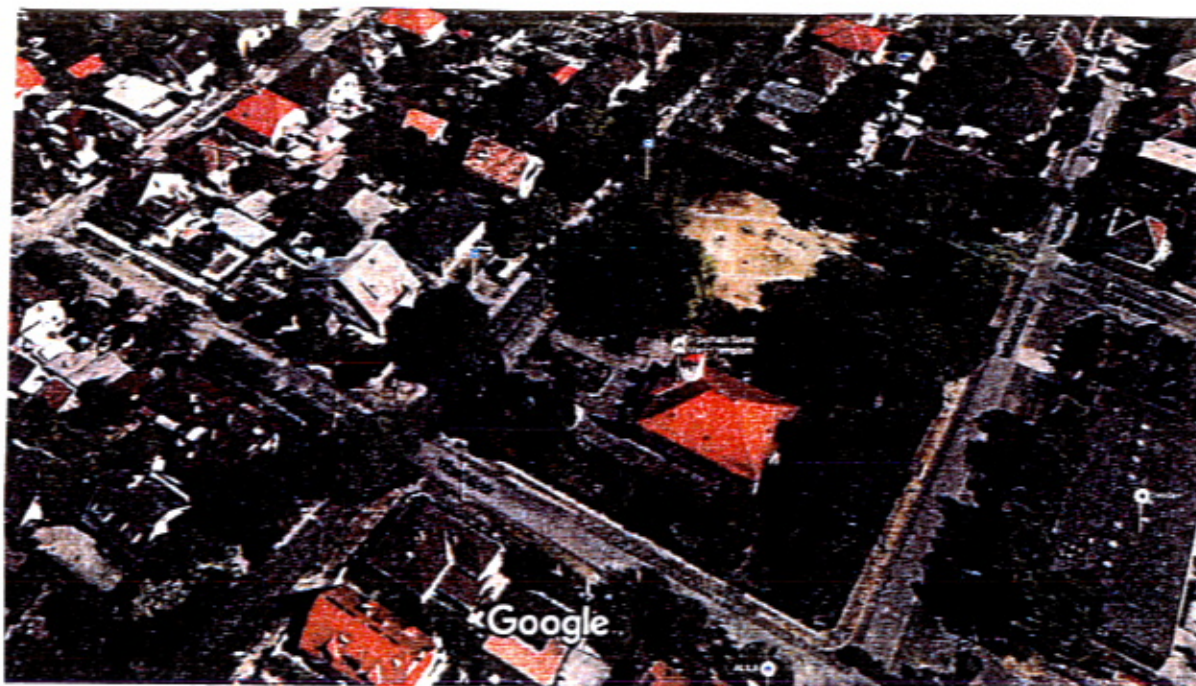


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a Budapest, XV. ker. (89203/2) hrsz. alatti
kivett közterület megnevezésű ingatlanról
természetbeni cím: Vácrátót tér



Képek © Google, 2016., Térképadatok © Google, 2016. 10 m

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2016. július 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

TERÜLETEK

T

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	jelen értékbecslés a keletkezéstől számított 90 napig, vagy a körülményeinek jelentős megváltozásáig érvénye.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármester Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztály Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	ingatlan határrendezése

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlanok helyrajzi számai:</i>	89203/1 és (89203/2)
Az ingatlan címe:	Budapest, XV. ker. Vácrátót tér
Az ingatlan megnevezése:	kivet közterület, mely a T-89735 térrajzszámú változási vázrajz szerint, ill a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerület Hivatala 8000036/5/2016. számú határozata alapján, 130 m ² a Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út105.) kivett Templom területéhez kerül.
Önkormányzat által eladásra kerülő telek értéke:	1 400 000.-Ft. azaz egymillió-négyszázezer-forint

Megjegyzés:

Az általános forgalmi adóról szóló, többszörösen módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfa-s áron értékesíthetők. Áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 24% áfa terheli. Az értékbecslésben a nettó értéket határoztam meg.

Az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgáltam.

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt jogi ügyekben nem nyilvánít. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásra vagy beszerzett dokumentumokra támaszkodott.

Az értékbecslési feladattal kapcsolatban nem végzett geodéziai, statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

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.

Ezen forgalmi értékbecslő jelentés, előzetes írásbeli engedély nélkül, sem egyben, sem részben nem publikálható.

