Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Rózsa András polgármester

Szám: 123- 39 /2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

Napirend száma: ……

Képviselő-testület
2025. január 23-i ülésére

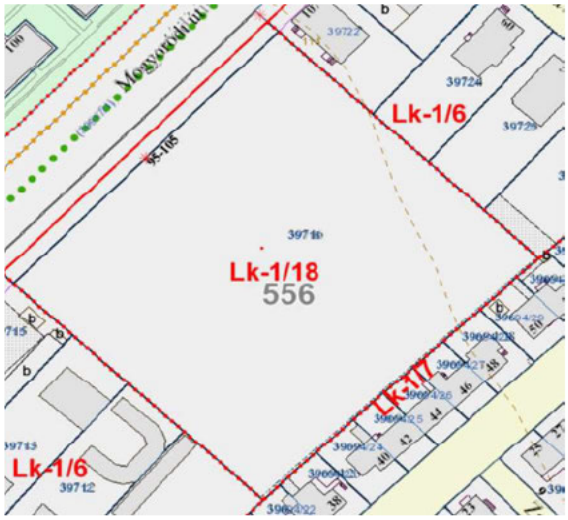
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy:

Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút hatályos ZÉSZ szerinti telekalakítási eljárása

I. Előzmények

A HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt felelősségű társaság (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13 09 111257, adószám: 13600181-2-13, a továbbiakban: Vevő) a Budapest XIV. kerület belterület 39716 hrsz-ú, természetben az 1141 Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 95-105. szám alatti, saját tulajdonú ingatlanán *(3. melléklet)* (a továbbiakban: Ingatlan) élelmiszer- kiskereskedelmi áruház építését tervezi (a továbbiakban: Beruházás). A Beruházás megvalósítása érdekében az Ingatlan határait a jelenleg hatályos szabályozási vonalhoz kell igazítani a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján.



A szabályozási vonal alapján telekalakítás szükséges, mely során a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló **39917/1 hrsz-ú** ingatlanon *(4. melléklet),* természetben az **1141 Budapest XIV. kerület Mogyoródi úton** áthaladó szabályozási vonal és a Vevő tulajdonában álló 39716 hrsz-ú Ingatlan közti kb. 537 m2 alapterületű területet a Vevő tulajdonában álló Ingatlanhoz kell csatolni.

A telekalakítás eredményeként a Vevő tulajdonában lévő Ingatlan megfelel a hatályos ZÉSZ előírásoknak, rendezetté és beépíthetővé válik. Vevő saját költségén elkészítette a változási vázrajzot, mely az előterjesztés *8. melléklete*.

Vevő vételi szándékot terjesztett elő a 2024. június 18. napján kelt kérelmével *(5. melléklet)* az Önkormányzat tulajdonában álló területrészre vonatkozóan.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1)-(4) bekezdései alapján a jelenleg forgalomképtelen törzsvagyon részét képző **kb. 537 m2 terület átminősítése szükséges üzleti vagyonná**, hogy a hatályos ZÉSZ szerinti telekalakítás végrehajtható legyen.

A Vagyonrendelet 16. § (1) bekezdése alapján a vagyon értékesítésére irányuló eljárás megkezdését megelőzően, ingatlan értékesítése esetén az adott **vagyonelem értékét a 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján** kell meghatározni.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint, amennyiben a Vagyonrendelet forgalmi értékbecslés készítését írja elő a vagyonelemek értékének meghatározásához, azokban az esetekben **2 forgalmi értékbecslés szükséges.** Amennyiben a 2 forgalmi értékbecslés összege egymástól eltér, a vagyonelemek értékének meghatározásakor **a magasabb összeget kell figyelembe venni**.

A Vagyonrendelet előírásainak figyelembevételével az előzetes ingatlanforgalmi értékbecslések beszerzése megtörtént. Az elkészült előzetes értékbecslések alapján az ingatlanrész hozzávetőleges forgalmi értéke az alábbi:

1. Az **EXADUS Bt.** által készített értékbecslés alapján az Önkormányzat tulajdonában álló 39917/1 hrsz-ú ingatlannak az 531 m2 területrészére készült ingatlanforgalmi értéke nettó **77.400.000,-Ft.** *(6. melléklet)*

