

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a Polgármester 2021. május 17-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat a 115814 hrsz-ú ingatlanból 94 m² terület tulajdonba vételére, út kialakítása céljából

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági Tag!
Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda jelezte, hogy a Varró utcai útépités tervezésének akadálya a Varró utca rendezetlensége. Nevezetesen:

- a 115812/2 hrsz-ú, 208 m² területű, kivett út megnevezésű ingatlan Ecsenszki György és Ecsenszki Pál tulajdonában van,
- a 115814 hrsz-ú, Simon J. Zavenné és Simon József Zaven tulajdonában álló ingatlan 94 m² nagyságú területe belelóg a Varró utca területébe,
- az Önkormányzat tulajdonában álló 115816/3 hrsz-ú ingatlanból 102 m² területet a szomszédos 115816/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Pálfi Dénes és Pálfi Dénesné az ingatlanjukhoz kerítették. (az Önkormányzat 2012. évben kiürítési pert kezdeményezett, amely még a mai napig nem fejeződött be)

Jelen előterjesztésben a 115814 hrsz-ú ingatlanból 94 m² nagyságú terület tulajdonba vételére teszek javaslatot.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete (továbbiakban: KÉSZ) a Varró utca 115814 hrsz-ú ingatlan 94 m² területét jelenleg helyi útként nem jelöli. (1. számú melléklet)

Előterjesztőként javaslom, hogy a Varró utca rendezése érdekében az Önkormányzat tegyen vételi ajánlatot a 115814 hrsz-ú ingatlan, változási vázrajz szerinti 94 m² területének per, igény és tehermentes megvásárlására az értékbecslésben foglalt forgalmi értéken. (2. számú melléklet)

Mivel a KÉSZ térképi melléklete jelenleg e területet helyi útként nem jelöli, javaslom, hogy a KÉSZ következő módosításánál ezen terület helyi út jelölést kapjon. Szesztai György főépítész tájékoztatása szerint a KÉSZ módosítása megközelítőleg 18 hónap alatt lehetséges.

Amennyiben a tulajdonosok és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között az adásvétel nem jön létre, akkor az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 24. §-a szerint a 115814 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, útlejegyzési eljárást indít a 94 m² terület tulajdonba vételére.

Az ingatlanrész értékét a K.G. ARAMIS Kft. bruttó 12.900 Ft/m² értékben határozta meg, azaz 94 x 12.900= bruttó 1.212.600,- Ft. (3. számú melléklet)

A 94 m² területű ingatlanrész Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülésének folyamata az alábbi:

1. A döntéshozó határozatban dönt arról, hogy a 115814 hrsz-ú ingatlan 94 m² területű ingatlanrészét, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telekalakítási vázrajz alapján, útépitési célból meg kívánja vásárolni. A döntéshozó megállapítja a 94 m² ingatlanrész vételárát. Az Önkormányzat a döntéshozó által megállapított forgalmi érték alapján vételi ajánlatot tesz a 115814 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak a per, igény és tehermentes ingatlanrészek megvásárlására.

2. Amennyiben a tulajdonosok és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között az adásvétel nem jön létre, akkor az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 24. §-a szerint a 94 m² területre vonatkozóan, megindíthatja az útlejegyzési és a kapcsolódó kisajátítási eljárást.

Tulajdoni lap szerinti sorszám	Tulajdonos neve:	Tulajdoni részarány: 720-ad	Terhelések:	Fizetendő nettó vételár Ft
II/1.	Simon J. Zavenné	9/14	II/1. és II/3. –ra mindösszesen, az OTP javára 3.000.000,- Ft és járuléka erejéig, jelzálogjog bejegyzés és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzés	779.529,-
II/3.	Simon József Zaven	5/14		433.071,-

A Kstv. 2. § szerint ingatlant kisajátítani csak közérdekű célokra lehetséges, pl: közlekedési infrastruktúra fejlesztése.

Kstv.

„1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;

3. §

(1) Kisajátításnak akkor van helye

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot;

5. § (1)- A 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat, vagy
b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

(3)- Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

(4) Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre.

(5)- Közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi - a kisajátítással tulajdonostól különböző - tulajdonostársnak kérelmeznie kell.

6. § (1) A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

(2) Az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).

