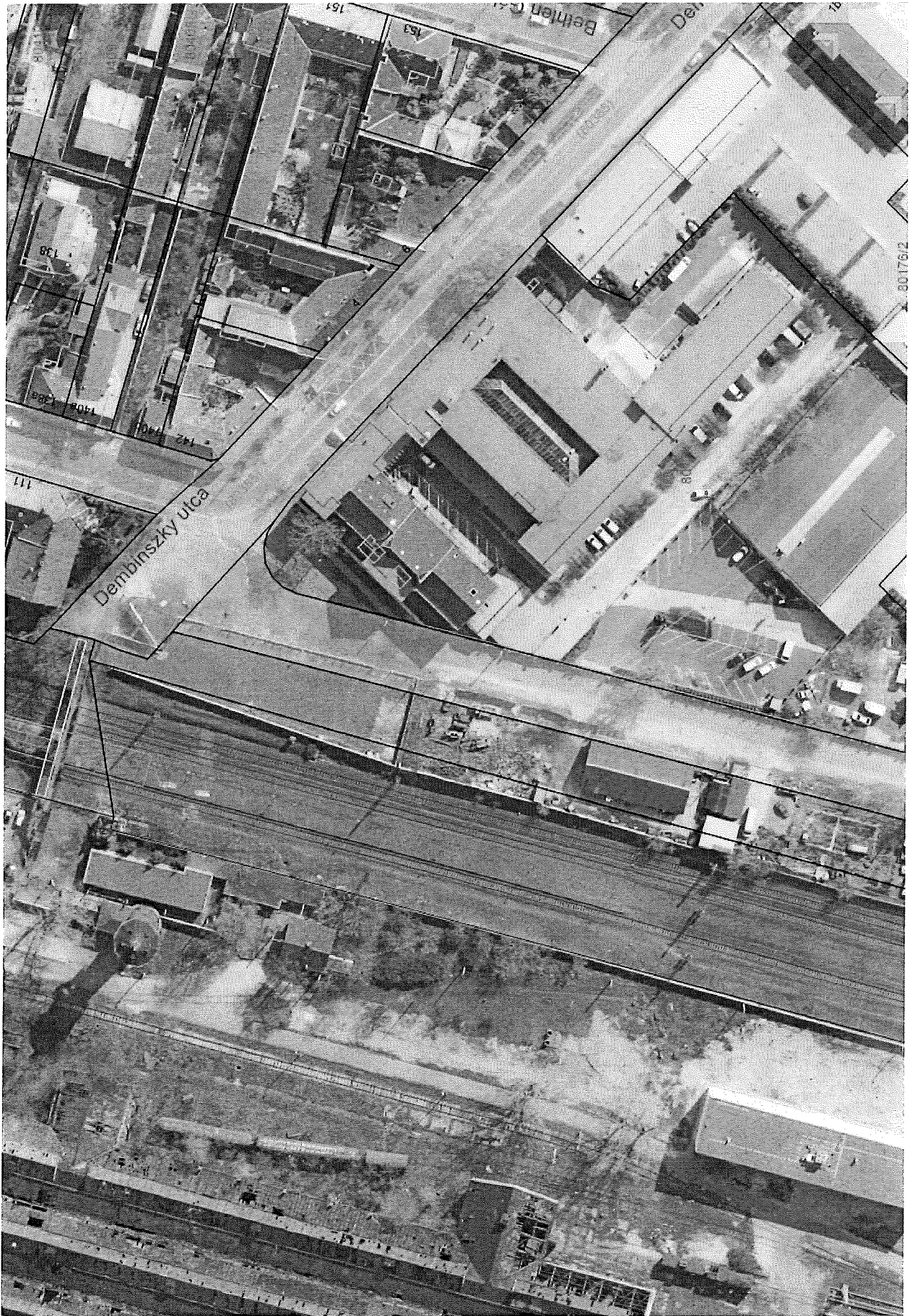
Budapest, 2013.

.....  
Vörös Attila

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....  
.....

Ellenjegyzem:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számi Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST KV.KER. Taksony sor 1.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5640 (m2) törölő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak               | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill | alosztály adatak<br>ter. kat.jöv |
|--------------------------------|-------|------------------|----------------------|----------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ |       |                  |                      | ha m2 k.fill                     |

- Kivett beépítetlen terület

0

5640

0,00

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 96598/3/1997/95.09.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 399/1891.VII.14.

törölő határozat: 96598/3/1997/95.09.20

jogcím: megváltás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

✓ hányad: 0/0 törölő határozat: 96598/3/1997/95.09.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 26940/1974.V.21.

törölő határozat: 96598/3/1997/95.09.20

jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: kezelő  
név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK  
cím: 1000 BUDAPEST

✓ tulajdoni hányad: 1258/5640 törölő határozat: 35103/1/2011/11.02.04  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96598/3/1997/1995.09.20

törölő határozat: 35103/1/2011/11.02.04

jogcím: vagyonbevétel  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK RT.  
cím: 1007 BUDAPEST VIII.KER. Kerepesi út 3.  
tul.hányad: 1/1 tul.hányadot módosító határozat: 131051/3/1997/97.07.21

✓ tulajdoni hányad: 1000/5640 törölő határozat: 250628/1999/1999.09.24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./

törölő határozat: 250628/1999/1999.09.24

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BELIÁL KERESKEDELMI ÉS RAKTÁROZÁSI KFT.  
cím: 1151 BUDAPEST XV.KER. Székely E. utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármí Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 330/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Birgés Gábor  
szül. : 1973  
a.név : Scheiber Gyöngyi  
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 17/b.  
tul.hányad: 350/5640 tul. hányadot módosító határozat: 149185/1/2006/06.05.25  
tul.hányad: 340/5640 tul. hányadot módosító határozat: 166706/1/2006/06.06.16

6. tulajdoni hányad: 202/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : László Jánosné  
szül. : 1942  
a.név : Faust Zsuzsa  
cím : 1030 BUDAPEST III.KER. Amfiteátrum utca 24.

7. tulajdoni hányad: 390/5640 törölő határozat: 171401/1/2006/06.06.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./  
törölő határozat: 171401/1/2006/06.06.22  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Gál Gyula  
szül. : 1970  
a.név : Horváth Margit  
cím : 1157 BUDAPEST KV.KER. Nyírpáleta utca 83.  
tul.hányad: 569/5640 tul. hányadot módosító határozat: 156819/1/2006/06.06.06

8. tulajdoni hányad: 568/5640 törölő határozat: 231684/1998/1998.12.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./  
törölő határozat: 231684/1998/1998.12.03  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Pokorny György  
szül. : 1946  
a.név : Mészáros Ilona  
cím : 1046 BUDAPEST IV.KER. Lahner Gy. utca 2/5 III.em. 16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 3/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 450/5640 törölő határozat: 46009/1/2002/02.01.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./

törölő határozat: 46009/1/2002/02.01.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Király Andrea

szül. : 1971

a.név : Szánási Éva

cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Berceányi M. utca 67.

tul.hányad: 903/5640 tul. hányadot módosító határozat: 178776/1/2001/01.07.18

tul.hányad: 850/5640 tul. hányadot módosító határozat: 178782/1/2001/01.07.18

Nem hiteles tulajdoni lap

10. tulajdoni hányad: 180/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./

törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Petrov Melinda

szül. : 1971

a.név : Mészáros Katalin

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Gyöngyösi út 2

11. tulajdoni hányad: 180/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./

törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Margit

szül. : 1951

a.név : Hédekvári Anna

cím : 1045 BUDAPEST VI.KER. Berda J. utca 36.

12. tulajdoni hányad: 430/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 131051/3/1997/VII.21./

törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy István

szül. : 1953

a.név : Farkas Erzsébet

cím : 1152 BUDAPEST XV.KER. Juhos utca 19.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármí Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 4 / 10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 14

Beltérület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 568/5640 törölő határozat: 242438/1/2006/06.09.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 231684/1998/1998.12.03 törölő határozat: 242438/1/2006/06.09.20

jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Pokorny György  
szül. : 1976  
a.név : Hoffmann Mária  
cím : 1046 BUDAPEST IV.KER. Lahner György utca 2/5 3. emelet 16

14. tulajdoni hányad: 1000/5640 törölő határozat: 211130/1/2006/06.08.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 250628/1999/1999.09.24 törölő határozat: 211130/1/2006/06.08.10

jogcím: apport  
jogállás: tulajdonos  
név: LOGI-ÁSZ RAKTÁROZÁSI BEFEKTETÉSI ÉS VAGYONKEZELŐ KFT  
cím: 5123 JÁSZÁROKSZÁLLÁS Szabadság utca 15  
törzsszám: 11803058

15. tulajdoni hányad: 53/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 178776/1/2001/01.07.18 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Rafael Péter  
szül. : 1961  
a.név : Horváth Emma  
cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy A. utca 95.

16. tulajdoni hányad: 400/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 178782/1/2001/01.07.18 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Rafael Péter  
szül. : 1961  
a.név : Horváth Emma  
cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy A. utca 95.

17. tulajdoni hányad: 450/5640 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46009/1/2002/02.01.22 törölő határozat: 284377/1/2003/03.05.15

jogcím: tulajdonkötöttség megszüntetése  
jogállás: tulajdonos  
név : Rafael Péter  
szül. : 1961  
a.név : Horváth Emma  
cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy A. utca 95.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számi Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 5/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 1693/5640 törlő határozat: 41200/2/2004/03.11.06  
bejegyző határozat, érkezési idő: 284377/1/2003/03.05.15  
törlő határozat: 41200/2/2004/03.11.06

jogcím: adásvétel  
utalás: II /10-12, II /15-17.  
jogállás: tulajdonos  
név : Karasz Gabriella Katalin  
szül. : 1952  
a.név : Lenkei Gabriella  
cím : 1150 BUDAPEST XV.KER. Tóth I. utca 24.