ÉRTÉKELÉSI ELVEK

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

Beépítetlen területek forgalmi értékének megállapítása fenti rendelet és az EVS 2012 ajánlása szerint két különböző módszerrel történhet:

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 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 helyszíni szemle és adatbeszerzés

A helyszíni szemle időpontja: 2016. július 8.

A vizsgált telek bejárása folyamán méréseket nem végeztünk, számításainkban a 2016. június 21-én kibocsátott hivatalos tulajdoni lapokban bejegyzett adatokat vettük irányadónak.

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlanok változási vázrajzát.

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 ingatlanok jelenlegi adottságait, méretét, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettük figyelembe.

Az ingatlanok természetbeni ismertetése:

Az ingatlan környezetének bemutatása



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 Árpád-kori-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 Újfalussyaké 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 Rákospalotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhelyé 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 Bp. XV. ker. Önkormányzatának honlapját.

A vizsgált ingatlan leírása:

Az értékelendő ingatlan a kerületen belül „KERTVÁROS” városrészen van a városhatárhoz közeli részen.



A teret, melyen a vizsgált ingatlan található ÉK-en a Vácrott út, ÉNy-on a Károlyi Sándor utca határolja. A D-i részen a telekalakítással érintett szomszédos telek határolja. Követlen közelében kertés lakóépületek, a telekszomszéd ingatlanon templom áll. (Árpádházi Szent Margit Plébánia)

A telek teljesen sík területen található.

A terület – jelenlegi funkciója játszótér, minden oldalról be van kerítve.

Az értékelendő ingatlan szilárd burkolatú közúton érhető el gépkocsival ill. tömegközlekedéssel egyaránt, autóbusz megállója közvetlen a plébánia előtt van.

A (89203/2) hrsz-ú értékelendő „kivett közterület” megnevezésű ingatlan területe tulajdon lap szerint: 2175 m² szabályos téglalap alakú.

A telekrész láthatóan közműbekötéssel nem rendelkezik.

A határrendezést érintő telekrész a Károlyi Sándor úti utcafront kb. 2,10 m széles és 62 m hosszú. Értékelt telek 130 m².



Az ingatlan övezeti paramétere

A Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselőtestületének Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008 (V.15.) ök rendelete szerint az **Z-KK/XV közkert övezetbe** sorolja, amely beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória. A területre vonatkozó részletszabályokat a KVSZ 3/36 A és B mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv határozza meg:

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK Z-KK/XV Közkertek 47. §

- (1) A közkert területén a BVKSZ 52. § 20. sz. B) táblázatában szereplő létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe tartozó területeken telket alakítani és építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (3) Az övezet területén közhasználat előtt elzárt területet kialakítani nem lehet.
- (4) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 50 m²-nél.
- (5) Az övezet területén a terepszint alatti építmények felső síkja – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöld felületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben.
- (6) A Z-KK-XV övezet területén.
 - a) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - b) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - c) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét, és
 - d) a területen építhető építménymagasságának előírt legkisebb, vagy legnagyobb értékét.

18. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb			legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
		terület (m ²)	szélessége	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telek m ²	terezszint alatti beépítés mértéke %		
Z-KK / XV	SZ	2000	30	1	≈	20	50	4,5

A KSZT szöveges rendelkezése érdemi szabályt nem hoz az övezetre vonatkozóan, viszont a szabályozási tervlap lehetővé teszi a templom telke és a tárgyi közterületi ingatlan közös telekhatárának áthelyezését a kijelölt szabályozási vonalra a templom telkének növelése céljából.



Jelmagyarázat: Kötelező elemek

- Szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
- | Építési övezet jele | beépítési mód | max. beépítési % | max. szint-területi mutató |
|---------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| | max. építmény magasság (m) | telekterület minimum (m ²) | zöldfelületi minimum (%) |
- Építési hely
 - Kötelező megszüntető jel
 - Tervezési terület határa

Javasolt elemek

- Közterületi fásítás
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Parkolásra szánt vegyes forgalmú terület
- Kerékpáros infrastruktúra
- Gyalogút / gyalogos kapcsolat
- Javasolt telekhatár

A megbízás tárgyát érintő ingatlannál használt értékesítési módszer.

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

A megbízó, belső döntéshozás elősegítése érdekében kívánja felhasználni szakvéleményünket, ennél fogva jelen értékbecslés az ingatlanok értékét ennek megfelelően határozza meg.

Az értékbecslésnél a telek adottságait, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vették figyelembe.