2. Az **EURO-IMMO Expert Kft**. által készített értékbecslés alapján az Önkormányzat tulajdonában álló 39917/1 hrsz-ú ingatlannak az 531 m2 területrészére készült ingatlanforgalmi értéke nettó **78.300.000,- Ft.** *(7. melléklet)*

Jelenleg az EURO-IMMO Expert Kft. által készített értékbecslés határozza meg a vagyonelem értékét. Az ingatlanrész elidegenítésére vonatkozó pályázati kiírást megelőzően az ingatlanforgalmi értékbecslések aktualizálása és pontosítása válik szükségessé a 7206/1952/2024 iktatószámú, T-91656 térrajz számú 2025. január 15. napján kelt változási vázrajz alapján az 537 m2 alapterületű ingatlanrészre.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében:

*„**Törvényben**, valamint a **helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(1) A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető**:*
a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt."

Az értékesíteni kívánt területrész értéke a Vagyonrendelet 36. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott forgalmi értéket is meghaladja.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése alapján:

*„A **képviselő-testület minősített szavazattöbbséget igénylő döntésével** az egyes vagyontárgyak hasznosításáról hozandó önkormányzati döntéssel egyidejűleg a **vagyontárgy forgalomképességét is érintő besorolását megváltoztatja**."*

A Vagyonrendelet 40. § (8) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„Forgalomképes ingatlan **értékesítésre történő kijelöléséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt**."*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a ZÉSZ előírásának végrehajtása, valamint az ingatlanrész értékesítésének elkészítése érdekében a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjen.

II. Vélemények

Főépítész véleménye: Az előterjesztésben részletezett, tervezett telekalakítás a ZÉSZ előírásainak megfelel, a ZÉSZ végrehajtására irányul, amelynek eredményeként a Mogyoródi út 95-105. szám alatti, 39716 hrsz.-ú telek szabályossá, azaz beépíthetővé válik.

Gazdasági Főosztály véleménye: Észrevételt nem tesz.

Jogi Főosztály véleménye: az előterjesztésben közölt adatok, egyéb információk alapján az előterjesztéshez jogi észrevételt nem tesz.

III. Bizottsági vélemények

Az előterjesztést a Gazdasági Bizottság és Városfejlesztési Bizottság tárgyalja.

IV. Döntési javaslatok

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés 1-2. mellékletét képező határozati javaslatokat.

Az **1. melléklet** szerinti **határozathozatal** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47. § (1) – (2) bekezdései és 50. §-a alapján **minősített szótöbbséget** igényel.

A **2. melléklet** szerinti **határozathozatal** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47. § (1) – (2) bekezdés alapján **egyszerű szótöbbséget** igényel.

Budapest, 2025. január 14.

Rózsa András
polgármester

Mellékletek:
1-2. melléklet: Határozati javaslatok
3. melléklet: Tulajdoni lap – 39716 hrsz-ú ingatlan (Vevő)
4. melléklet: Tulajdoni lap – 39917/1 hrsz-ú ingatlan (Önkormányzat)
5. melléklet: Vételi szándéknyilatkozat
6. melléklet: Értékbecslés (EXADUS Bt.)
7. melléklet: Értékbecslés (EURO-IMMO Kft.)
8. melléklet: Változási vázrajz *(tervezet)*

Az előterjesztést készítette:
Nemzecskiné Bacskai Katalin (Főmérnökség Műszaki és Környezetvédelmi Osztály)

1. melléklet 123- 39 /2025. előterjesztéshez

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Képviselő-testületének
…/2025. (I. 23.) önkormányzati határozata

Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút 537 m2 alapterületű területrésze besorolásának megváltoztatásáról, forgalomképtelen törzsvagyonról forgalomképes üzleti vagyonra történő átvezetéséről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló **Budapest XIV. kerület belterület 39917/1 hrsz-ú** ingatlan, természetben az 1141 Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út **537 m2 alapterületű területrészének besorolását megváltoztatja,** forgalomképtelen törzsvagyonról **forgalomképes üzleti vagyonra átvezeti**, **kivett beépítetlen terület megnevezéssel** a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4.) önkormányzati rendelet alapján.

2. Az ingatlan megnevezésének változását ingatlanügyi hatósági eljárás keretében az ingatlan nyilvántartásban mint adatváltozást át kell vezetni.