19. tulajdoni hányad: 1693/5640 törlő határozat: 57714/1/2012/12.01.05  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41200/2/2004/03.11.06  
törlő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

jogcím: adásvétel  
utalás: II /19.  
jogállás: tulajdonos  
név : Bajusz Zsolt  
szül. : 1976  
a.név : Kovács Ibolya  
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Rimaszombat utca 8

20. tulajdoni hányad: 10/5640 törlő határozat: 149185/2/2006/06.05.25  
bejegyző határozat, érkezési idő: 149185/1/2006/06.05.25  
törlő határozat: 149185/2/2006/06.05.25

jogcím: adásvétel  
utalás: II /5.  
jogállás: tulajdonos  
név : Vörös Attila  
szül. : 1969  
a.név : Abonyi Zsuzsanna  
cím : 2119 PÉCEL Mátyas Király tér 2.

21. tulajdoni hányad: 10/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 149185/2/2006/06.05.25

jogcím: ajándékozás  
jogcím: határozat kiigazítása  
utalás: II /20.  
jogállás: tulajdonos  
név : Vörös Attila  
szül. : 1969  
a.név : Abonyi Zsuzsanna  
cím : 2119 PÉCEL Mátyas Király tér 2.  
II/20. bejegyzés rangsorában bejegyezve.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármí Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 6/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 14

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

22. tulajdoni hányad: 179/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 156819/1/2006/06.06.06  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /7.  
jogállás: tulajdonos  
név : Birgés Gábor  
szül. : 1973  
a.név : Scheibar Gyöngyi  
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Fiastyúk utca 30/a.

23. tulajdoni hányad: 10/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 166706/1/2006/06.06.16  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /5.  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth József  
szül. : 1962  
a.név : Filus Katalin  
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Felcsúti utca 29.

24. tulajdoni hányad: 390/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 171401/1/2006/06.06.22  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /7.  
jogállás: tulajdonos  
név : Vörös Attila  
szül. : 1969  
a.név : Abonyi Zsuzsanna  
cím : 2119 PÉCEL Mátyás Király tér 2.

25. tulajdoni hányad: 1000/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 211130/1/2006/06.08.10  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /14.  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth József  
szül. : 1962  
a.név : Filus Katalin  
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Felcsúti utca 29.

26. tulajdoni hányad: 128/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 242438/1/2006/06.09.20  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /13.  
jogállás: tulajdonos  
név : Birgés Gábor  
szül. : 1973  
a.név : Scheiber Gyöngyi  
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Fiastyúk utca 30/a.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 7/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

27. tulajdoni hányad: 440/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 242438/1/2006/06.09.20  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /13.  
jogállás: tulajdonos  
név : Vörös Attila  
szül. : 1969  
a.név : Abonyi Zsuzsanna  
cím : 2119 PÉCEL MÁTYÁS Király tér 2.

28. tulajdoni hányad: 1258/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 206360/1/2011/1995.09.20  
jogcím: vagyonbevétel  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név: MÁV ZRT.  
cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 54-60.  
Cégnév és székhelyváltozás, bejegyzés az eredeti rangsorában.

29. tulajdoni hányad: 1693/5640  
bejegyző határozat, érkezési idő: 57714/1/2012/12.01.05  
jogcím: árverési vétel  
utalás: II /19.  
jogállás: tulajdonos  
név : Szilla András  
szül. : 1970  
a.név : Tóth Ágnes  
cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Nádaszó utca 14.

II. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 183984/1998/1998.08.06  
törölő határozat: 84254/2/2000/00.03.03

Egyéb ifj. Tatár Sándor 1146 Budapest, Hungária krt.198. alatti lakos tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása a II/6. alattira.

bejegyző határozat, érkezési idő: 231684/1998/1998.12.03  
törölő határozat: 242438/1/2006/06.09.20

Holtig tartó használati jog  
utalás: II /13  
jogosult:  
név : Fokorny György  
szül. : 1946  
cím : 1046 BUDAPEST IV.KER. Sallai Imre út 2 3. emelet 16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 8 / 10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 14

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III.RÉSZ

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 79658/1/2004/03.12.29

törölő határozat: 129473/2/2007/07.04.12

Jelzálogjog 17 000 000 FT, azaz tizenhétmillió FT és járulékai erejéig.

utalás: II /19.

jogosult:

név: "VÉRTES" TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 2060 BICSKE Kossuth tér 20.

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 79658/1/2004/03.12.29

törölő határozat: 129473/2/2007/07.04.12

Vételi jog 2008.12.22-ig

utalás: II /19.

jogosult:

név: "VÉRTES" TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 2060 BICSKE Kossuth tér 20.

Nem hiteles tulajdoni lap

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 230718/2/2006/06.09.06

törölő határozat: 51010/2/2011/11.06.02

Jelzálogjog 124 134.88 CHF, azaz százhuszonnégyezer-százharmincnyolc egész nyolcvannyalc század CHF és járulékai erejéig.

utalás: II /19.

jogosult:

név: "VÉRTES" TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 2060 BICSKE Kossuth tér 20.

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 230718/2/2006/06.09.06

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Vételi jog 2011.09.05-ig

utalás: II /19.

jogosult:

név: "VÉRTES" TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 2060 BICSKE Kossuth tér 20.

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 63657/1/2010/10.08.17

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Végrehajtási jog 13 0714 467 FT, azaz tizenhárommillió-hétszáztizennégyezer-négy százhatvanhét FT főkövetelése és járulékai erejéig.

ifj. Dienes Árpád önálló bírósági végrehajtó 0078.V.988/2010/5.

utalás: II /19.

jogosult:

név: MERCEDES-BENZ CREDIT ZRT.

cím : 1133 BUDAPEST XIII.KER. Kárpát utca 21.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számi Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 9/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 45833/1/2011/11.04.26

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Végrehajtási jog 5 445 325 FT, azaz ötmilliő-négyszáznegyvenötezer-háromszázhuszöt FT

Főkövetelés és járulékai erejéig.

Ifj. Dienes Árpád önálló bírósági végrehajtó 0078.V.646/2011/3. ügyszámú megkeresése alapján történt, Jogcím: kölcsönösszeg.

utalás: II /19.

jogosult:

név : CIB CREDIT ZRT.

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 49189/1/2011/11.05.23

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Végrehajtási jog 18 845 494 FT, azaz

tizennyolcmilliő-nyolcszáznegyvenötezer-négyszázkilencvennégy FT főkövetelés és járulékai erejéig.

kölcsön jogcímén ifj. Dienes Árpád önálló bírósági végrehajtó 0078.V.647/2011/7. végrehajtói ügyszámú megkeresése alapján.

utalás: II /19.

jogosult:

név : Zsilla András

szül. : 1970

a.név : Tóth Ágnes

cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Nádasztó utca 16.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 51010/2/2011/11.06.02

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Jelzálogjog 124 134.88 CHF, azaz százhuszöttnégyezer-százharmincnyolc egész nyolcvannyalc század CHF és járulékai erejéig.

engedményezés.

utalás: III/5.

jogosult:

név : Zsilla András

szül. : 1970

a.név : Tóth Ágnes

cím : 1154 BUDAPEST XV.KER. Nádasztó utca 16.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 52348/2/2011/11.06.14

törölő határozat: 57714/1/2012/12.01.05

Árverés kitűzése

árverés helye: 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 191.III/20., 0078.V.988/2010/41. számú megkeresés alapján feljegyezve, árverés ideje: 2011.09.07. 11 óra.

utalás: II /19.

jogosult:

név : Ifj. Dienes Árpád

cím : 1191 BUDAPEST Pf.: 355.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 10/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221504/2013

2013.09.04

Szektor : 14

BUDAPEST XV.KER.

Belterület: 80134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

K. bejegyző határozat, érkezési idő: 61509/1/2011/11.08.30

törölő határozat: 138108/1/2012/12.12.12

Végrehajtási jog 491 330 FT, azaz négyszázkilencvenegyezer-háromszázharminc FT és járulékai erejéig.

0078.V.1493/2011/3 vh. ügyszám, ifj. Dienes Árpád öbv, szerződésből eredő tartozás jogcímen.

jogosult:

név: FÉCEL ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 1173 BUDAPEST XVII.KER. Pesti út 30/4.

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/268882/2013

2013.10.22.

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80135 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Taksony: sor 080135 HRSZ.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5368 (m2) törlő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

- részlet adatai

- művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület: kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.Fi11. tar. kat.jöv

ha m2 k.Fi11

- Kivett közterület

0

5366

0800

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törlő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/1 törlő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törlő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. TANÁCS VB MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Hubay J. tér 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 143632/92

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-2.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából  
kérült kiadásra. Már nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szárm Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590.Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/268879/2013  
2013.10.22

Szektor : 58

BUDAPEST XV.KER.