A vizsgált ingatlant alkotó telek Nyílt Piaci Értéke, forgalomképessége földrajzi elhelyezkedése, mérete illetve jelenlegi hasznosításuk végett jelentős mértékben nyomott, korlátozott.

A vizsgált ingatlanok megvásárlása csak a jelenlegi megállapodás szerint lehetséges.

Ily módon az ingatlanok korlátozott alternatív hasznosítási lehetőségekkel rendelkeznek.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

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 legalább két a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített hasonló ingatlan adatait tartalmaznia az értékbecslésnek.

A piaci számítást a páros összehasonlítás módszerével végeztük. Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata.

Az ingatlan adottságainak megfelelő ingatlant a jelenlegi kínálatban ill. a NAV adatbázisban nem találtam, ezért a pontosabb érték meghatározás érdekében több adatot vontunk be a vizsgálatba és az átlagnál nagyobb korrekciót alkalmaztam.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettem figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalom, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztem el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptam az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Az értékelés során figyelembe vett módosító tényezők közül az alábbiakat kívánom kiemelni:

Értéknövelő tényező:

- családiházias környezet, csendes rendezett, jó megközelíthetőség gépjárművel, tömegközlekedéssel is.

Értékcsökkentő tényezők:

- korlátozott hasznosíthatóság
- keskeny utcafront
- közművek az utcán

Értékszámítás

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.
Cím	1150 Bp. Vácrátót tér	1151 Bp. belterület	1151 Bp. Fő út
	Kiinduló	alapadatok	
ingatlan ismertetése	Z-KK/XV	egyéb telek közmü nélkül	lakótelek összközmü
telek mérete	130 m ²	646 m ²	714 m ²
ingatlan hird. ára		20 000 000.-Ft.	13 200 000.-Ft.
infó forrás		Otthon centrum	Otthon centrum
fajlagos ingatlanár	átl.: 24 700.-ft/m ²	31 000.-ft/m ²	18 400.-ft/m ²
ár jellege		kínálati	kínálati
korrekciós tényező		-10	-10
korrigált egységár	átl.: 22 230.-ft/m ²	27 900.-ft/m ²	16 560.-ft/m ²
	Értékmódosító	tényezők	
telekméret		kisseb 8	kisseb 10
beépíthetőség		gyengébb -20	gyengébb -20
közműellátottság		gyengébb -20	gyengébb -20
infrastruktúra		gyengébb -10	hasonló 0
piacképesség		gyengébb -10	gyengébb -10
korrekciók összesen	átl.% -49	-58	-40
korrigált egységár	10 827.- ft/m ²	11 718.-ft/m ²	9 936.- ft/m ²

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált egységár:	10 827.-ft/m ²
Ingatlan területe:	130 m ²
Becsült piaci érték összesen:	1 407 510.-ft
PIACALAPÚ NETTÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:	1 400 000.-ft

Összefoglalás:

A tulajdon lapon „játszótér” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültem meg, mely elsődleges módszer a lakóingatlanok és beépítetlen telkek esetében, kellő számú összehasonlító adat birtokában reális eredményt kínál.

Az ingatlan adottságaira való tekintettel és megbízásunk figyelembevételével a maradvány számítást jelen esetben nem alkalmaztam.

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2016. II. negyedévében kialakult értékeket vettem figyelembe.

Az értékeléshez 2016.06.21-i nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat és térképmásolat állt rendelkezésre.

Az értékbecslés eredménye ÁFA-t nem tartalmaz, per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.

Az értékelés során a szemrevételezés diagnosztika módszerét alkalmaztam. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenysége nyomait nem tapasztaltam.

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 3 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2016. július 08.

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

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

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

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Földi Tamás
vezérigazgató



Melléklet:

- nem hiteles tulajdoni lap
- hiteles térképmásolat
- változási vázrajz
- határozat
- fotók



KÁROLYI SÁNDOR ÚT - BEJÁRAT A JÁTSZÓTÉRRE
A KÉT TELKET ELVÁLASZTÓ KERÍTÉS - HATÁRRENDEZÉS RÉSZE



KÁROLYI SÁNDOR ÚT - PLÉBÁNIA BEJÁRATA



VÁCBOTYÁN UTCA FELŐL - JÁTSZÓTÉR



ÁRPÁDHÁZI SZENT MARGIT PLÉBÁNIA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/205580/2016

