

Az értékelés azonosítója: F23A21

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest XIV. ker. Fűrész köz 29973/261 hrsz. -ú ingatlanról

Budapest, 2023.02.06.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 4 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.

ELŐZMÉNYEK

A Fővárosi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztályának megbízásából Társaságunk **2022. július 4-i** fordulónappal ingatlanvagyon-értékelést készített a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő **Budapest XIV. ker., Fűrész köz 29973/261 hrsz.-ú** ingatlan fajlagos forgalmi értékének, valamint 5 évre visszamenőleg (2018.01.01-2022.12.31) fajlagos használati díjának meghatározására vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényességi ideje lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon-értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2022. július 4-én** készített ingatlanvagyon-értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, a vonatkozó építési szabályokban és az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének és használati díjának meghatározása 5 évre visszamenőleg, 2018.01.01-2022.12.31-ig.

ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány elkészítésekor 2023.02.03-án ismételt helyszíni szemlére került sor.
3. A helyszíni szemle alkalmával megállapítottuk, hogy az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
4. Az építési szabályozás az előző értékelés óta módosításra került a Budapest Főváros XIV. kerület Képviselő-testülete Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021.(III.26.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló 23/2022.(VII.13.) önkormányzati rendelettel, ugyanakkor az ingatlanra vonatkozó szabályozás nem változott.
5. Az előző értékelés óta elkészült a változási vázrajz. A T-91267 számú változási vázrajz alapján 2022. december 14-én kiadott, 850154/4/2022 ügyiratszámú telekalakítási határozat a 2022. július 4-én kiadott szakvéleményben feltételezett telekalakítást jóváhagyta, ebből kifolyólag az akkor meghatározott fajlagos forgalmi értéket nem befolyásolja.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének és használati díjának meghatározását új összehasonlító adatokkal. A bérleti díj a használati díj 5 évre vonatkozó számításának az alapját képezte. A számítást a KSH fogyasztóiár-index segítségével végeztük el. Minimális változás a korábbi értékeléshez képest, hogy 2022. júliusában még csak a várható KSH fogyasztóiár-index (MNB 2022. júniusi előrejelzése) állt rendelkezésünkre a 2022 évre vonatkozóan, ami 111,0%-ra volt prognosztizálva, a most már elérhető, tényleges 2022. évre vonatkozó KSH fogyasztóiár-index ennél magasabb, 114,5% lett.

Fenti elemzések alapján, a jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított fajlagos forgalmi érték és fajlagos használati díj között **az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2022. július 4-i ingatlanvagyon-értékelésben meghatározott fajlagos forgalmi értéket és fajlagos használati díjat változatlanul fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanokban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt, és az abban foglalt értékelési céllal összhangban érvényes.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1147 Budapest XIV. ker., Fűrész u. 146.** szám alatti (természetben Fűrész köz), **29973/261 hrsz.-** ú Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan fajlagos forgalmi értékének és fajlagos használati díjának (5 évre visszamenőleg: 2018.01.01-2022.12.31-ig) aktualizáló értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés célja:	Az ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából, illetve fajlagos használati díjának megállapítása.
Az értékelés kiadásának dátuma:	2023.02.06.
Helyszíni szemle időpontja:	2023.02.03
Alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Bekerített parkoló-rész	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest XIV. ker., belterület Fűrész utca 146.	
Az ingatlan természetbeni címe:	1142 Budapest XIV. ker., Tengersizem utca 1142 Budapest XIV. ker., Fűrész köz	
Az ingatlan helyrajzi száma:	29973/261	
Telek területe:	Teljes: 442 m ²	Értékelt: 1 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	A telek Vi-2/3 övezeti besorolású része	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Vi-2
	Kész szerinti:	Vi-2/3

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 2022. július 4-i fordulónappal készült ingatlanvagyonértékelésünkkel megegyezően:

Fajlagos nettó forgalmi érték, kerekítve:	40 500 Ft/m² + áfa, azaz Negyvenezer-öttszáz forint/m ² + áfa
Fajlagos használati díj 5 évre (2018.01.01-2022.12.31-ig) összesen:	6 739 Ft/m²/5 év + áfa, azaz Hatezer-hétszázharminckilenc Ft/m ² /5 év + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az aktualizáló ingatlanvagyontanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyontanúsítvány a **2022. július 4-i** fordulónappal készült ingatlanvagyontanúsítással együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