Belterület: 80385 helyrajzi szám

1150-BUDAPEST XV.KER. Wyszocki utca 080385 HRSZ:

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 11342 (m2) törölő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett kösterület:

0

1.1339

1.00

II.RÉSZ

\* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - - -

\* hányad: 0/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay J. tér 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 143632/92

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

Vezetékjog

1060 m2 területre, VMB-2B/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71096/1/2010/10.10.19

Vezetékjog

266 m2 területre, TVB-F-12/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím: 1116 BUDAPEST KI.KER. Kalotaszeg utca 31.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/268879/2013

2013.10.22

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80385 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 86101/2/2013/13.07.05

Vezeték jog  
1996 m<sup>2</sup> területre, VMB-300/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából  
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számi Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/268879/2013

2013.10.22

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület: 80385 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST KV.KER. Wyszocki utca 080385 HRSZ.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 11342 (m2) törölő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alosztály

ter. kat.jöv.

ha m2

k.fill

- Kivett közterület

0

1.1339

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV.KER. TANÁCS VB MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1153 BUDAPEST KV.KER. Hubay J. tér 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 143632/92

jogállás: tulajdonos

név: KV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST KV.KER. Bocskai utca 1-3.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

Vezeték jog

1060 m2 területre, VMB-23/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71096/1/2010/10.10.19

Vezeték jog

266 m2 területre, TVB-F-12/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST KI.KER. Kalotaszeg utca 31.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/268879/2013

2013.10.22

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80385 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 86101/2/2013/13.07.05

Vezeték jog  
1996 m2 területre, VMB-300/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából  
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/268882/2013

2013. 10. 22

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80135 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Taksóny sor 080135 HRSZ.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5368 (m2) törölő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett közterület

II. RÉSZ

\* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

\* hányad: 0/1 törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/1974.05.02

törölő határozat: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. TANÁCS VB MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay J. tér 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 245677/1/1999/92.08.13

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 143632/92

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai útca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

BUDAPEST,  
XV. kerület Taksony sor 1.  
tulajdonjog rendezésével kapcsolatos telekről

Hrsz.: 80134.



**Palota Holding ZRt.**

Ingalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2013. február 18.

## ÉRTÉKLAP

### TERÜLETEK

**T**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <i>Az értékelő társaság:</i> | <b>Palota Holding ZRt.</b><br>(1151. Budapest, Száraznád utca 4-6 )   |
| Szakértő(k) neve:            | László Gizella  |
| Az értékelés fordulónapja:   | 2013. február 18.   |
| A megbízó:                   | Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat<br>Polgármesteri Hivatal, Jegyzői Kabinet.<br>(1153, Budapest, Bocskai u. 1-3) |
| A vizsgálat célja            | Tulajdonjog rendezés, ingatlanrész vételi<br>szándékkal.  |

#### Összefoglaló tábla

|  |  |
|--|--|
| <i>Az ingatlanok helyrajzi számai:</i>                       | 80134  |
| Az ingatlan címe:  | Budapest, XV. ker. Taksony sor 1.                          |
| Az ingatlan megnevezése:                                     | kivet beépítetlen terület 5.640 m <sup>2</sup>             |
| A megvásárolni kívánt ingatlanrész<br>177/1000 eszmei hányad | <b>1.000 m<sup>2</sup></b>                                 |
| forgalmi érték:  | <b>17.00.000.-Ft.</b><br><b>azaz tizenhétmillió-forint</b> |

**Megjegyzés:** Az értékebecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékebecslést aktualizálni kell.

## Területi, tulajdoni viszonyok

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a Budapest 2. számú Körzeti Földhivatala Nyilvántartásában a következő képen van bejegyezve:

| hrs.  | besorolás                        | terület             | tulajdonos – tulajdoni hányad    | bejegyzés       |
|-------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|
| 80134 | kivett<br>beépítetlen<br>terület | 5640 m <sup>2</sup> | MAGYAR ÁLAMVASUTAK RT. 1258/5640 | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Birgés Gábor 637/5640            | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | László Jánosné 202/5640          | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Zsilla András 1693/5640          | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Vörös Attila 840/5640            | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Horváth József 1010/5640         | - nem tartalmaz |

## A helyszíni szemle és adatbeszerzés

A helyszíni szemle időpontja: 2013. február 15.

A vizsgált ingatlan bejárása folyamán méréseket nem végeztünk, számításainkban a 2013. február 15-én kibocsátott hivatalos tulajdoni lapban bejegyzett adatokat vettük irányadónak.

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlanok változási vázrajzát, a telkeket és környezetüket feltüntető térképmásolatokat.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a XV. kerületi ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

## Megállapítások

A rendelkezésre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, valamint az érvényes jogszabályok és a kialakult szakmai gyakorlat alapján a következők állapíthatók meg:

Az értékbecslésnél az ingatlan jelenlegi adottságait, méretét, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettük figyelembe.

### Helyszín:

A jelenlegi terület és környéke a történelmi Pest városától északra, a Pesti- síkságon terül el, amelyet a földtörténet egy jelentős korszakán át a Pannon tenger borított. Ennek üledékeire telepedett rá a valaha keletebbre folyó – ős Duna néhol 200 méter vastagságot is elérő hordaléka. A Dunába ömlő patakok mentén elhelyezkedő magasabb térszintek a mocsaras környezetből kiemelkedve alkalmas települési helyként jöttek számításba a történelem folyamán. Palota falu is egy ilyen magasabb dombhátra települt a Szilas-patak mentén. A tágabb környezetben a középkorban hat faluról van tudomásunk. Ezek az Árpádkori-települések a részben XIII. századi tatár pusztítás után, részben a következő két évszázad során elnéptelenedtek. A Nyír, később Palota nevű falu 1200 körül épült templomának romjai, az 1735-ben felépített Kossuth utcai római katolikus műemléktemplom alapjainak részét képezik. Mellette egy XIV-XVII. századi temetőt is sikerült feltárni. A falu első ismert birtokosa a „budai polgár” Lóránd ispán, az 1347-ben választott budai bíró. Családja a XV. századig birtokolja Palotát, majd 1638-tól az Újfalusyaké lesz.

Pest városának közelségét kihasználva az 1730-as évektől virágzó kertkultúra bontakozott ki Palotán. Palotai birtokából gróf Károlyi István 1831-től 65 hold területet adott bérbe pesti polgároknak, akik nyaralókat, vincellérházakat és serfőzőket építettek. Palotának újabb fellendülést az 1846-ban átadott Pest-Vác vasútvonal hozott. A már Rákos-palotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhellyé tette

Rákospalota várossá alakulását 1923. június 20-án engedélyezte a Belügyminisztérium és 1950 január elsején a környező 21 településsel együtt Budapesthez csatolták, létrehozva a főváros XV. kerületét. A kerület a főváros északkeleti városkapuja.

*Forrásként felhasználtuk Kispest Önkormányzatának Kispest.hu honlapját.*



## A vizsgált ingatlanok leírása:

Az értékelendő ingatlan a kerületen belül a „RÁKOSPALOTA” részen, a Vasút, a Dugonics utca, a Taksony sor, által határolt területen helyezkednek el.

Övezeti besorolás: **M/XV/1.-munkahelyi övezetbe tartozik** – építési telket alakítani, azokon építményt elhelyezni csak a kerületi szabályozási terv alapján lehet.

A vizsgált ingatlan szabálytalan alakú, közműbekötéssel nem rendelkezik..

Az ingatlan személy és tehergépjárművel egyaránt megközelíthető az M3 autópálya irányából (Szécheny leágazásnál), mely Észak és Kelet-Magyarország felé biztosít gyors útkapcsolatot. A város belső kerületei irányából a Rákos út és a Dembinszky utca jelenti a közvetlen összeköttetést. Ezekon az utcákon járó 224, 25 és a 5-s BKV buszjáratokkal érhető el az értékbecslés tárgyát képező ingatlan.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

### **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

## ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

### **ALKALMAZOTT MÓDSZEREK**

#### **A piaci összehasonlító alapú becslés**

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

### Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlítható adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlítható piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

### Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélettermelő képessége és értéke között.

### A megbízás tárgyát érintő ingatlanoknál használt értékesítési módszer.

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlítható adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva.

Az értékbecslésnél a telkek és az ingatlanok adottságait, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettük figyelembe.

### A telkek értékéhez beszerzett összehasonlítható adatok.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint - az összehasonlítható adatoknál - megelőző egy éven belüli két ingatlan adatait kell tartalmaznia az értékbecslésnek.

A 80134 hrsz.-n nyilvántartott ingatlanhoz természetben 5.640 m<sup>2</sup> terület tartozik, kivett beépítetlen terület.

Az Önkormányzat vételi szándéka, tulajdonjog rendezés miatt 1000 m<sup>2</sup>

Nehéz meghatározni a telek valós értékét, mert a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel. A fajlagos alapárát ipari területek és más települések üres telkek közötti ajánlati értékek alapján határoztam meg.

| CÍM                     | funkció       | Méret<br>m <sup>2</sup> | eladási<br>ár Ft | fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>   |
|-------------------------|---------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|
| Budapest 17. ker.       | üres telek    | 1037                    | 8.400.000.-      | 8.100.-                         |
| Ipari terület           | ipari terület | 4938                    | 56.500.000.-     | 11.500.-                        |
| <b>Fajlagos alapár:</b> |               |                         |                  | <b>9.800.- Ft/m<sup>2</sup></b> |

### Korrektíós tényezők

A megbízó, belső döntéshozás elősegítése érdekében kívánja felhasználni szakvéleményünket, ezért jelen értébecslés az ingatlan értékét ennek megfelelően határozza meg.

A vizsgált ingatlanrészt alkotó telek Nyílt Piaci Értéke, forgalomképessége földrajzi elhelyezkedése, mérete illetve jelenlegi hasznosításuk végett jelentős mértékben korlátozott. A vizsgált ingatlan a vasút szomszédságában van, ezért a zajhatás folyamatos.