2016.06.21

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Beltérület 89203/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Vácrátót tér 089203/2 HRSS. "Földülviségálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területe változása előtt: 2175 (m2) törlé határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jov

k.Fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jov

ha m2 k.Fill

- Kivett kösterület

0

2175

0/00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 92079/1/2000/00.03.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/

törlé határozat: 92079/1/2000/00.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlé határozat: 92079/1/2000/00.03.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 26770/1974/

törlé határozat: 92079/1/2000/00.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kereső

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

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92079/1/2000/00.03.13

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

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

A 143632/1992 szám rangsorában.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 800036/1/2016/16.02.01

törlé határozat: 800036/6/2016/16.04.21

Telekalakítási eljárás megindítása

jogszáml:

név: SZENT MARGIT ÉLELMISZER

cím : 1151 BUDAPEST XV. KER. Károlyi Sándor utca 105.

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

TULAJDONI LAP VEGE

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

2016.07.11 08:27:22

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 89203/2

Megrendelés szám: 9000/5057/2016

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

GEOTEMPO Kft.
 2300 Ráckeve, Arpád utca 54
 Tel.: +36-20-9657-586
 Munka száma: 105/2016.

T-82735
Budapest, XV. ker.
 belterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma:
 7206/103/2016.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 89203/1, (89203/2) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
 Méretarány: 1:1000



Címkoordináták		
P.sz.	Y	X
1	655803	248120
2	655824	248107

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	mín.o.				jel	műv. ága	mín.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
89203/1	-	Kivett, Templom	-	0.2876	0.00	89203/1	-	Kivett, Templom	-	0.3006	0.00		
(89203/2)	-	Kivett, Közterület	-	0.2175	0.00	(89203/2)	-	Kivett, Közterület	-	0.2045	0.00		
Összesen:				0.5051	0.00					0.5051	0.00		

A változás akaratumnak megfelelően történt:

Szenyendré, 2016. január 15.

Készítő:

Dömötör Szuholsz
 földmérő igazgató 3525/2009.

Minőségét tanúsító:

Dömötör Szuholsz
 Ina rend. min. szám: 1330/1992

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a táradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra táradékolni kell.

2016 JAN. 27

Budapest, 2016. ... hó ... nap

Zárulékként

P.H.

hig rend min száma



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST XV.KER.
Bocskai utca 1-3.
1153



Budapest Főváros XIV. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Központ, Kéktó 3

2016 APR 28.

Előszám: Tervező: Ügyintéző:

Ügyiratszám:800036/5/2016

Ügyiratszám:800036/5/2016

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Ügyintéző: Rusznákné Szabó Györgyi
Telefon: 422-4510/772

Tárgy: Szent Margit Plébánia (1151 Budapest
Károlyi Sándor út 105.) telekalakítási határozata
Változással érintett földrészlet: Budapest
XV.ker. 89203/1 és (89203/2) helyrajzi számú
ingatlan határrendezése (T-82735 térrajzszámú
változási vázrajz)

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala mint a telekalakítási eljárás tekintetében
kijelölt első fokú telekalakítási hatóság meghozta az alábbi

HATÁROZATOT

A Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) és a megbízásából eljáró
Tóth Zoltán Fülöp (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) - telekalakítási eljárása ügyében a
telekalakítási kérelmének helyt adok, és a Dömötöri Szabolcs földmérő mérnök. által készített és
hivatalom által 2016. január 26-án záradékoltt T-82735 ttsz.-ú változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem.

A Budapest XV. ker. 89203/1 hrsz-ú 2876 m² területű földrészlet és a (89203/2) hrsz-ú 2175 m²
területű földrészletek határrendezését úgy, hogy változás után a

89203/1 hrsz-ú földrészlet területe 3006 m² és a

(89203/2) hrsz-ú földrészlet területe 2045 m² legyen.

A 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 4. mellékletének 2. pontja alapján megkeresett a Budapest
Főváros Kormányhivatala Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya BP/1008/02371-2/2016 számú
végzésével kijelölt Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Jegyzője (1042
Budapest István út 15.) – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kijelölt építésügyi
szakhatósági jogkör gyakorlója – "a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek
és a helyi építési szabályzatnak" – szakkérdésben a
31411/4/2016 számú – engedélyező - szakhatósági állásfoglalását a határrendezéshez megadta

Az eljárás során megkerestem a Budapest Főváros kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.) (továbbiakban BFKH Ütügyi Osztály) jogelődjének, a Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelőségének szakhatóságként való megkeresése, közlekedésbiztonsági szakkérdés elbírálására.