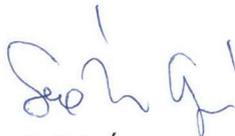
Az értékelt 29973/261 hrsz.-ú telek északnyugatra eső része Vi-2/3 övezeti besorolású, a délkeletre eső része pedig az övezeti tervlapon szürke színnel jelölt, vagyis a közút része. A fajlagos alapérték meghatározásakor a Vi-2/3 övezetet vettük figyelembe. A teljes telek ötszög alakú, míg ebből a 29973/259 hrsz.-hoz hozzákerített telekrész téglalap, a 29973/260 hrsz.-hoz hozzákerített másik telekrész háromszög alakú. Az ingatlan megközelítőleg sík, külső határain kerített. Csak a Fűrészfűrés közzel határos, de közterületi kapcsolata nincs kiépítve és az értékelt telek nincs közművesítve. A 29973/259 hrsz.-hoz hozzákerített telekrész gazdasági épületekkel (kerti tárolókkal és fóliasátorral) beépített, melyek a térképmásolaton nem szerepelnek. A 29973/260 hrsz.-hoz hozzákerített telekrészen szilárd burkolatú parkoló lett kialakítva. A telek többi része füves, bokros terület. A KÉSZ a telekhatárok megszüntetését javasolja, ami a jelenleg fennálló helyzettel megegyező.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyontanúsítványunk a BFKV ZRT. által 2022. július 4-i fordulónappal készített ingatlanvagyontanúsítással együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyontanúsítás érvényességének idejét 2023.08.06-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2023. február 6.

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Seöter Ágnes
Ingatlanvagyontanúsító
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyontanúsító
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyontanúsító és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Számítások

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Változási vázrajz

Telekalakítási határozat

Ingatlanra vonatkozó szabályozás

Térképek

Légifotó

Képek

Számítások

1. Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az értékelés során.

Az értékelt 29973/261 hrsz.-ú telek északnyugatra eső része Vi-2/3 övezeti besorolású, a délkeletre eső része pedig az övezeti tervlapon szürke színnel jelölt, vagyis a közút része. A fajlagos alapérték meghatározásakor a Vi-2/3 övezetet vettük figyelembe.

E miatt a táblázatban megállapított fajlagos forgalmi érték nem azonos a teljes telek valós fajlagos forgalmi értékével, hanem csak az értékelt (Vi-2/3 övezetű) telekrészre vonatkozik.

A forgalmi érték meghatározásakor XIV. kerületi telkeket választottunk az összehasonlító elemzés alapjául. A szokásos paraméterek (elhelyezkedés, megközelíthetőség, telek mérete, alakja, övezete, beépíthetősége, közművesítettsége stb.) közül az értékelt telek autópálya melletti zajos elhelyezkedése miatt jelentősebb negatív korrekciót alkalmaztunk.

Jelen esetben az övezet szerint kialakítható legkisebb telekméret 1000 m², ezért a vizsgált földterület önállóan nem hasznosítható, a szabályozási terv is a szomszédos telkekhez való hozzátartozást javasolja, a telek szabadpiacon nem értékesíthető (kötött vevős értékesítésről lehet csak szó), így az önállóan hasznosítható földterületre megállapított fajlagos érték 50%-ára tesszük a vizsgált földterület fajlagos értékét.

Számításunkat a következő oldalon található táblázat tartalmazza.