Az egész ingatlanból megvásárolni kívánt területrészt körbe van kerítve három oldalról betonkerítéssel, az utcafronton beton lábazat és oszlopok közötti dróthálós kerítéssel. Szabálytalan alakú, a határvonalon belül közműbekötéssel, csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik. A terület közúzalékkal van fedve, talajvizsgálat nem készült, de nincs kizárva a talajszennyeződés.

| Tényező   | Értéke %                 |
|---|--------------------------|
| korlátozott alternatív hasznosítási lehetőség                 | - 5                      |
| bejegyzett telek funkciója miatt (kivett beépítetlen terület) | - 5                      |
| Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:                        | 8.800.-Ft/m <sup>2</sup> |

|                                     |                     |                           |                       |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Az ingatlan értéke összesen:</b> | 5640 m <sup>2</sup> | 8.800.- Ft/m <sup>2</sup> | <b>46.632.000,-Ft</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|

Az egész ingatlanból megvásárolni kívánt területrészt körbe van kerítve három oldalról betonkerítéssel, az utcafronton beton lábazat és oszlopok közötti dróthálós kerítéssel. A telekrész szabálytalan alakú, a határvonalon belül közműbekötéssel, csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik. A terület közúzalékkal van fedve.

A vételi szándék a teljes területnek az üzleti szempontból legjobban hasznosítható része, ezért az alábbi forgalmi értébecslés meghatározása szempontjából a legértékesebb területrészt érinti.

Osztatlan közös tulajdon fennállása esetén a területrészt hasznosításában erős korlátozást jelent a többi tulajdonosok hozzájárulás szükségessége, amit a teljes terület forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem.

A megvásárolni kívánt telekrész önálló ingatlan kialakításával (telekmegosztás) a hasznosításról az egyedüli tulajdonos önállóan dönthet, ezért a telekmegosztás a telekrész forgalmi értékét lényegesen megnöveli.

Telekmegosztás és tulajdonviszonyok rendezése után, a Földhivatali Ingatlan-nyilvántartásba vételt követően a megjelölt telekrész értéke 80-100%-al is növekedhet.

|   |                     |                            |                       |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Az ingatlanrész rendezés utáni értéke 90%-os növekedéssel, kerekítve</b> | 1000 m <sup>2</sup> | 17.000.- Ft/m <sup>2</sup> | <b>17.000.000,-Ft</b> |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------|

## Összefoglalás:

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Taksony sor 1 területrészt értékelését.

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2013. I. negyedévében kialakult értékeket vettem figyelembe.

Az általános forgalmi adóról szóló törvény 2008. december 1-től hatályos változásai értelmében:

- a beépítetlen ingatlan (kivéve építési ingatlan) elidegenítése adó mentes

Az értékelési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

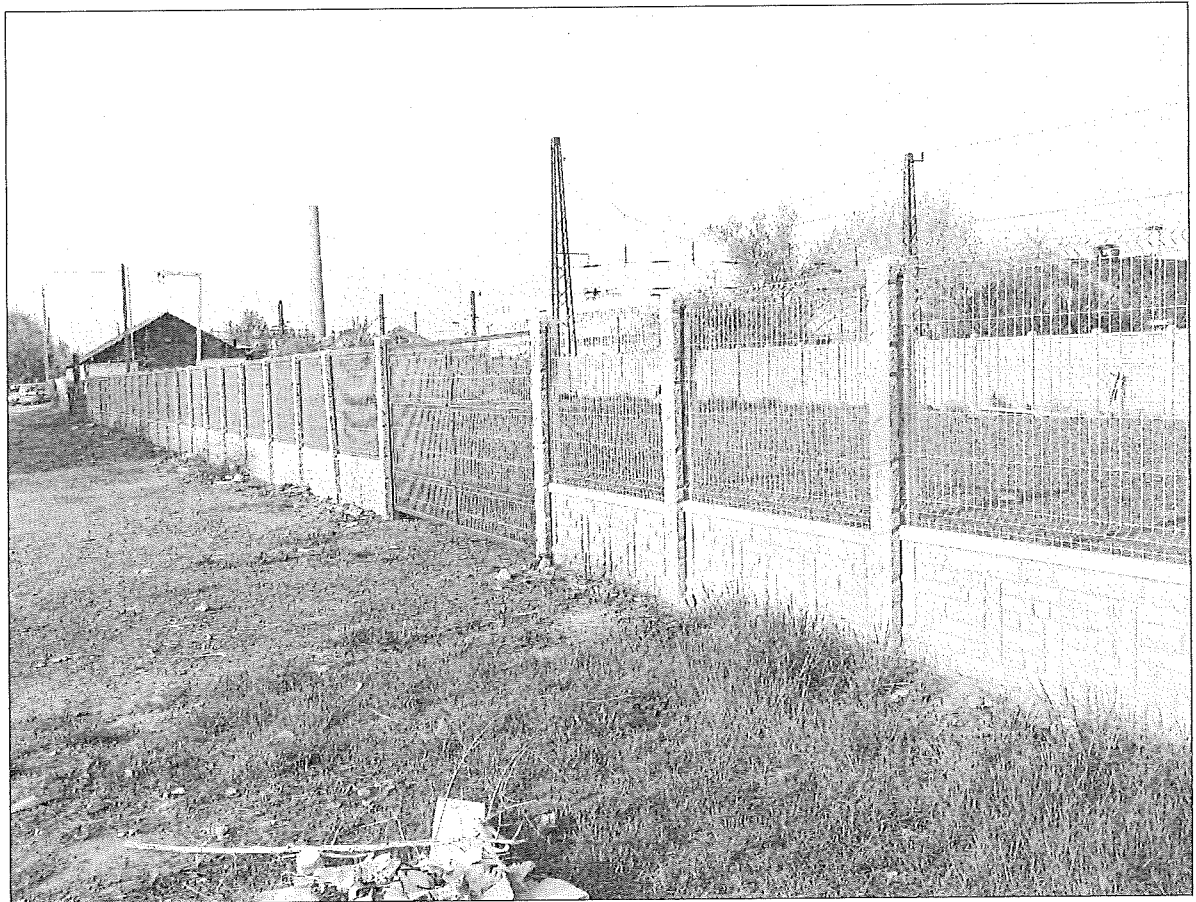
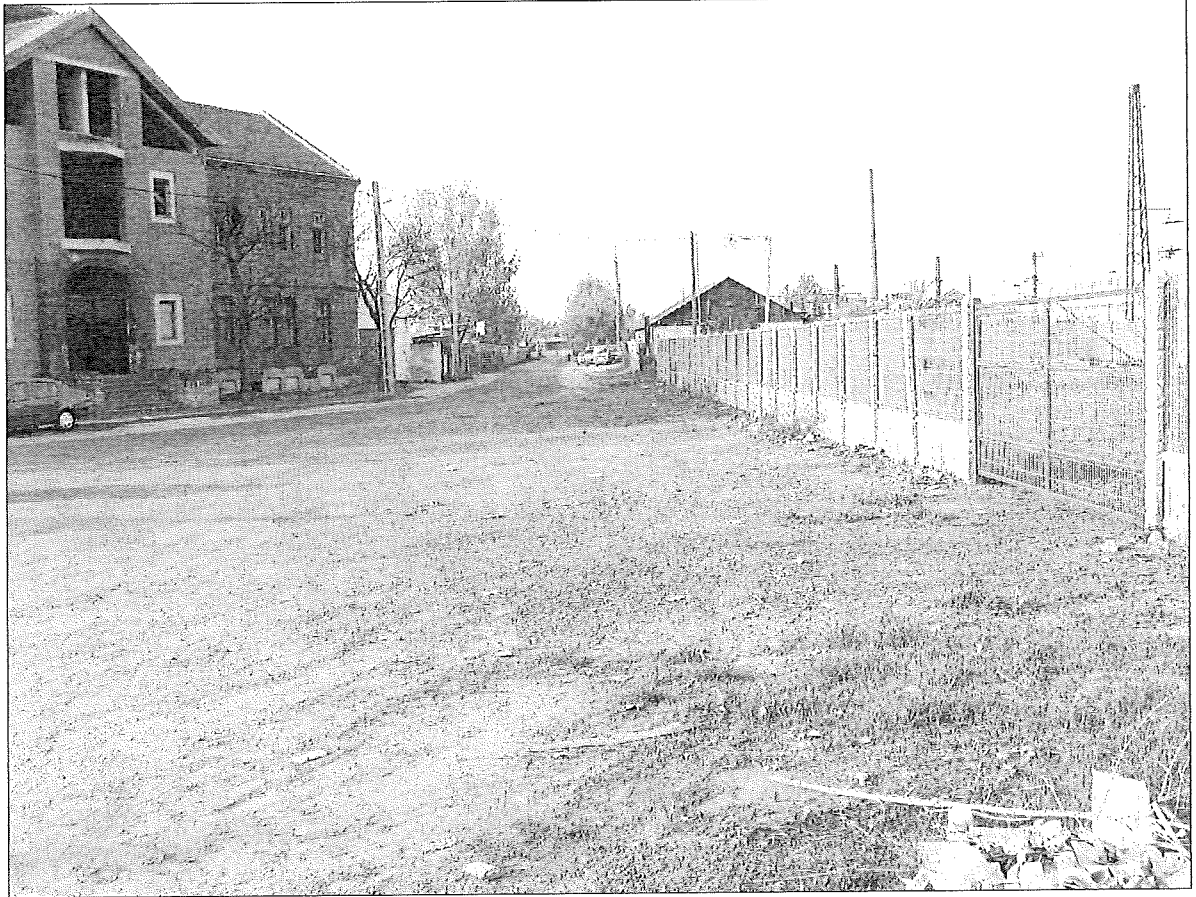
Budapest, 2013. február 18.