A 2015. április 1-től hatályos jogszabályi változások szerint a BFKH Ütügyi Osztály az eljárásokban a továbbiakban szakkérdés vizsgálóként vesz részt.

A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet A) táblázat szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában- a tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ütügyi érdekek érvényre juttatása – a BF/UO/NS/A/237/1/2016 számú vizsgálat az alábbiakat állapítja meg

A tárgyi telekalakítás során új út terület nem jön létre, és az meglévő út területét sem érinti. A fentiekre tekintettel tárgyi telekalakítási eljárással kapcsolatban a BFKH Ütügyi Osztály hatáskörrel nem rendelkezik. megvizsgálendő közlekedésbiztonsági szakkérdés nincs, így közlekedésbiztonsági szakkérdésben nem áll módunkban nyilatkozatot adni.

A telekalakítási engedély a **jogerőre emelkedéstől számított 1 évig hatályos**; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási engedély önmagában jogot nem keletkeztet. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez bírósági határozat vagy - kérelem esetén - külön jogszabályban meghatározott okirat (megállapodás) és az érintett ingatlanok minden tulajdonosa által aláírt változási vázrajz is szükséges

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított **15 napon belül** a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatalánál kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség. A fellebbezés díja 30.000,- (harmincezer) Ft, amely a hivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető. (10023002-00301208-00000000)

INDOKOLÁS

A Szent Margit Plébánia (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) és a megbízásából eljáró Tóth Zoltán Fülöp (1151 Budapest Károlyi Sándor út 105.) – mint kérelmező, a Dömötöri Szabolcs által T-82735 számon készített földmérési munkarészek alapján, telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XV. kerület. 89203/1 és (89203/2) helyrajzi számú ingatlan határrendezésére

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 373/2014.(XII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolták,
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy' annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2016. január 27-én jóváhagyó záradékkal látta el.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Jegyzője – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kijelölt építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – a 31411/4/2016 számú szakhatósági állásfoglalásával a határrendezéshez kikötés nélkül hozzájárult .

Álláspontja: " ...A változási vázrajzot megvizsgálva megállapítottam, hogy a telekalakítás után kialakuló 89203/1 hrsz-ú ingatlan területe nagyobb, mint az építési övezetre előírt legkisebb telekterület valamint a (89203/2) hrsz-ú közterület szabályozása megfelel a KSZT szabályozási tervlapjának, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1998. évi LXXVIII. törvény előírásainak és a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendeletben foglaltaknak.

A Budapest Főváros kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya által kiadott BF/UO/NS/A/23711/2016 számú nyilatkozat

A társai telekalakítás során új út terület nem jön létre, és az meglévő út területét sem érinti. A fentiekre tekintettel társai telekalakítási eljárással kapcsolatban a BFKH Ütügyi Osztály hatáskörrel nem rendelkezik, megvizsgálendő közlekedésbiztonsági szakkérdés nincs, így közlekedésbiztonsági szakkérdésben nem áll módunkban nyilatkozatot adni.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24.§ és a 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletét figyelembe véve került kiadásra."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályát a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről feladatairól, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló a 373/2014. (XII.31.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) V. Fejezet 37.§ (5) bekezdése szabályozza.

A fellebbezési jogot a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény. 98. (1) bekezdése és a 102.§ biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

Az eljárás 2016. február 1. napján indult

A telekalakítási engedélyezési eljárás ügyintézési határidejét a R. 37. § (1) bekezdése alapján előírt határidőn belül meghoztam.

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014 (XII. 31.) Kormányrendelet 6.§ (1) bekezdése és 9. § (1) bekezdése, míg illetékességét 3. § (2) bekezdése és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából

Rusznákné Szabó Györgyi vezető-főtanácsos
(Tel.:422-4510/772)

Budapest, 2016. március 21.

p.h.

Kapja:

- 1 SZÉNT MARGIT PLÉBÁNIA
- 2 Tóth Zoltán Fülöp
- 3 XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST XV.KER.Károlyi Sándor út 105.
BUDAPEST XV.KER.Károlyi Sándor út 105.
BUDAPEST XV.KER.Bocskai utca 1-3.