(3) Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. **Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.**

(4) A tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,

b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,

c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

(5) A visszamaradó rész kisajátítását legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

(6) A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet; erről a tulajdonost a függő hatályú döntésben külön tájékoztatni kell. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartamára az ingatlanra - a kisajátítást kérő javára - elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.

8. § (1) A kisajátítási határozat véglegessé válásával - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

(4) Ha a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről a kisajátítási hatóság felhívására a jelzálogjogosult nyilatkozni köteles. Ha a jelzálogjogosult a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

(5) Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, az ingatlanért járó pénzbeli kártalanítást a végrehajtói letéti számlára kell átutalni vagy befizetni. Ha az ingatlanon több végrehajtási jog volt bejegyezve, a kártalanítást az ingatlanra korábban árverést kitűző végrehajtónak, ennek hiányában annak a végrehajtónak kell megfizetni, aki által lefolytatott végrehajtási eljárásban a legkorábban került bejegyzésre a végrehajtási jog.

(6) A telki szolgalmat, egyéb szolgalmat, vezetékjogot és más használati jogot, egyéb tulajdoni korlátozást megszüntetéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog fenntartása vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében. Ha a jog megszüntetése hatósági hatáskörbe tartozik, a kisajátítási hatóság a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata alapján állapítja meg a jog megszüntetését. Az e bekezdésben foglaltakat a tulajdonosnak mind pénzbeli, mind csereingatlanlannal történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.

(7) Ha a kártalanítás csereingatlanlannal történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok - a (6) bekezdésben foglalt jogok kivételével és a (8) bekezdésben foglalt eltéréssel - a csereingatlanra átszállnak.

(8) A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni; a kérelmet az erre jogosult legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig nyújthatja be. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog a csereingatlanra nem vihető át.

(9) Az ingatlan kisajátításának ténye önmagában a jelzálogjoggal biztosított követelést nem teszi lejárttá, és nem szolgálhat a jogviszony megszüntetése vagy a kielégítési jog gyakorlásának alapjául. Ez a rendelkezés nem érinti a szerződésen vagy jogszabályon alapuló egyéb jogok - az e bekezdésben említettől eltérő okból való - gyakorlásának lehetőségét.

(10) Pénzbeli és csereingatlanlannal történő kártalanítás esetében e § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy jelzálogjog esetében a követelés alatt a követelés csereingatlanlannal nem fedezett részét kell érteni.

9. §

(1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

21. §

(2) A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

24. §

(1) A kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

(2) A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be.

(4) A kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint - a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pont la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítást kivéve - a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

35. §

(1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

(2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 26-27. §-ában szabályozottak szerint:

„26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2)

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(5)

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

(10) A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021. (II. 17.) önkormányzati rendeletében az 94 m² területű ingatlanrész megvásárlásához a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 16. §-a rendelkezik a törzsvagyonra vonatkozó szabályokról.

16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag urat, a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési bizottsági tag asszonyt, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2021. május 17-én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a kovacspeter@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva - úgy határozott, hogy a Budapest XVI. kerület, 115814 hrsz-ú, belterületi, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 1055 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanból 94 m² területű ingatlanrészben utat kíván kialakítani, ezért, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Kisajátítási változási vázrajz szerint kialakuló 115814/2 hrsz-ú, 94 m² területű ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését határozza el, vétel útján.

A Polgármester a 115814 hrsz-ú ingatlanból 115814/2 hrsz-on kialakuló 94 m² területű út vételárát, nettó 12.900,- Ft/m², azaz nettó

1.212.600,- Ft-ban határozza meg.

A Polgármester a tulajdoni hányadok alapján a 115814/2 hrsz-on kialakuló, per, igény és tehermentes ingatlanrész megvásárlására az alábbi összegű vételi ajánlatot teszi az alábbi tulajdonosoknak:

Név:	Nettó vételár:
Simon J. Zavenné	779.529,- Ft
Simon József Zaven	433.071,- Ft

A Polgármester a vételi ajánlat határidő kitűzése melletti megtételére, a 115814 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződés aláírására a szükséges intézkedéseket megteszi. Amennyiben a vételi ajánlatot a 115814 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nem fogadják el, vagy határidőben nem nyilatkoznak, abban az esetben a Polgármester az útlejegyzési eljárás és a kapcsolódó kisajátítási eljárás megindításáról intézkedik.