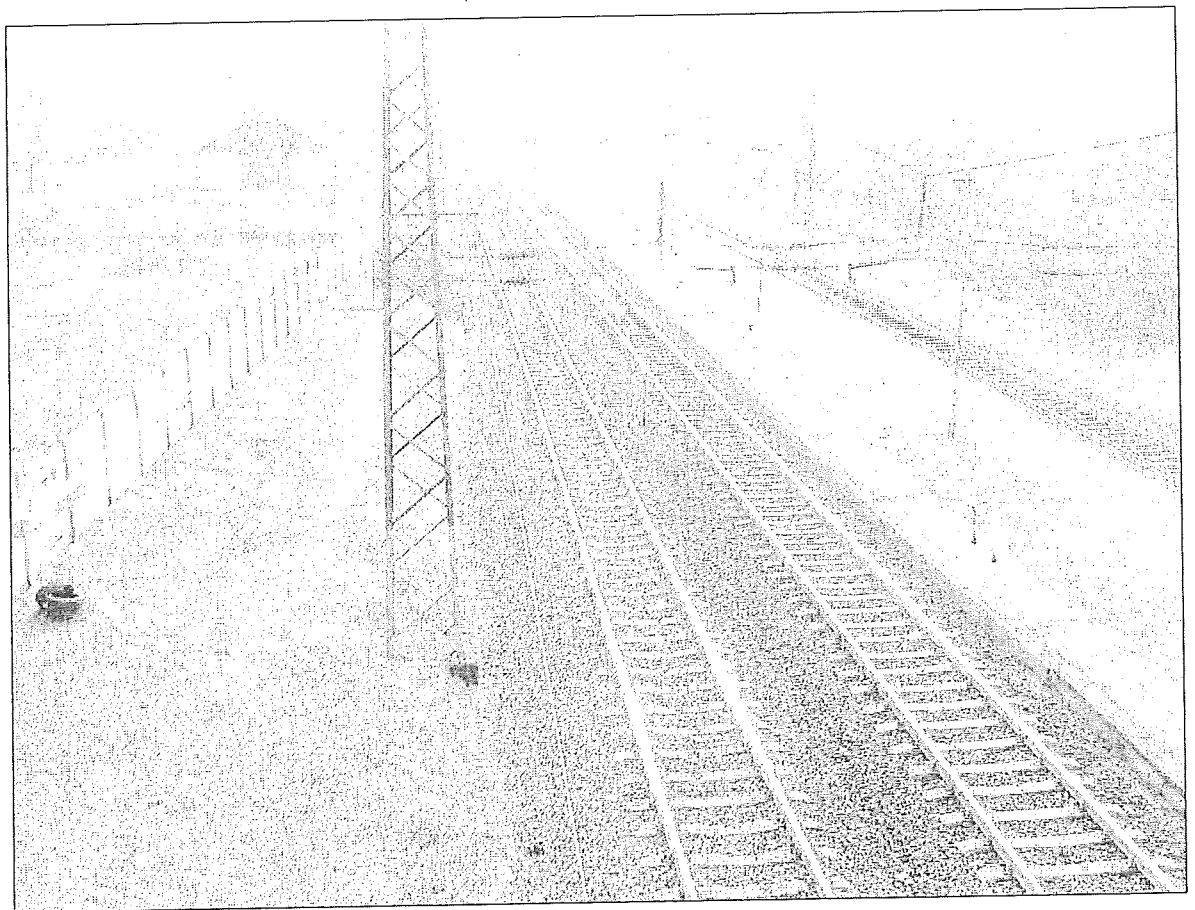
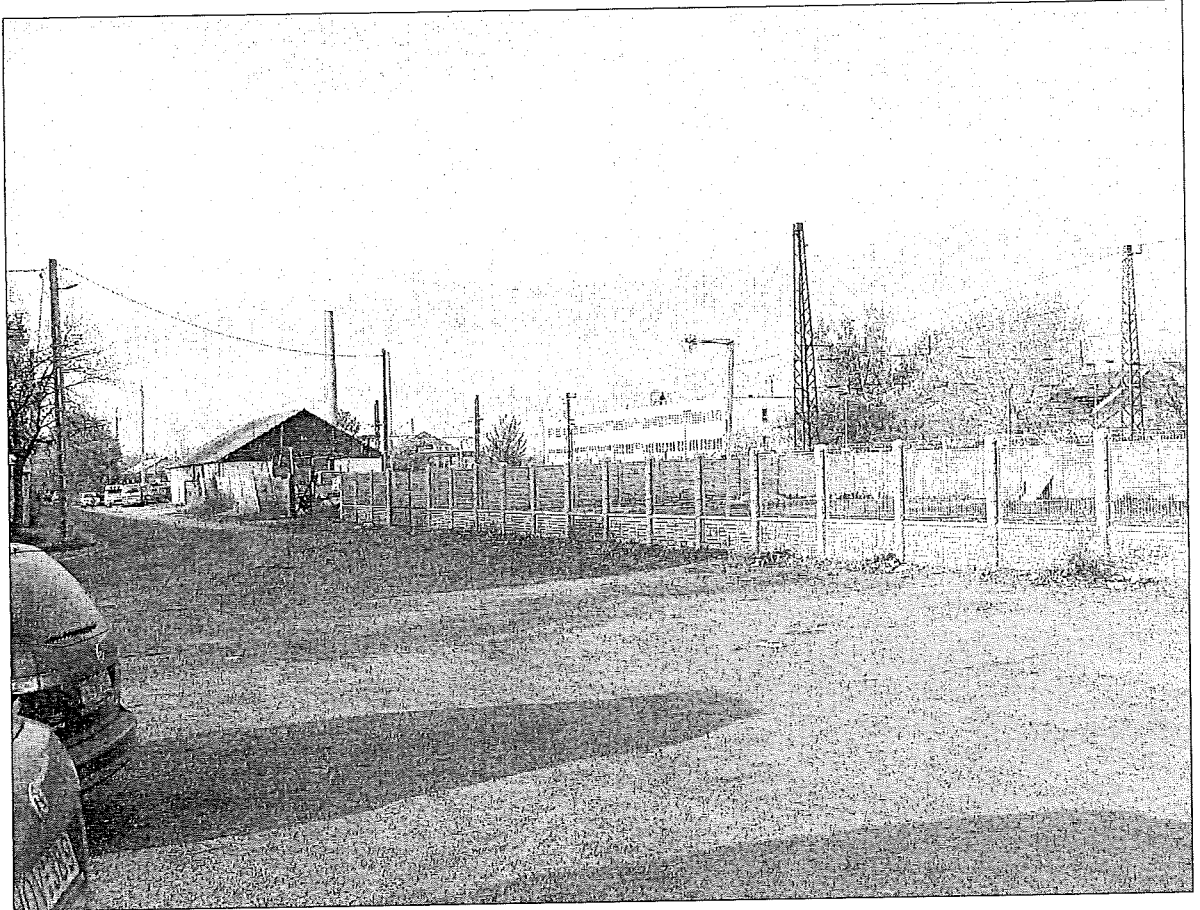
Az ingatlanforgalmi értékelést készítette:

László Gizella  
Ingatlanforgalmi értékelő  
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékelést jóváhagyta:

Benedek Lajos  
műszaki igazgató









Bp. Főváros XV. ker. Önkormányzat 2013. évi ktv. II.sz. módosítás előirányzat fejlesztési előirányzati feladatonként és forrásonként bruttó összegben  
(ezer Ft)