A telek fajlagos forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XIV. Fűrész köz 29973/261 hrsz.	XIV. Alsórákos	XIV. Öv utca - Mogyoródi útsarok	XIV. Öv utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2023. január	2023. január	2023. február
Adat forrása		ingatlan.com/33035413	ingatlan.com/22197686	ingatlan.com/7175266
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár (Ft)		74 803 150 Ft	132 000 000 Ft	220 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	67 322 835 Ft	-	-
Kínálat miatt korrigált ár (Ft) *	kínálati korrekció mértéke: -15%	-	112 200 000 Ft	187 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	442 m²	525 m²	941 m²	1412 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		128 234	119 235	132 436
Szöveges leírás	Közvetlenül az M3 bevezetője mellett, intézményi övezetű, zsákutca felől nehézkesen megközelíthető, közmű nélküli telek	Kertvárosi részen, sík, bekerített Lke-1/1 övezetű összközműves telek, bontandó épülettel	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, víz, villany, csatorna közművel, gáz az utcában	Ipari területen gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú telek, összközműves
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	M3 autópálya bevezető szakasza mellett	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sokszög, sík, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Méret miatti korrekció	442 m ²	hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	5%	10%
Közterületi kapcsolat	nincs kiépítve	van	ván	van
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	víz villany csatorna	víz villany csatorna
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolás	Vi-2/3	Lke-1/1	Gksz-1/3	Gksz-1/3
Korrekció mértéke		-10%	5%	5%
Beépíthetőség	40%	30%	40%	40%
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-40%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	84 590	76 940	77 503	99 327
Korrigált ár (Ft)	37 388 815	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek fajlagos forgalmi értéke intézményi övezetként értékelve (Ft/m ²)		84 590		
Önállóan nem értékesíthető, nem beépíthető		-50%		
Nettó, fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)		42 300		

* -15%-os korrekciót alkalmaztunk, mivel az ingatlanokat több mint 1 éve hirdetik.

2. Fajlagos használati díj megállapítása

Feladatunkat képezte továbbá a telek fajlagos használati díjának megállapítása 5 évre visszamenőleg.

A fajlagos használati díjat bérleti díjakkal való összehasonlítással állapítottuk meg.

A XIV. kerületben nem találtunk elég kínálati adatot, ezért keresésünket kiterjesztettük a szomszédos kerületekre is: kettő X. kerületi és egy XIII. kerületi, Angyalföld-i telket használtunk fel összehasonlító adatként. A forgalmi érték meghatározásához hasonlóan, a szokásos paraméterek (elhelyezkedés, megközelíthetőség, telek mérete, alakja, közművek stb.) közül az értékelt telek autópálya melletti zajos elhelyezkedése miatt alkalmaztunk jelentősebb negatív korrekciót.

Az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értékeit átlagoltuk, majd az így kapott havi fajlagos használati díjat megszorozva 12 hónappal megkaptuk a 2022. évre vonatkozó éves fajlagos bérleti díjat. Külön soron korrigáltunk -50 %-kal azért, mert a telek önállóan nem hasznosítható, nem bérebe adható.

Számításunkat a következő oldalon található táblázat tartalmazza.

A földterület fajlagos bérleti/használati díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XIV. Fűrész köz 29973/261 hrsz.	X. Váltó utca	X. Keresztúri út	XIII. Róppentyű u. 46.
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2023. január	2023. január	2023. január
Adat forrása		ingatlan.com/33309726	ingatlan.com/33089823	ingatlan.com/33271379
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
kínálati bérleti díj (Ft/hó)		133 858 Ft	175 000 Ft	851 110 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft/hó)	-10%	120 472 Ft	157 500 Ft	765 999 Ft
Telek terület (m ²)	1 m ²	397 m ²	500 m ²	1094 m ²
Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m ²)		303	315	700
Szöveges leírás	Közvetlenül az M3 bevezetője mellett, intézményi övezetű, zsákutca felől nehézkesen megközelíthető, közmű nélküli telek	Keresztúri útról nyíló Váltó utcában, iparvágány mellett, háromszög alakú, víz és csatorna közművel rendelkező telek kiadó, 35% beépíthetőséggel	6000 m ² körbekerített, elektromos kapuval, kamerarendszerrel felszerelt, víz, villany, csatorna közművel rendelkező telek könnyen megközelíthető része	Forgách utcai metrótól 100 méterre, szabad terület kiadó, víz és villany közművel
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	M3 autópálya bevezető szakasza mellett	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-20%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekción mértéke		0%	0%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sokszög, sík, részben kerített	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		0%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	nincs kiépítve	van	van	van
Korrekción		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	víz csatorna	víz villany csatorna	víz villany
Korrekción		-4%	-6%	-4%
Egyéb	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-19%	-26%	-54%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	267	246	233	322
Fajlagos használati díj (Ft/m ² /év)			3 204	
Hasznosíthatóság miatti korrekción (önállóan nem bérbeadható)			-50%	
Korrigált fajlagos használati díj (Ft/m²/év)			1 602	