A nettó 1.212.600,- Ft vételár összegének fedezetét az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021. (II. 22.) önkormányzati rendelet 6/A. melléklet 11. sora "Ingatlan vásárlás, útlejegyzés" előirányzat terhére biztosítja.

Határidő: a vételi ajánlat megtételére 2021. december 31.
az adásvételi szerződés megkötésére: 2022. február 28.
az útlejegyzési eljárás és a kapcsolódó kisajátítási eljárás megindítására 2022. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva - úgy határozott, hogy a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) következő módosításánál az előterjesztés 2. számú melléklete szerint a 115814 hrsz-ú ingatlanból 94 m²-nyi terület helyi út jelölést kapjon.

A Polgármester a szükséges intézkedéseket megteszi.

Határidő: A KÉSZ következő módosítása

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. május 10.



Kovács Péter
polgármester

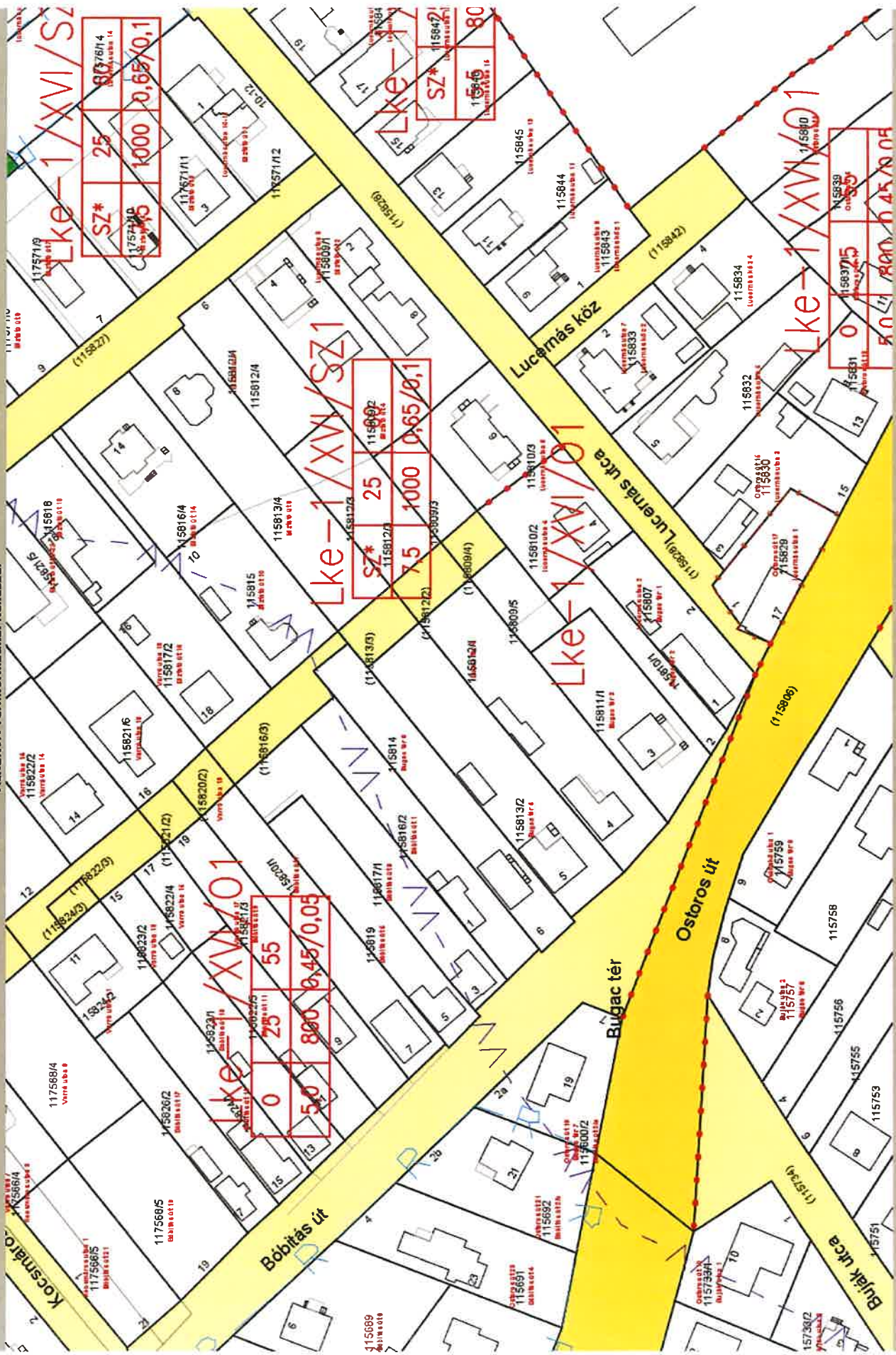
Mellékletek:

1. *KÉSZ térképi melléklete*
2. *Kisajátítási változási vázrajz*
3. *Értékbecslés*

A. J. 2. melléklet.

Sügo

MINERVA Térinformatikai Rendszer



Windows taskbar with icons for Start, Internet Explorer, and other applications.

MOLNÁR PÉTER E.V.

2151 Fót, József Attila utca 18.

Nyt.sz.: 53044925

Munka száma: 132/2020

2. sz. melléklet.

Budapest XVI.

belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 7206_2074/2020

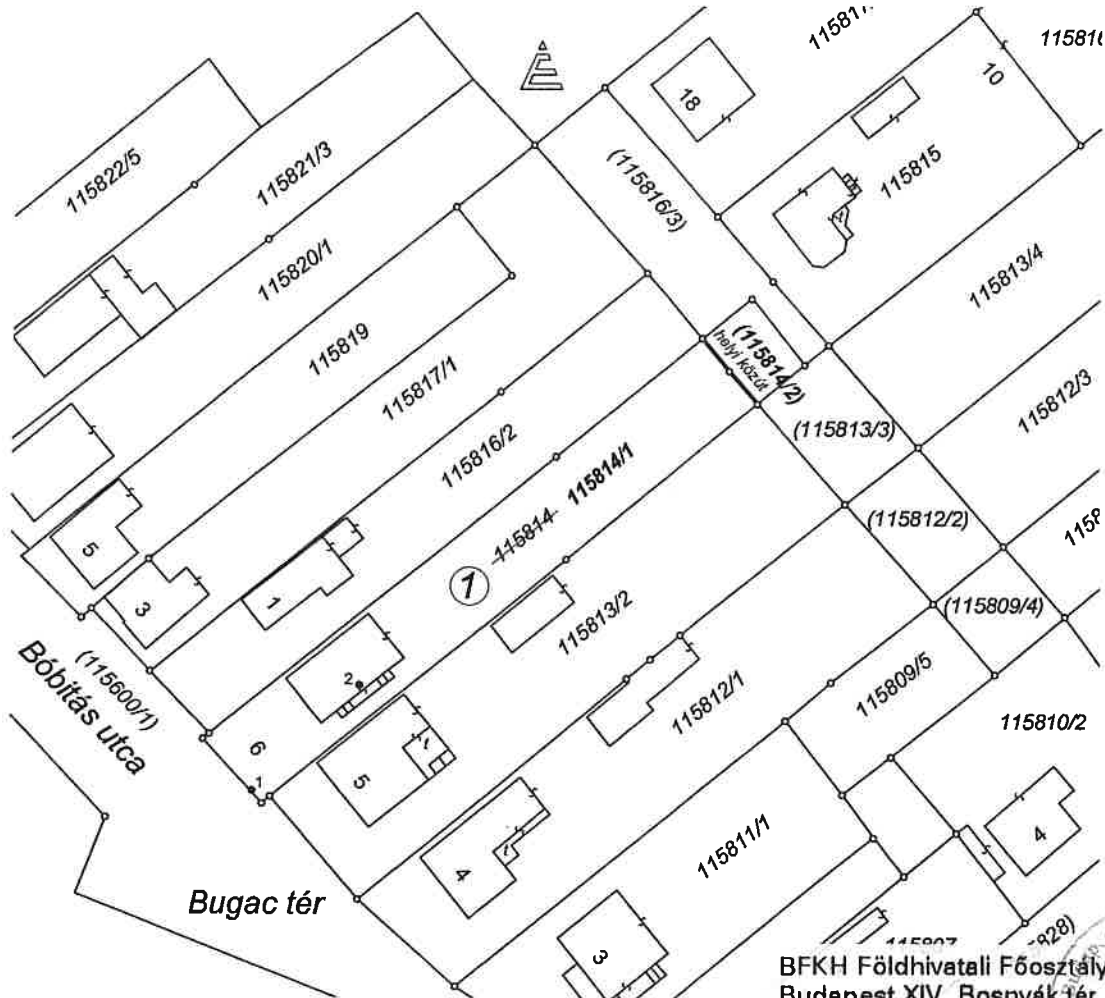
K-90938

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 115814 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

A kisajátítási változasi vázrajz területkimutatással együtt érvényes!



Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	662556	242082
2	662570	242096

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2020. Október 19.



2048994680002020

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: **6 5 2 2 5 8**



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Fót, 2020. szeptember 29.

Készítő és minőséget tanusító:

Molnár Péter

Földmérő ig. száma: 8079/2019
ing.rend.min.szám: 1827/2003

MOLNÁR PÉTER E.V.
Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.
Adószám: 69343436-1-33

MOLNÁR PÉTER
földmérő mérnök
ing.rend.min.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

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

Budapest, 2020. **2020 DEC 07.** hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: Kerner/Árpád

IKM sz.: 2275/2015



Molnár Péter E.V.
2151 Fót, József Attila utca 18.
Nyf.sz.: 53044925

M.sz.: 132/2020

Budapest XVI.
belterület

TERÜLETKIMUTATÁS

115814 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

K-90938

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2020. Október 19.



2048994680002020

Ikt.szám:

Melléletek (db): ...

Aláírás: **6 5 2 2 5 8**

A kisajátítást kérő neve, címe:

Budapest XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Fót, 2020. szeptember 29.

Készítő és minőséget tanúsító:

Molnár Péter

Molnár Péter földmérő mérnök

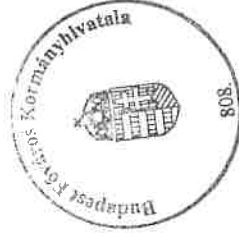
Földmérő igazolvány száma: 8079/2019

Ingtalan-rendezői minősítés száma: 1827/2003

Kamarai nyilvántartási szám: GD-T 13-11205

MOLNÁR PÉTER E. V.
Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.
Adószám: 69343436-1-33

MOLNÁR PÉTER
földmérő mérnök
ing.rend.mjn.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205



2020 DEC 07,

hiv 7 - hu

*A helyrajzi számú és terület kimutatás helyes
Az állami alapadatok tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi
adattáris-tartalmával megegyezik.*

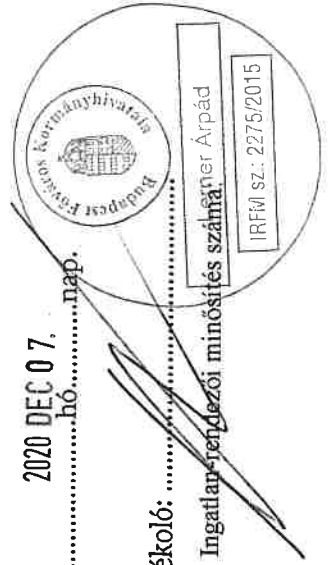
Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi
felhasználás előtt a területkimutatást újabb záradékoztatni kell.

Budapest, 2020.....hó.....nap.
2020 DEC 07.

Záradékoló:

Ingtalan-rendezői minősítés száma:

IRFMJ sz.: 2275/2015



		Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot							
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni alrészlet		Kisajátított terület	Kisajátított Kat. Jöv.	Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			betűjelzés	műv.ága				min. oszt.	terület			Kat. Jöv.	terület		
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1		115814	kivett lakóház, udvar	0.1055		115814/1	kivett lakóház, udvar			0.0961					
								0.0094							
	Összesen:			0.1055				0.0094		0.0961					

Kivett lakóház, udvar

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1164 Budapest, Bugac tér 6.

Hrsz.: 115814

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2020. december 12.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai.

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar
Az ingatlan címe: 1164 Budapest, Bugac tér 6.
Helyrajzi száma: 115814

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: Simon J. Zavenné 9/14 tulajdoni hányad
Címe: 1164 Budapest, Bugac tér 6.
Tulajdonosa: Simon József Zaven 5/14 tul. hányad
Címe: 1164 Budapest, Bugac tér 6.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 1.055 m²
Közmű ellátottság: összközműves
Jelenlegi funkció: lakóház

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.09.10.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Fajlagos ár: 12.900,- Ft/m²
Tizenkétezer-kilencszáz Ft/m²

Tatabánya 2020. december 12.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.