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Rózsa András polgármester (Főmérnökség és Gazdasági Főosztály útján)
1. az ingatlan vagyonkimutatás szerinti besorolásának megváltoztatása a Gazdasági Főosztály útján
2. az ingatlan megnevezésének ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése Főmérnökség útján

2. melléklet 123- 39 /2025. előterjesztéshez

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Képviselő-testületének
…/2025. (I. 23.) önkormányzati határozata

Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút 537 m2 alapterületű területrészének értékesítésre történő kijelöléséről és a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló **Budapest XIV. kerület belterület 39917/1 hrsz-ú** ingatlan, természetben az 1141 Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út **537 m2 alapterületű területrészét mint kivett beépítetlen területet értékesítésre kijelöli.**

2. **Jóváhagyja** az előterjesztés 8. melléklete szerinti **változási vázrajzot** és felkéri a Polgármestert annak **ingatlanügyi hatóság általi jóváhagyását követő aláírására**.

3. **Felkéri** a Zuglói ZRt.-t, hogy a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően az **ingatlan értékesítéséhez szükséges versenyeztetési eljárást készítse elő, és a zártkörű (meghívásos) pályáztatást teljes körűen folytassa le** a vételi szándéknyilatkozatot előterjesztő **HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt felelősségű társasággal** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13 09 111257, adószám: 13600181-2-13).

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Rózsa András polgármester (Főmérnökség és Zuglói ZRt. útján)
1. az értékesítésre kijelölés Zuglói ZRt. útján
2. záradékolt változási vázrajz aláírása Főmérnökség útján
3. versenyeztetési eljárás előkészítése és pályáztatás teljes körű lefolytatása Zuglói ZRt. útján

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

1140 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út 039917/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
1141 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett közterület	0	2.0513	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 91539/1/2007/05.01.19

- a-74286 ttszámú térrajz alapján az ingatlan egyesítve (39727/2) hrsz, (39911/4) hrsz és (39912/2) hrsz ingatlannal (39917/1) hrsz alatt 2ha 0707 m2 területtel, mely idejegyezve.

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 34532/3/2008/07.12.10

- a T-74737 ttszámú térrajz alapján az ingatlan területébõl elesik 194 nm és hozzájön a 39714 hrsz-ú ingatlanhoz.

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 65611/1/2010/10.09.03
Vezetékjog
90 m2 területre, TVB-F-6/2009.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁVHÕSZOLGÁLTATÓ ZRT.
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

5. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36909/2/2011/11.02.16
Vezetékjog
376 m2 területre, VB-23/2011.
jogosult:
név: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

III. R É S Z

6. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39617/3/2011/11.03.08
   Vezetékjog
   718 m2 területre, a VMB-140/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

7. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 76338/2/2012/12.04.19
   Vezetékjog
   1257 m2 területre, a VMB-23/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigó

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/4724/2025

2025.01.08

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 33

Belterület **39716 helyrajzi szám**

1141 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út 95-105.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1.1891	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 69051/1/2010/10.10.01
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN INGATLANFEJLESZTŐ ÉS FORGALMAZÓ KFT.
cím: 2051 BIATORBÁGY Mészárosok útja 2.

III. RÉSZ

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36909/2/2011/11.02.16
Vezetékjog
1 m2 területre, VB-23/2011.
jogosult:
név: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

HOFER Magyarország Ingatlan Kft.

H-2051 Biatorbágy · Mészárosok útja 2.
Telefon: +36 23 533-500 · Telefax: +36 23 533-529

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal
Horváth Csaba polgármester úr részére

1145 Budapest
Pétervárad utca 2.

Tárgy: 1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105 sz. (39716 hrsz.) alatt található ingatlanon ALDI áruház építési szándék

Tisztelt Horváth Csaba Polgármester Úr!

Társaságunk tulajdonában áll az 1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105 sz. (39716 hrsz.) alatt található ingatlan. Feltett szándékunk az ingatlanon élelmiszer-kiskereskedelmi áruházat építtetni, ehhez azonban ingatlanunk határait a jelenleg hatályos szabályozási vonalhoz kell igazítanunk.

A szabályozási vonal alapján telekalakítás szükséges, mely során a 39917/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon jelenleg áthaladó szabályozási vonal és a tulajdonunkban álló 39716 hrsz-ú ingatlan közti kb. 531 m² területet méretű területet utóbbi ingatlanhoz kell csatolni. Ezáltal a 39716-os hrsz-ú ingatlanunk megfelelne a hatályos ZÉSZ előírásoknak, és ez lehetővé tenné az építési engedélyezés megkezdését. Levelemhez mellékeltem a vonatkozó szabályozási tervlapot, illetve egy arról készített kivágáson zöld kitöltéssel jelöltem a kérdéses területet.