A 2022. évre vonatkozó fajlagos használati díjból a KSH árindexe alapján állapítottuk meg az éves fajlagos használati díjakat 2018. január 1-től 2022. december 31-ig a következő táblázat szerint:

Év	KSH fogyasztói árindex*	Fajlagos használati díj (Ft/m ² /év)
2022	114,5	1 602
2021	105,1	1 399
2020	103,3	1 331
2019	103,4	1 289
2018		1 246
5 évre (2018-2022) összesen:		6 867

*előző év 100%

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/31802/2023

2023.02.02

Szektor: 53

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 29973/261 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Fűrész utca 146. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

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 beépítetlen terület

0

442

0.00

III R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119965/1991/91.08.21

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

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Változási vázrajz

Műlner Tamás
1165 Budapest, Anán utca 29.
A munkavégzés neve
63/2022
Munkaszám:

Budapest XIV. kerület város
belterület

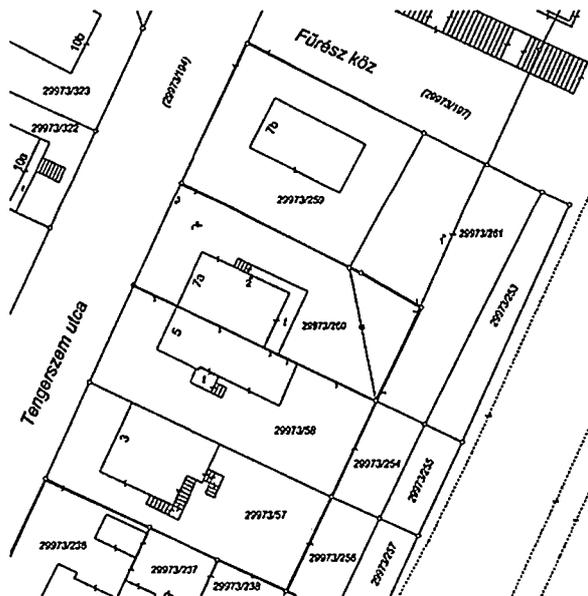
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 29973/260 és 29973/261 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
Méretarány = 1:500

T-91267

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/1895/2022

Címkoordináták			
Megszűnt címkoordináta			
Hrsz	Pontszám	Y	X
29973/260	3	653 794	242 694
Új címkoordináták			
Hrsz	Pontszám	Y	X
29973/260	1	653 792	242 697
	2	653 801	242 688
29973/261	1	653 824	242 693



A változás akaratunknak megfelelően történik:

.....

Területkimutatás

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület			
	jel	műv.óga	mín.o.	ha.m ²	AK		jel	műv.óga	mín.o.	ha.m ²	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
29973/260		kivett, lakóház, udvar		0.0360	0.00	29973/260		kivett, lakóház, udvar		0.0421	0.00		
29973/261		kivett, beépítetlen terület		0.0442	0.00	29973/261		kivett, beépítetlen terület		0.0381	0.00		
összesen:				0.0802	0.00	összesen:				0.0802	0.00		

Budapest, 2022. október 7.

Készítő:
Műlner Tamás
Földmérő lg. száma: 6669/2014

Működő tanúsító:
Műlner Tamás
Ing.rend.mén. száma: 1459/1995

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

Budapest, 2022. hó nap

P.H. Ing.rend.mén.sz.:

.....
záradékok

Telekalakítási határozat



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**

Müllner Tamás
BUDAPEST XVI.KER.
Anilin utca 29.
1165



Ügyiratszám: **850154/4/2022**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Pogrányi Gyula** megbízásából **Müllner Tamás** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**
Változással érintett földrészletek: Budapest XIV. kerület, **belterület 29973/260, 29973/261** helyrajzi számú ingatlanok **telek-határrendezése (T-91267.** számú változási vázrajz alapján)

HATÁROZAT

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

A kormányhivatal **Pogrányi Gyula** (1041 Budapest, Görgey Artúr út 55/B., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) megbízásából **Müllner Tamás** (1165 Budapest, Anilin utca 29., a továbbiakban, mint: *megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Müllner Tamás földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2022. november 16-án záradékolt T-91267. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XIV. kerületi belterületi fekvésű, **29973/260** helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a **29973/261** helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **telek-határrendezését** – a szakkérdésben eljáró hatóság állásfoglalásának a figyelembevételével – a **T-91267.** változási vázrajz szerint történő telekalakítását

e n g e d é l y e z i.