Adósz.: 11472681-2-11

Banksz.sz.: 10400913-09116803

100000000

Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1164 Budapest, Bugac tér 6.
Belterület
hrs.: 115814 számú
ingatlan forgalmi értébecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképrészlet
 - Térképmásolat
 - Fényképek

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az érték meghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 11 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 115814 hrsz-ú, a valóságban 1164 Budapest, Bugac tér 6. szám alatti, a Varró utcába nyúló (a térképmásolaton a sraffozott terület), földterület fajlagos árát (Ft/m²) becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

A forgalmi érték megállapítása a piaci összehasonlító módszer alapján a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával történt.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megbízó 2020. szeptember 10-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemláját, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingotlan címe:	1164 Budapest, Bugac tér 6.
Helyrajzi száma:	115814
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Nagsága:	1.055 m ²
Tulajdonosa:	Simon J. Zavenné 9/14 tulajdoni hányad (sz.: 1952, an.: Molnár Mária)
Címe:	1164 Budapest, Bugac tér 6.
Tulajdonosa:	Simon József Zaven 5/14 tulajdoni hányad (sz.: 1945, an.: Raduni Haiganusberta)
Címe:	1164 Budapest, Bugac tér 6.
Terhelések:	Jelzálogjog 3.000.000 Ft, azaz hárommillió Ft és járulékaik erejéig
Jogosult:	OTP Jelzálogbank Zrt.
Cím:	1051 Budapest, Nádor utca 21.
Terhelések:	Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Jogosult:	OTP Jelzálogbank Zrt.
Cím:	1051 Budapest, Nádor utca 21.

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros keleti részén, mely az egykori elődtelepülések összenövéséből alakult ki. A Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja. A kerületben az alábbi városrészek találhatók.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlékes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlékes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

Futórózsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórózsa utcáig.

Az értékelt ingatlan a természetben Cinkota városrészben, a Bugac tér 6. szám alatt található. Környezete kertvárosias, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ1. A környező utak aszfalt burkolatúak, parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 500 m-en belül bevásárlási lehetőség és oktatási intézmények találhatóak. Az értékelt telek megközelítése a Varró utcáról történhet.

Telek ismertetése

Az értékelt terület szintes jellegű, téglalap alakú, kerítéssel körbekerített, a térképmásolaton a sraffozott terület. A telek gyümölcsfával valamint egyéb gyümölcsöt termő bokrokkal és szőlővel ültetett, gondozott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ1

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	1.000 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	7,5 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Közművek

A terület összközműves.

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értécsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- a rendezési tervben út épül rajta, ezt az egyéb korrekciónál vettem figyelembe

4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

1. ***Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

2. ***Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alapján történt a szakvélemény elkészítése.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értébecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékbecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Irányító szám		1164	1164	1164	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe		Magtár u. 16.	Cinkota-Ilonatelep	Rózsalevél u. 66/b.	
Hirdetés azonosítója		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m ²	1	693	893	1000	
Eladási ár		31 500 000 Ft	42 500 000 Ft	49 900 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2020	2020	2020	
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		0	0	0	
Egyéb korrekció %		-70	-70	-70	
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0	
Korrigált fajlagos Ft/m ² ár		12 273	12 850	13 473	
Fajlagos átlagár	12 865	Ft/m ²			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	12 865	Ft/m ²			
Telek értéke		1 m ²	X	12 865 Ft/m ²	=
		12 865 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelállítási ktg Ft/m ²	Terület m ²	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pincszint	80 000	0,00	0	0	0
Földszint	240 000	0,00	0	0	0
Tetőtér	180 000	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	140 000	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	60 000	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:					0 Ft
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva					0 Ft
Ingatlan költség alapú értéke		Telek + épület			12 865 Ft

7. **Összefoglalás**

A 115814 helyrajzi számú 1164 Budapest, Bugac tér 6. szám alatti, a Varró utcába nyúló (a térképmásolaton a sraffozott terület) földterület fajlagos ára kerekítve:

12.900 Ft/m²

azaz

Tizenkétezer-kilencszáz

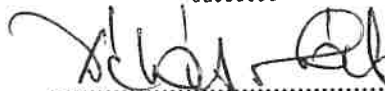
FT/m²

A fenti érték nettó érték, Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

A vagyoneértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2020. december 12.