Fentiek alapján ezúton szeretnénk jelezni a szabályozási vonal és 39716 hrsz-ú ingatlan között elhelyezkedő területre vonatkozó vételi szándékunkat. Az adás-vétel üzleti szempontok szerinti mérlegeléséhez kérjük Önöket, hogy az érintett területre végezzenek el egy értékbecslést. Az értékbecslés költségeit, amennyiben szükséges, társaságunk megtéríti.

Biatorbágy, 2024. 06. 18.

Üdvözlettel: [redacted]

Györki János
cégvezető

HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és -forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság H-2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2. 13600181-2-13

Mellékletek:
1. sz. melléklet - A szabályozási vonal és a 39716 hrsz-ú ingatlan közti terület (zöld kitöltéssel jelölve)
2. sz. melléklet - Szabályozási terv 14-es sz. tervlapja

Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út 39917/1 hrsz. szám alatti ingatlanból 531 m2-es telekrész

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló

Az értékelő társaság:	EXADUS Bt. 009250
Szakértő(k) neve: PSZÁF nyilvántartás típusa: Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	Tóth Ferenc vezető szakértő: 18357/2/2008 EUFIM száma: 2004/118 009026
Az értékelés fordulónapja:	2024.09.25.
A vizsgálat célja:	Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
Ügyfél neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:	1148 Budapest, Mogyoródi út 39917/1 hrsz.
Ingatlan hrsz.-a:	39917/1
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Közterület
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	20 513 m2
Vizsgált ingatlanrész mérete:	531 m2
A vizsgált ingatlanrész nettó forgalmi értéke:	**77 400 000,- Ft**

Budapest, 2024. szeptember 25.

[redacted]

.....

Tóth Ferenc
Szakokl. Közgazdasági, építészmérnök
Ingatlanforgalmi szakértő, Értékbecslő
78/1993
EUFIM 118/2004
Igazságügyi szak. Nyilv. Szám: 009026

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1148 Budapest, Mogyoródi út 39917/1 hrsz. szám alatti ingatlanból telek szabályzás után 531 m2 nagyságú LK-1/18 övezetbe tartozó, beépítetlen terület megnevezésű, építési telek ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2024. szeptember hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódtunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép

Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a kapott tulajdoni lapon szereplő adatok az értékelés időpontjában fennálló ingatlannyilvántartási adatokkal megegyeznek, amelyet a Megbízó szavatol.

Az érvényben lévő TEGOVA és EVS előírásai, valamint megrendelőnk kérésére a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselőtestületének 176/2011. (III.17.) számú határozatával elfogadott Értékelési Szabályzatban foglaltak alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslés kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az elkészített szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A Megbízót elkészített értékbecslési szakértői dokumentáció

vonatkozásában a Megbízó általi teljesítés igazolás kiadásának és a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírásig díjat olvasási jog illeti meg, míg a számlázott összeg a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírását követően felhasználási jog illeti meg az Értékbecslés érvényességi idejére. Ezt követően a felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlehajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 180 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2024. szeptember hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1148 Budapest, Mogyoródi út 39917/1 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1148 Budapest, Mogyoródi út 039917/1 hrsz. 1148 Budapest, Mogyoródi út
Ingatlan hrsz.-a	39917/1 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Közterület
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	20 513 m2
Vizsgált ingatlanrész mérete:	531 m2
Vizsgált ingatlanrész leendő megnevezése az ingatlan szabályzását, átminősítését követően:	Beépítetlen terület
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	65611/1/2010/10.09.03 bh. alapján Vezetékjog 90 m2 területre a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára. 36909/2/2011/11.02.16 bh. alapján Vezetékjog 376 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. 39617/3/2011/11.03.08 bh. alapján Vezetékjog 718 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. 76338/2/2012/12.04.19 bh. alapján Vezetékjog 1257 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2024.08.23.
Helyszíni szemle dátuma:	2024.09.23.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 677 004 (2024 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XIV. kerületében, a Mogyoródi úton helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Nem hasznosított terület
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudtunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Vizsgált ingatlan közmű ellátottsága az e-közmű alapján Víz : telekrészen áthalad a 39716 hrsz.-ra bekötött vízvezeték Áram: telekrészen áramvezetékek

		haladnak
	Gáz	nincs, de a Mogyoródi út felől kiépíthető
	Csatorna	nincs, de a Mogyoródi út felől kiépíthető