| Feladat  | 2013. évi ktv. I.sz. módosítás |                |          |            |                   |                   |                |               |              |            | 2013. évi ktv. II.sz. módosítás |                   |                |                  |                |            |                   |                   |                |  |
|--|--------------------------------|----------------|----------|------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|--------------|------------|---------------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|--|
|  | Teljes költség                 |                |          |            |                   | Források          |                |               |              |            | Teljes költség                  |                   |                |                  |                | Források   |                   |                   |                |  |
|  | Bruttó                         | önk-i saját    | átv. pe. | közp. tám. | 2010. évi költség | 2011. évi költség | Össze-sen      | önk-i saját   | átv. pe.     | közp. tám. | 2010. évi költség               | 2011. évi költség | Bruttó         | önk-i saját      | átv. pe.       | közp. tám. | 2010. évi költség | 2011. évi költség |                |  |
| <b>Polgármesteri Hivatali saját beruházásai</b>  | <b>45 709</b>                  | <b>45 709</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14 542</b>  | <b>14 542</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>                        | <b>0</b>          | <b>60 251</b>  | <b>60 251</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>       |  |
| Vagyoni értékű jogok (szoftvervásárlás)  | 27 330                         | 27 330         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 27 330         | 27 330           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Számítástechnikai eszközök vásárlása   | 4 826                          | 4 826          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 4 826          | 4 826            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Számítógépes hálózati  | 3 810                          | 3 810          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 3 810          | 3 810            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Levélfelvitelhez 3 db vonalkód olvasó vásárlása  | 889                            | 889            | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 889            | 889              | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Egyéb gépek, berendezések, felszerelések vásárlása   | 2 540                          | 2 540          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 14 542         | 14 542        | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 17 082         | 17 082           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Adobe Photoshop CS6 dobozos szoftver PM  | 503                            | 503            | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 503            | 503              | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| 15 db Zolac A002 barebone PC és monitor PM   | 2 000                          | 2 000          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 2 000          | 2 000            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| 10 db Intel Core i5 számítógép és 2 db EPSON WORKFORCE WF - 7525 multifunkciós készülék PM | 1 550                          | 1 550          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 1 550          | 1 550            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| WiFi hálózati kiépítése PM   | 2 261                          | 2 261          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 2 261          | 2 261            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| <b>III. Polgármesteri Hivatali mindösszesen</b>  | <b>45 709</b>                  | <b>45 709</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14 542</b>  | <b>14 542</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>                        | <b>0</b>          | <b>60 251</b>  | <b>60 251</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>       |  |
| <b>Városgazdálkodási tevékenység</b>   | <b>1 143 800</b>               | <b>262 882</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>21 164</b>     | <b>147 160</b>    | <b>-26 418</b> | <b>1 000</b>  | <b>1 000</b> | <b>0</b>   | <b>10 582</b>                   | <b>0</b>          | <b>-38 000</b> | <b>1 117 382</b> | <b>263 882</b> | <b>0</b>   | <b>31 746</b>     | <b>147 160</b>    | <b>674 594</b> |  |
| Isvánlelek telek vásárlás  | 16 000                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 1 000          | 1 000         | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 17 000         | 1 000            | 0              | 0          | 0                 | 16 000            | 0              |  |
| Könyvra u. 5. fejlesztés   | 34 950                         | 0              | 0        | 0          | 34 950            | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 34 950         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Kommunikációs T. székhely kialak.  | 18 840                         | 18 840         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 18 840         | 18 840           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Újpalotai piac rekonstrukció   | 110 000                        | 0              | 0        | 0          | 0                 | 110 000           | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 110 000        | 0                | 0              | 0          | 0                 | 110 000           | 0              |  |
| Járdaépítés  | 6 350                          | 6 350          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 6 350          | 6 350            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Nyírpálcia u.1-2/1 mögött játszótér építése  | 26 200                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 26 200            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 26 200         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 26 200            | 0              |  |
| Nyírpálcia u.1-2/1 mögött játszótér tervezése  | 1 200                          | 0              | 0        | 0          | 0                 | 1 200             | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 1 200          | 0                | 0              | 0          | 0                 | 1 200             | 0              |  |
| Korlátozott sebességű övezetek (Tempo 30 övezet)   | 30 010                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 30 010            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 30 010         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 30 010            | 0              |  |
| Újépítés ( Asca u.)  | 38 100                         | 0              | 0        | 21 164     | 0                 | 16 936            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 38 100         | 0                | 0              | 21 164     | 0                 | 16 936            | 0              |  |
| Újépítés ( Gergő u.)   | 58 000                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 58 000            | -58 000        | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 0              | 0                | 0              | 0          | 0                 | 25 400            | 0              |  |
| Parfólo építés (Nyírpálcia u.)   | 25 400                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 25 400            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 25 400         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 20 000            | 0              |  |
| Közösségi parkokok létesítése  | 20 000                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 20 000            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 20 000         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 19 761            | 0              |  |
| Úr és parkoló építés   | 19 761                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 19 761            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 19 761         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 19 761            | 0              |  |
| Keretpark út építés  | 10 001                         | 10 001         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 10 001         | 10 001           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Közelkedési korrekciók   | 13 970                         | 13 970         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 13 970         | 13 970           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| M3 zárvendő fal tervezés   | 7 620                          | 7 620          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 7 620          | 7 620            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Lakteleni parkoló építése  | 22 860                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 19 208            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 22 860         | 0                | 0              | 0          | 3 652             | 19 208            | 0              |  |
| Csapadékvíz szikkasztás, elvezetés   | 7 620                          | 7 620          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 7 620          | 7 620            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Híányzó közműszakaszkok  | 5 715                          | 5 715          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 5 715          | 5 715            | 0              | 0          | 0                 | 63 500            | 0              |  |
| Zöldfelület, faültetés   | 63 500                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 63 500            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 63 500         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 63 500            | 0              |  |
| Faiskola   | 12 700                         | 12 700         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 12 700         | 12 700           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Miénk a tér program  | 7 620                          | 7 620          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 7 620          | 7 620            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Kütyüfuttatók létesítése   | 2 540                          | 0              | 0        | 0          | 2 540             | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 2 540          | 0                | 0              | 0          | 0                 | 2 540             | 0              |  |
| Kis terek továbbfejlesztése  | 40 005                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 40 005            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 40 005         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 40 005            | 0              |  |
| Zsókavár u. II. ütem pavilon   | 25 400                         | 0              | 0        | 0          | 25 400            | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 25 400         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Rákospalota Emlékasor  | 9 414                          | 9 414          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 9 414          | 9 414            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Nyírpálcia 20-22. pavilon telepítés  | 6 350                          | 6 350          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 6 350          | 6 350            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Szilias parkok indépítés   | 1 270                          | 1 270          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 1 270          | 1 270            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Locsolóhálózat kiépítése   | 1 461                          | 1 461          | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 1 461          | 1 461            | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Rákospalotai nagytároló előtti tér építése   | 20 955                         | 0              | 0        | 0          | 20 955            | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 20 955         | 0                | 0              | 0          | 20 955            | 0                 | 0              |  |
| Szűdőliget (vízesblokk, díltöző)   | 15 000                         | 11 689         | 0        | 0          | 3 311             | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 15 000         | 11 689           | 0              | 0          | 3 311             | 0                 | 0              |  |
| Ady E. u. (vízesblokk, díltöző, előcsarnok)  | 15 000                         | 15 000         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 15 000         | 15 000           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Károly R. Főzőkonyha   | 45 000                         | 45 000         | 0        | 0          | 0                 | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 45 000         | 45 000           | 0              | 0          | 0                 | 0                 | 0              |  |
| Széchenyi tér 4/b ingatlan vásárlás  | 55 880                         | 0              | 0        | 0          | 0                 | 55 880            | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 55 880         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 55 880            | 0              |  |
| Tankerületi Központ (Czabán)   | 17 780                         | 0              | 0        | 0          | 17 780            | 0                 | 0              | 0             | 0            | 0          | 0                               | 0                 | 17 780         | 0                | 0              | 0          | 0                 | 17 780            | 0              |  |





Szerződés száma: 128/2013.

Ügyiratszám: 2/30861-2/2013.

Témafelelős: Jegyzői Kabinet

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

**MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat**

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszám: 735782

számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: László Tamás polgármester,

mint megbízó /a továbbiakban: Megbízó/, másrészről a

**Dr. Mátyás László Ügyvédi Iroda**

(1065 Budapest, Révay u. 3.)

képviseli: dr. Mátyás László ügyvéd

mint megbízott /a továbbiakban: Megbízott/ között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel.

**1. A megbízás tárgya**

- 1.1. Megbízó megbízza Megbízottat, a Budapest, XV. kerület, Taksony sor 1. szám alatti, 80134 helyrajzi számú belterületi ingatlanból a Megbízó részére, az előzetes felmérés alapján hozzávetőlegesen 1.000 m<sup>2</sup>-nek megfelelő tulajdoni hányad /a továbbiakban: Ingatlan/ megvásárlásával.
- 1.2. Felek megállapítják, hogy Megbízó - a Palota Holding Zrt. 2013. február 18-án kelt értékebecslése alapján - legfeljebb 17.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételárat hajlandó megfizetni az Ingatlan megvásárlása esetén. Ezen értékhatárig jogosult Megbízott alkupozíciót kialakítani.
- 1.3. Megbízott a 1.1. pontban meghatározott tárgyú megbízást elfogadja.

**2. Megbízott feladatai**

- 2.1. Megbízott feladatát képezi különösen a Megbízó érdekeinek legmegfelelőbb konstrukció kidolgozása, melynek érdekében köteles Megbízóval folyamatos kapcsolatot tartani és az ügy menetéről tájékoztatást adni.
- 2.2. Megbízott feladata továbbá az Ingatlan megszerzését követően az adásvételi szerződésben, vagy az ahhoz kapcsolódó külön okiratban - pl. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat - a tulajdonostársak hozzájárulásának beszerzése az ingatlan megosztásához.
- 2.3. A megbízás teljesítéséhez szükséges időigényt és időbeosztást Megbízott maga határozza meg azzal, hogy a teljesítés időpontjáról Megbízóval egyeztet az esetleges további iratanyag átvétel és konzultáció érdekében.

**3. Megbízó kötelezettsége**

- 3.1. Megbízó az ügy eredményes ellátása érdekében a vételi szándékkal érintett ingatlanra és annak környezetére vonatkozó, „Az Istvántelki vasúti megálló környékének hasznosítása - Fejlesztés-gazdaságossági elemzés” dokumentumot adja át Megbízottnak azzal, hogy annak visszaszolgáltatására Megbízó nem tart igényt.
- 3.2. Az Ingatlan megszerzését követően az ingatlan megosztása iránt Megbízott feladata intézkedni.

**4. Megbízási díj**

- 4.1. A Megbízottat a megbízás teljesítéséért az alábbi díjazás illeti meg:
  - 16.001,- Ft/m<sup>2</sup> és 17.000,- Ft/m<sup>2</sup> közötti vételár esetén a nettó vételár 3 %-a + ÁFA,
  - 15.001,- Ft/m<sup>2</sup> és 16.000,- Ft/m<sup>2</sup> közötti vételár esetén a nettó vételár 4 %-a + ÁFA
  - 15.000,- Ft/m<sup>2</sup> és az alatti vételár esetén a nettó vételár 5%-a + ÁFA.



- 4.2. A 4.1. pontban foglalt megbízási díj az ügy vitelével kapcsolatos valamennyi költséget, költségtérítést tartalmazza.
- 4.3. Megbízó viseli az adásvételi szerződéssel kapcsolatos tulajdon átruházási, ingatlan-nyilvántartási bejegyzési illetéket és díjakat, továbbá az ingatlan megosztásával kapcsolatos összes költséget.
- 4.4. Felek a teljesítés időpontjaként az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének időpontját határozzák meg. A megbízási díjat Megbízó köteles Megbízott által kiállított számla ellenében, a számla kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül Megbízott által megjelölt bankszámlájára átutalni.

## 5. A megbízás időtartama, felmondás

- 5.1. A megbízás a jelen szerződés aláírásától a 4.4. pontban meghatározott időpontig tart.
- 5.2. Felek a megbízást írásban bármikor azonnali hatállyal felmondhatják.