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11802681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
-00000000



Détár László
értékbecslő

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mograndélszám: 8000004/233301/2020

2020.08.27

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 61

Belterület 115814 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Bugac tér 6.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aloktatóly adatok	kat.jöv. k.fill
--	-------	------------------	----------------------	----------------------	--------------------

- Kivett lakóház, udvar

0

1055

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 9/14

bejegyző határozat, érkezési idő: 14462/1975.VI.2.

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Simon J. Zsuzsanna

sz.név: Lukács Erzsébet

szül. : 1952

a.név : Molnár Mária

cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Bugac tér 6.

3. tulajdoni hányad: 5/14

bejegyző határozat, érkezési idő: 103276/1/2017/17.07.

jogcím: ráépítés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Simon József Zaven

sz.név: Simon József Zaven

szül. : 1945

a.név : Radnai Hajganusberta

cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Bugac tér 6.

adatváltozás.

III.RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 75933/1/2019/19.04.12

Jelzálogjog 3 000 000 FT, azaz hárommillió Ft és járulékaik erejéig.

első zálogjogi ranghely.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 75933/1/2019/19.04.12

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítárára.

utalás: III/16.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

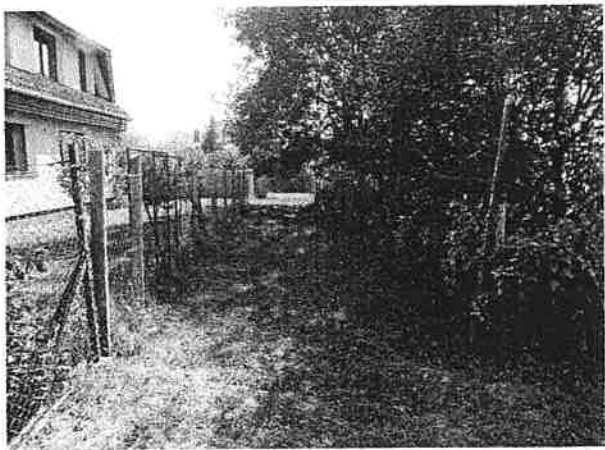
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

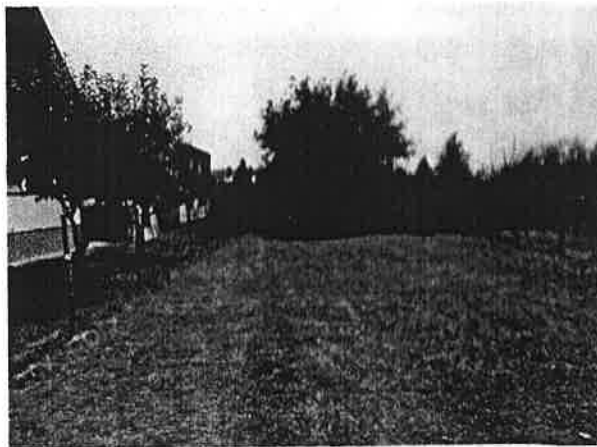
Nem hiteles tulajdoni lap

Térképrészlet

Fényképek



Varró utca



Varró utca



környezet



környezet



Kocsmáros utca



Varró utca



telek



telek



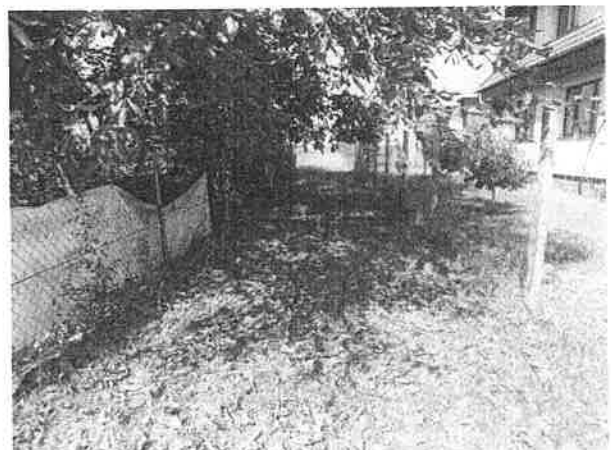
telek



telek



telek



Varró utca