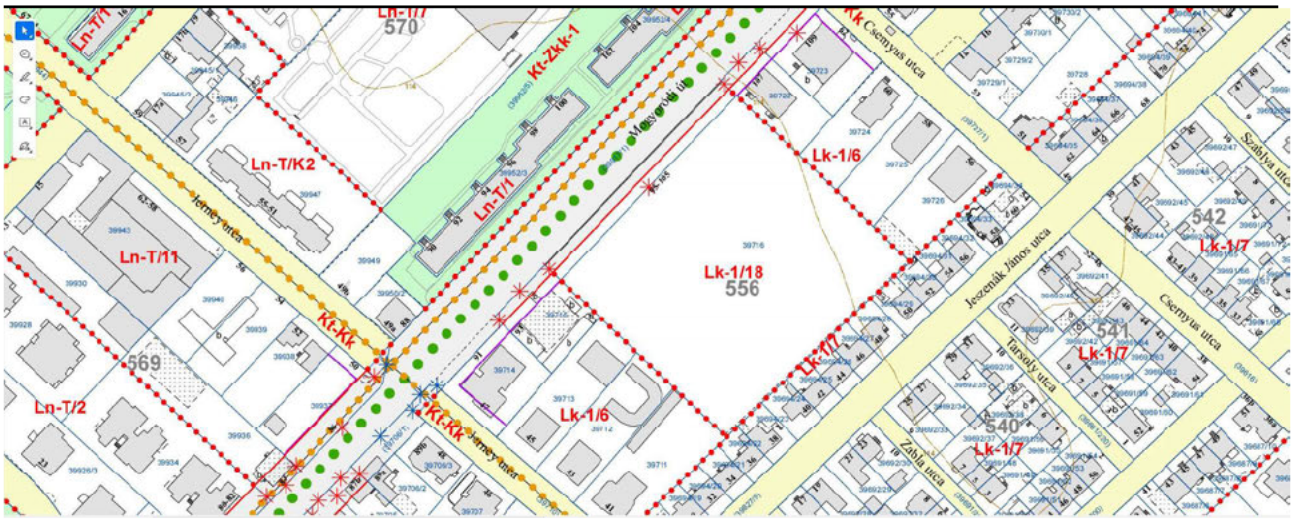
Rövid szöveges értékelés:
Budapest XIV. kerületében, a Mogyoródi úton helyezkedik el.

Telek leírása
A vizsgált ingatlanrész téglalap alakú, sík felszínű, bekerítetlen telekrész. Az ingatlan területe gondozatlan zöldfelület, fával, bokrokkal.

Közművek
Az e-közmű alapján a telekrészen áthalad a 39716 hrsz.-ra bekötött vízvezeték, áramvezetékek haladnak.

Övezeti előírások

Övezet:	Lk-1/18
Funkció:	Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület
Beépítési mód:	*szabadonálló*
Legkisebb telekméret:	*15 000 m2*
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	*35 %*
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	*50 %*
Szintterületi mutató:	-
Építménymagasság:	*12,50 m*
Legkisebb zöldfelület:	*50 %*
Lakásszám alapérték:	-
Lakásszám engedményes érték:	-
Kereskedelmi alapérték:	*2500 m2*



Építési hely a szabályzási terven: *nincs jelölve*

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, **az Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelveik alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselőtestületének 176/2011. (III.17.) számú határozatával elfogadott Értékelési Szabályzata szerint ingatlan értékelést minimum két módszerrel kell elvégezni. A szabályzat nem tesz különbséget forgalomképes és forgalom képtelen ingatlanok értékelése között, így a szabályzat alapján forgalomképtelen ingatlanok esetén is két módszerrel történő értékelés az elfogadott.

Piaci összehasonlító adatok módszere

Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak és kínálati árak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

<u>Módszer fő lépesei:</u>

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.

2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.

3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem, amelyek a következők:
   - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
   - Infrastruktúra */közmű ellátottság, fúrt kút, egyéb közmű /*
   - Környezeti szempontok */útburkolat, intézmények, tömegközlekedési megállók, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
   - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
   - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilv.-ba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
   - Hatósági előírások
   - Egyéb szempontok

4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.