I.

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 - Telefon: +36 (1) 354-2951
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész (a továbbiakban: Állami Főépítész)** – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság - **BP/1701/00728-3/2022.** számú

szakkérdésbeli állásfoglalása:

„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 10/2022.(IX.22.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest XIV. kerület, belterületi fekvésű 29973/260, 29973/261 helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése ügyében** történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:

A T-91267 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás engedélyezhető.

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

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

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

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

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

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

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

INDOKOLÁS

A kérelmező megbízásából a megbízott beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest XIV. kerület, belterületi fekvésű 29973/260, 29973/261 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése** ügyében, a **T-91267. számú változási vázrajz** alapján.

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

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-91267. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 653191/1/2022. számon, 2022. november 16. napján záradékolta.

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

I.

Az Állami Főépítész, mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság – **BP/1701/00728-3/2022. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának**

indokolása:

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

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

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

A telekalakítási eljárás megindításakor a tárgyi telkekre vonatkozóan a Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban ZÉSZ) van hatályban.

A ZÉSZ 1. sz. melléklete (szabályozási terv) alapján a tárgyi telek VI-2/3 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek építési övezetben fekszenek. A szabályozási terv kötelező szabályozást, javasolt telekalakítást nem, javasolt telekhatár megszüntető jelet ábrázol.

A ZÉSZ 3. sz. melléklete alapján VI-2/3 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a beépítési mód a kialakult állapot szerint, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%.

A T-91267 számú változási vázrajz alapján tervezett telekalakítás eredményeképpen kialakuló telkek megfelelnek a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.

Míndezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

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

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

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

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

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

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

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

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

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Németh Árpád vezető tanácsos

Budapest, 2022. december 14.