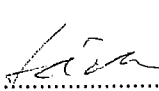

## 6. Közreműködők

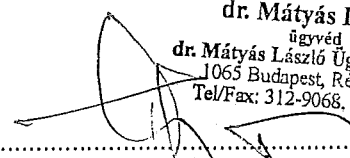
- 6.1. A megbízás teljesítése során Dr. Mátyás László ügyvéd jogosult és köteles eljárni. Megbízott jogosult a megbízást az ügyintéző jogi képviselő nevében és helyett - annak szabadsága, betegsége, vagy más akadályoztatása esetén - a Megbízott tagja vagy alkalmazottja közreműködésével is teljesíteni.

## 7. Záró rendelkezések

- 7.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény rendelkezései az irányadók.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére a bíróság hatáskörét és illetékességét az általános szabályok szerint állapítják meg.
- 7.3. Jelen megbízási szerződés 4 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelő jóváhagyólag aláírtak.

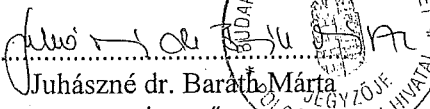

Budapest, 2013. március ...

  
  
 Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat  
 képv.: László Tamás polgármester  
 Megbízó

  
 dr. Mátyás László  
 ügyvéd  
 dr. Mátyás László Ügyvédi Iroda  
 1065 Budapest, Révay u. 3.  
 Tel/Fax: 312-9068, 312-9069  
 Dr. Mátyás László Ügyvédi Iroda  
 képv.: dr. Mátyás László ügyvéd  
 Megbízott

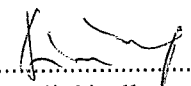
Ellenjegyzem

Budapest, 2013. március 01.

  
  
 Juhászné dr. Baráth Márta  
 jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2013. március 01.

  
 Aradi Gizella  
 Közgazdasági Főosztályvezető

Kapják: Megbízott /2 pld./  
 Közgazdasági Főosztály  
 Nyilvántartás /Jegyzői Kabinet/



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,  
XV. kerület Taksony sor 1.  
tulajdonjog rendezésével kapcsolatos telekről

Hrsz.: 80134.



**Palota Holding ZRt.**

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2013. október 24.

## É R T É K L A P

### TERÜLETEK

**T**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <i>Az értékelő társaság:</i> | <b>Palota Holding ZRt.</b><br>(1151. Budapest, Száraznád utca 4-6 )   |
| Szakértő(k) neve:            | László Gizella  |
| Az értékelés fordulónapja:   | 2013. február 18.   |
| A megbízó:                   | Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat<br>Polgármesteri Hivatal, Jegyzői Kabinet.<br>(1153, Budapest, Bocskai u. 1-3) |
| A vizsgálat célja            | Tulajdonjog rendezés, ingatlanrész vételi szándékkal.   |

#### Összefoglaló tábla

|  |   |
|--|---|
| <i>Az ingatlanok helyrajzi számai:</i>                       | 80134   |
| Az ingatlan címe:  | Budapest, XV. ker. Taksony sor 1.                           |
| Az ingatlan megnevezése:                                     | kivet beépítetlen terület 5.640 m <sup>2</sup>              |
| A megvásárolni kívánt ingatlanrész<br>177/1000 eszmei hányad | <b>1.000 m<sup>2</sup></b>                                  |
| forgalmi érték:  | <b>17.000.000.-Ft.</b><br><b>azaz tizenhétmillió-forint</b> |

*A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 10/2008. (IV. 3.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint az összehasonlító adatok, megelőző egy éven belüli adatot tartalmaznia az értékbecslésnek.*

*2013. februárban általunk készített értékbecslés összehasonlító adatai megfelelnek a rendelet előírásainak, így az összeget nem változtattuk.*

**Megjegyzés:** Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.



## Területi, tulajdoni viszonyok

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a Budapest 2. számú Körzeti Földhivatala Nyilvántartásában a következő képen van bejegyezve:

| hrsz. | besorolás                        | terület             | tulajdonos – tulajdoni hányad    | bejegyzés       |
|-------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|
| 80134 | kivett<br>beépítetlen<br>terület | 5640 m <sup>2</sup> | MAGYAR ÁLAMVASUTAK RT. 1258/5640 | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Birgés Gábor 637/5640            | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | László Jánosné 202/5640          | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Zsilla András 1693/5640          | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Vörös Attila 840/5640            | - nem tartalmaz |
|       |                                  |                     | Horváth József 1010/5640         | - nem tartalmaz |

## A helyszíni szemle és adatbeszerzés

A helyszíni szemle időpontja: 2013. február 15.

A vizsgált ingatlan bejárása folyamán méréseket nem végeztünk, számításainkban a 2013. február 15-én kibocsátott hivatalos tulajdoni lapban bejegyzett adatokat vettük irányadónak.

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlanok változási vázrajzát, a telkeket és környezetüket feltüntető térképmásolatokat.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a XV. kerületi ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árról.

## Megállapítások

A rendelkezésre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, valamint az érvényes jogszabályok és a kialakult szakmai gyakorlat alapján a következők állapíthatók meg:

Az értékbecslésnél az ingatlan jelenlegi adottságait, méretét, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettük figyelembe.

### Helyszín:

A jelenlegi kerület és környéke a történelmi Pest városától északra, a Pesti- síkságon terül el, amelyet a földtörténet egy jelentős korszakán át a Pannon tenger borított. Ennek üledékeire telepedett rá a valaha keletebbre folyó – ős Duna néhol 200 méter vastagságot is elérő hordaléka. A Dunába ömlő patakok mentén elhelyezkedő magasabb térszintek a mocsaras környezetből kiemelkedve alkalmas települési helyként jöttek számításba a történelem folyamán. Palota falu is egy ilyen magasabb dombhátra települt a Szilas-patak mentén. A tágabb környezetben a középkorban hat faluról van tudomásunk. Ezek az Árpádkori-települések a részben XIII. századi tatár pusztítás után, részben a következő két évszázad során elnéptelenedtek. A Nyír, később Palota nevű falu 1200 körül épült templomának romjai, az 1735-ben felépített Kossuth utcai római katolikus műemléktemplom alapjainak részét képezik. Mellette egy XIV-XVII. századi temetőt is sikerült feltárni. A falu első ismert birtokosa a „budai polgár” Lóránd ispán, az 1347-ben választott budai bíró. Családjá a XV. századig birtokolja Palotát, majd 1638-tól az Újfaluysaké lesz.

Pest városának közelségét kihasználva az 1730-as évektől virágzó kertkultúra bontakozott ki Palotán. Palotai birtokából gróf Károlyi István 1831-től 65 hold területet adott bérbe pesti polgároknak, akik nyaralókat, vincellérházakat és serfőzőket építettek.

Palotának újabb fellendülést az 1846-ban átadott Pest-Vác vasútvonal hozott. A már Rákos-palotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhellyé tette

Rákospalota várossá alakulását 1923. június 20-án engedélyezte a Belügyminisztérium és 1950 január elsején a környező 21 településsel együtt Budapesthez csatolták, létrehozva a főváros XV. kerületét.

A kerület a főváros északkeleti városkapuja.



## **A vizsgált ingatlanok leírása:**

Az értékelendő ingatlan a kerületen belül a „RÁKOSPALOTA” részen, a Vasút, a Dugonics utca, a Taksony sor, által határolt területen helyezkednek el.

Övezeti besorolás: **M/XV/1.-munkahelyi övezetbe tartozik** – építési telket alakítani, azokon építményt elhelyezni csak a kerületi szabályozási terv alapján lehet.

A vizsgált ingatlan szabálytalan alakú, közműbekötéssel nem rendelkezik..

Az ingatlan személy és tehergépjárművel egyaránt megközelíthető az M3 autópálya irányából (Széchenyi leágazásnál), mely Észak és Kelet-Magyarország felé biztosít gyors útkapcsolatot. A város belső kerületei irányából a Rákos út és a Dembinszky utca jelenti a közvetlen összekötést. Ezekon az utcákon járó 224, 25 és a 5-s BKV buszjáratokkal érhető el az értékbecslés tárgyát képező ingatlan.

## **FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

### **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

## **ÉRTÉKBECSLÉS**

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

### **ALKALMAZOTT MÓDSZEREK**

#### **A piaci összehasonlító alapú becslés**

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

### Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

### Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevéeltermelő képessége és értéke között.

### **A megbízás tárgyát érintő ingatlanoknál használt értékesítési módszer.**

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva.

Az értékbecslésnél a telkek és az ingatlanok adottságait, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettük figyelembe.

### **A telkek értékéhez beszerzett összehasonlító adatok.**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint - az összehasonlító adatoknál - megelőző egy éven belüli két ingatlan adatait kel tartalmaznia az értékbecslésnek.

A **80134 hrsz.-n** nyilvántartott ingatlanhoz természetben 5.640 m<sup>2</sup> terület tartozik, kivett beépítetlen terület.

Az Önkormányzat vételi szándéka, tulajdonjog rendezés miatt **1000 m<sup>2</sup>**

Nehéz meghatározni a telek valós értékét, mert a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel. A fajlagos alapárát ipari területek és más települések üres telkek közötti ajánlati értékek alapján határoztam meg.

| CÍM                     | funkció       | Méret<br>m <sup>2</sup> | eladási<br>ár Ft | fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>   |
|-------------------------|---------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|
| Budapest 17. ker.       | üres telek    | 1037                    | 8.400.000.-      | 8.100.-                         |
| Ipari terület           | ipari terület | 4938                    | 56.500.000.-     | 11.500.-                        |
| <b>Fajlagos alapár:</b> |               |                         |                  | <b>9.800.- Ft/m<sup>2</sup></b> |



### Korrekción tényezők

A megbízó, belső döntéshozás elősegítése érdekében kívánja felhasználni szakvéleményünket, ezért jelen értékbecslés az ingatlan értékét ennek megfelelően határozza meg.

A vizsgált ingatlanrészt alkotó telek Nyílt Piaci Értéke, forgalomképessége földrajzi elhelyezkedése, mérete illetve jelenlegi hasznosításuk végett jelentős mértékben korlátozott. A vizsgált ingatlan a vasút szomszédságában van, ezért a zajhatás folyamatos.

Az egész ingatlanból megvásárolni kívánt területrészt körbe van kerítve három oldalról betonkerítéssel, az utcafronton beton lábazat és oszlopok közötti dróthálós kerítéssel. Szabálytalan alakú, a határvonalon belül közműbekötéssel, csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik. A terület közúzalékkal van fedve, talajvizsgálat nem készült, de nincs kizárva a talajszennyeződés.

| Tényező   | Értéke %                 |
|---|--------------------------|
| korlátozott alternatív hasznosítási lehetőség                 | - 5                      |
| bejegyzett telek funkciója miatt (kivett beépítetlen terület) | - 5                      |
| Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:                        | 8.800.-Ft/m <sup>2</sup> |

|                                     |                     |                           |                       |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Az ingatlan értéke összesen:</b> | 5640 m <sup>2</sup> | 8.800.- Ft/m <sup>2</sup> | <b>46.632.000,-Ft</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|

Az egész ingatlanból megvásárolni kívánt területrészt körbe van kerítve három oldalról betonkerítéssel, az utcafronton beton lábazat és oszlopok közötti dróthálós kerítéssel. A telekrész szabálytalan alakú, a határvonalon belül közműbekötéssel, csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik. A terület közúzalékkal van fedve.

A vételi szándék a teljes területnek az üzleti szempontból legjobban hasznosítható része, ezért az alábbi forgalmi értékbecslés meghatározása szempontjából a legértékesebb területrészt vonatkozik.

Osztatlan közös tulajdon fennállása esetén a területrészt hasznosításában erős korlátozást jelent a többi tulajdonosok hozzájárulás szükségessége, amit a teljes terület forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem.

A megvásárolni kívánt telekrész önálló ingatlan kialakításával (telekmegosztás) a hasznosításról az egyedüli tulajdonos önállóan dönthet, ezért a telekmegosztás a telekrész forgalmi értékét lényegesen megnöveli.

Telekmegosztás és tulajdonviszonyok rendezése után, a Földhivatali Ingatlan-nyilvántartásba vételt követően a megjelölt telekrész értéke 80-100%-al is növekedhet.

|   |                     |                            |                       |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Az ingatlanrész rendezés utáni értéke 90%-os növekedéssel, kerekítve</b> | 1000 m <sup>2</sup> | 17.000.- Ft/m <sup>2</sup> | <b>17.000.000,-Ft</b> |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------|

## Összefoglalás:

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Taksony sor 1 területrészt értékbecslését.

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2013. I. negyedévében kialakult értékeket vettem figyelembe.

Az általános forgalmi adóról szóló törvény 2008. december 1-től hatályos változásai értelmében:

- a beépítetlen ingatlan (kivéve építési ingatlan) elidegenítése adó mentes

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2013. október 24.

**PALOTA HOLDING ZRT.**  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
**ÉRTÉKBECSLÉS**

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos  
műszaki igazgató















Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály  
Főépítési Iroda



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3352 • Fax.: 305-3378 • foepitesz@bpxv.hu • www.bpxv.hu

Ügyiratszám: 3/443-62/2013

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Ügyintéző: Benedekné Bagyinszki Márta

Tárgy: Budapest XV. kerület Taksony sor, 80134 hrsz.  
alatti ingatlan építésjogi státusza

Polgármesteri Kabinet  
Tulajdonosi Felügyeleti Csoport  
dr. Gaál Zsuzsanna

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

HELYBEN!

2013 NOV 5.

Tisztelt Dr. Gaál Zsuzsanna!

84964 Kivonat: 1 5  
.....főszám.....alszám  
Mellékletek száma:.....  
Érk. irat és mell. lapszáma:.....

Személyesen történt egyeztetésünknek megfelelően a Budapest XV. ker. Taksony sor, 80134 hrsz. alatti ingatlan építésjogi státuszával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

Tárgyi ingatlanra és környezetére jelenleg hatályban van a 11/2008.(V.15.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) 3/10. A-B mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv (KSZT). A KSZT szabályozási tervlapja az ingatlan közterületi telekhatárára vonatkozóan kötelező szabályozást tartalmaz, szabályozási vonallal jelöli ki az új közterületi telekhatár helyét. Az előírt telekalakításnak megfelelő telekhatár rendezés azonban nem történt meg, pedig a jelenlegi területhasználat nincs összhangban a telekstruktúrával.

Az ingatlanra és környezetére elkészült az új Kerületi Szabályozási Terv, amely várhatóan a 2013. novemberi képviselő-testületi ülésen kerül jóváhagyásra és a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Az új KSZT a telek vonatkozásában szintén kötelező közterületi telekhatár rendezést ír elő, a szabályozási tervlap kötelező szabályozási vonalat tartalmaz.

Fentiek értelmében a tárgyi ingatlan jelenlegi kialakítása nem felel meg sem a hatályos, sem a tervezett építési szabályozásnak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. mellékletét képező fogalommagyarázat 30. pontja határozza meg azt, hogy egy telek milyen feltételek együttes megléte esetén tekinthető építési teleknek:

„30. *Építési telek*: az a telek,

- amely beépítésre szánt területen fekszik,
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”



Mivel a **tárgyi telek** nem felel meg fenti előírás b) pontjának, azaz nem az építési szabályoknak megfelelően kialakított, ezért **nem minősül építési teleknek**.

Budapest, 2013. október 10.

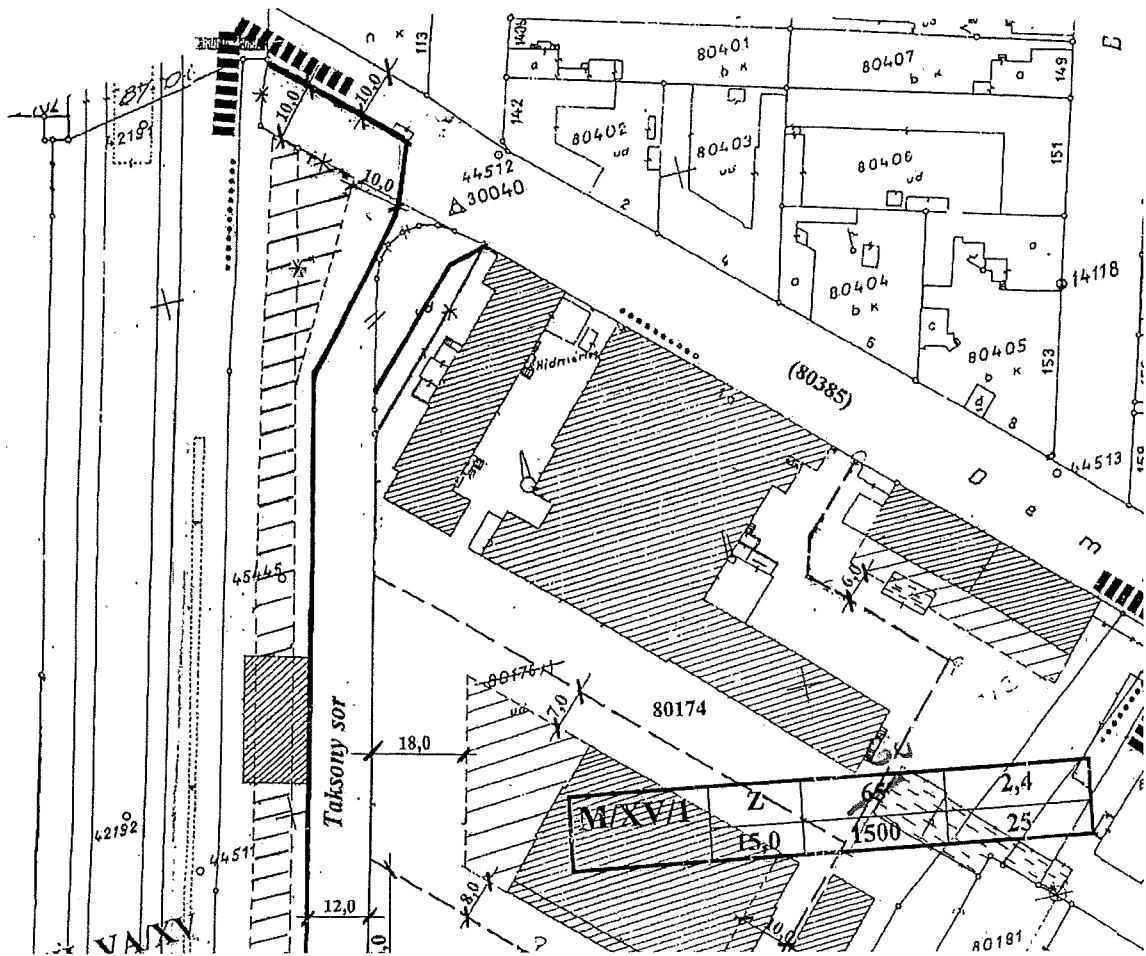
Tisztelettel:



Sipos Gábor  
főépítész

*Melléklet:*

- Hatályos KSZT szabályozási tervlapjának kivonata.



Kivonat a hatályos 11/2008.(V.15.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) 3/10. B mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) szabályozási tervlapjából.

Budapest, 2013. november 4.