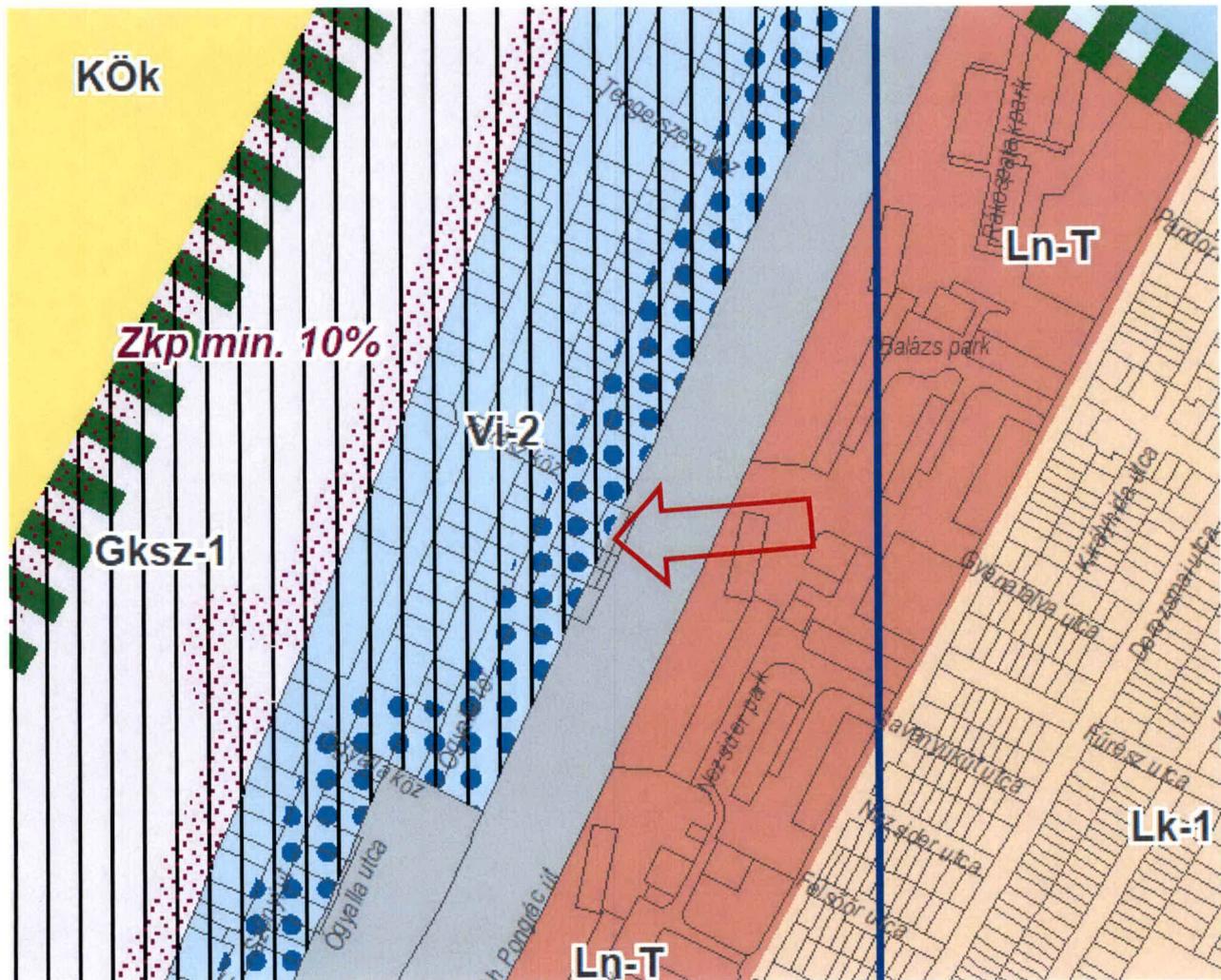


Kapja:

- | | | |
|-------------|--|------------------------------------|
| 1 | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA | BUDAPEST V.KER.Váci |
| utca 62-64. | | |
| 2 | Müllner Tamás | BUDAPEST XVI.KER.Anilin utca 29. |
| 3 | Pogrányi Gyula | BUDAPEST Gőrgy Artúr utca 55/B. |
| 4 | BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA | BUDAPEST V.KER.Városház utca 9-11. |
| 5 | Irattár | Helyben |

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



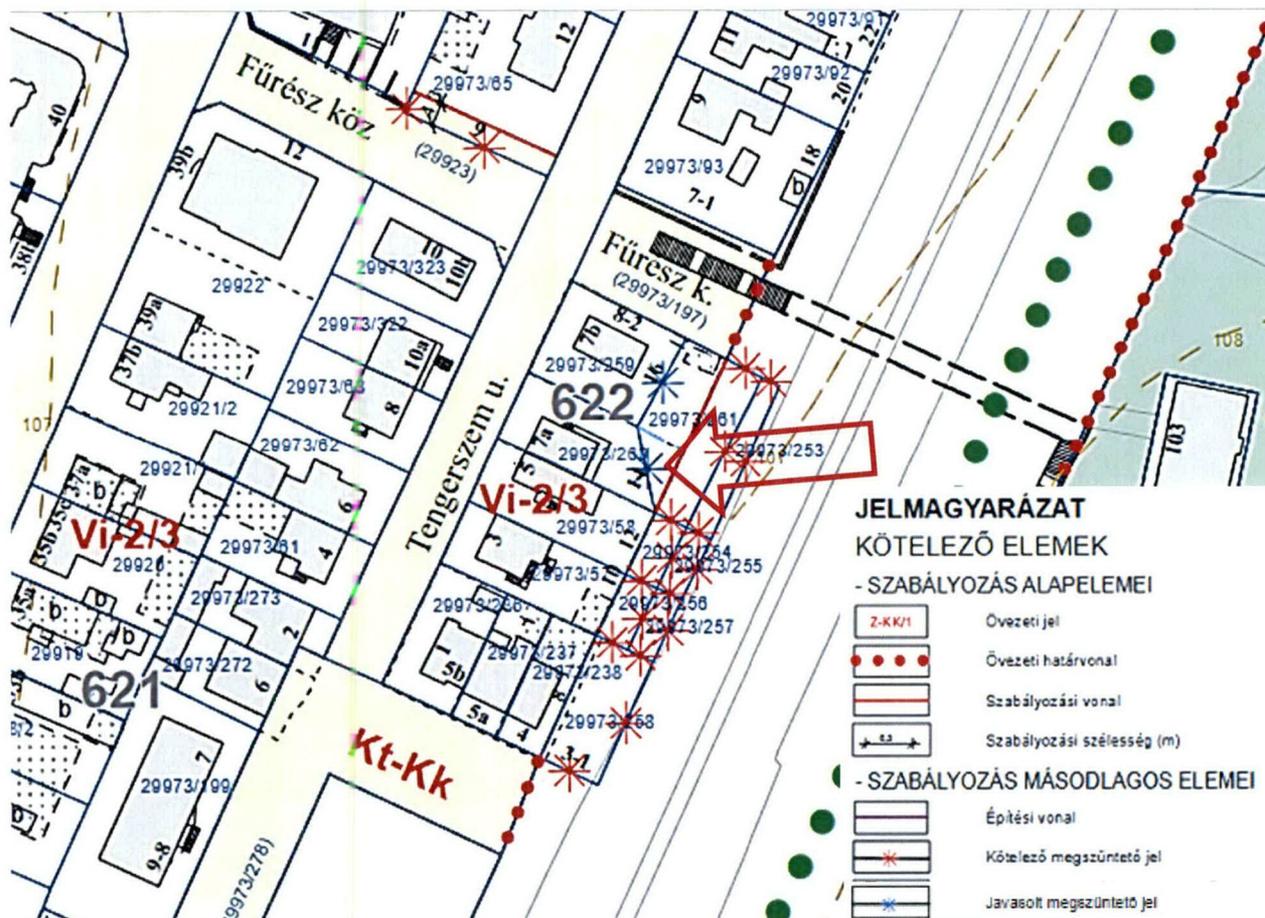
Jelmagyarázat:

 Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

TSZT szerinti övezeti besorolás: Vi-2

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt terület funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,515 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

XIV. ker. KÉSZ (ZÉSZ) szerinti övezeti besorolás: Vi-2/3



35. Intézményterület

59. § (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26 és Vi-2/EN

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zoldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 29. §(3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
Vi-2/1	2 000	K	40	45	30 ^s	-	-	-	-	18,0
Vi-2/2	1 500	K	40	40	40 ^s	-	-	-	-	12,5
Vi-2/3	1 000	K	40	50	35	1	1,5	0,5	1	10,5

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)																		
Vi-2/1	SZL	SZL	4000	4000	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
Vi-2/2	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
Vi-2/3	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „✓”, illetve nem helyezhető el: „-”
 [számérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint
 [számérték] „%”, „db” 16. § (1) c)-d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint
 „*” kizárólag kiszolgáló, kiegészítő rendeltetesként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint
 „♦¹” e rendelet 53. § (2) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vt-M/1)
 „♦²” e rendelet 55. § (1) bekezdésben meghatározott (Vi-1/3)
 „♦³” e rendelet 59. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vi-2/14)

16. § (4)

b) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetesként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m² és legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet;

c) *1 „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.

35. Intézményterület

59. § (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26 és Vi-2/EN

Forrás: Budapest Főváros XIV. kerület Képviselő-testületének 11/2021.(III.26.) önkormányzati rendelete
 Hatályos: 2022. 07. 28-tól

<https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/673966>

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrszt.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató (m ² /m ²)
29973/261	442 m ²		1 m ²	Vi-2/3	40%	-
Teljes terület:	442 m²		1 m²			

Légifotó



Képek



Utcakép – Tengersizem utca



Utcakép – Fűrész köz, M3 felüljáró



Értékelt terület a felüljáró felől



Az értékelt 29973/261 hrsz.-ot megosztó kerítés



Tengersizem u. 7/A, 29973/260 hrsz.



Pogrányi Kft. parkolója



BUDAPEST

Budapest Főváros Főpolgármesteri
Hivatal

Átvételi elismervény

Érkeztető könyv: Központi érkeztetőkönyv
Érkeztető szám: 18327
Átvétel időpontja: 2023.02.08 14:21:00

Ügyfél neve: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Címe: 1013 Budapest Attila utca 13 /A.
Tárgy: XIV. ker. Fűrész köz 29973/261 hrsz. aktualizáló
szakvélemény, ikt. szám: 950-3/2023.

Címzett: Vagyongazdálkodási Főosztály

Érkezési mód: Ügyfél

Tartalom: 1 db iratcsomag

Budapest, 2023.02.08 14:21:00

átvevő
Sarudi Enikő Mária