5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos értékének és az ingatlan területi egységének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Ingatlan adottságai
- Ingatlanpiac helyzete
- Szabályzási terv előírása

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Megnevezés	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Verbó u.	Lipótvár u.	Egressy út
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Lakótelek	Lakótelek	Lakótelek
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű
Terület m^2	466 m2	538 m2	571 m2
Ár /Ft	107 180 000 Ft	99 900 000 Ft	83 500 000 Ft
Időpont	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/34192499	ingatlan.com/33925456	ingatlan.com/34340240
Fajlagos piaci ár (Ft/m2)	230 000 Ft/m2	185 688 Ft/m2	146 235 Ft/m2
Méret eltérés	88%	101%	108%
korrekciók			
Kínálat	-10%	-10%	-10%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%
Környezet eltérése	0%	0%	0%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	0%	0%	0%
Környezeti, közlekedési zajhatás eltérése	-3%	-3%	0%
Telek méret eltérés	-2%	0%	1%
Ingatlan nyilvántartás és valós állapot eltérés hatása	-5%	-5%	-5%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	0%	0%
Vezetékjog hatása	-2%	-2%	-2%
Telekrész hatása	-1%	-1%	-1%
Vasúti nagyfeszültség hatása	0%	0%	0%
Összes módosítás	-23%	-21%	-17%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	177 100 Ft/m2	146 693 Ft/m2	121 375 Ft/m2
Korrigált átlagos fajlagos érték:	148 389 Ft/m2		
Út szabályzással nem érintett telekrész területe (m2)	531 m2		
Ingatlanrész forgalmi értéke	78 794 752 Ft		
Ingatlanrész nettó forgalmi értéke kerekítve	**78 800 000 Ft**		

Ingatlan érték DCF módszer szerint
A módszer olyan ingatlan értékének meghatározására használható, amely alkalmasak fejlesztésekre.

Módszer lépései
Tervezett bevételek becslése az övezeti előírások figyelembe vételével

Tervezett bevételek
Összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Bérleti összehasonlító adatok

	Piaci összehasonlító adatok		
	Kínálat	*Kínálat*	*Kínálat*
Város	*Budapest, XIV. ker.*	*Budapest, XIV. ker.*	*Budapest, XIV. ker.*
Utca	Fajansz u.	Rákospatak u.	Egressy út
Leírás	szabadtéri beállóhely	szabadtéri beállóhely	szabadtéri beállóhely
Bérleti díj	12 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó	22 000 Ft/hó
Bérleti díj egységár	800 Ft/m2/hó	1 333 Ft/m2/hó	1 467 Ft/m2/hó
Adat időpontja	2024	2024	2024
Adat forrása	ingatlan.com/33642625	ingatlan.com/34241611	ingatlan.com/34334158
Alapterület	15,00 m2	15,00 m2	15,00 m2
Méret eltérés	3%	3%	3%
Értékmódosítás			
Kínálat	-5%	-5%	-5%
Kialakítás, minőség eltérés	0%	0%	0%
Közforgalom közelség hatása	-2%	-2%	-2%
Megközelítés, elhelyezkedés	10%	5%	5%
Terület domborzati viszonyainak hatása	0%	0%	0%
Méret eltérés	-1%	-3%	-3%
Kerítettség hatása	0%	0%	0%
Aszfalt felület hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	2%	-5%	-5%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított bérleti díj	816 Ft/m2/hó	1 267 Ft/m2/hó	1 393 Ft/m2/hó
Korrigált átlagos bérleti díj	***1 159 Ft/m2/hó***		

Elvárt hozam meghatározása
A ráta az alábbi módon határozható meg:

- Tranzakciókból vissza számolt ráta, amelyre vonatkozóan nem álltak rendelkezésre megbízható adatok.
- Build-up módszer

Ráta meghatározása		
Megnevezés	Diszkont ráta	Tőkésítési ráta
Ráta meghatározás módja	Build-up módszer	Build-up módszer
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma	7,00%	7,00%
Regionális kockázat	0,00%	0,00%
Ingatlantípus kockázata	0,50%	0,50%
Vizsgált ingatlan kockázata	0,50%	0,50%
Ráta összesen	**8,00%**	**8,00%**

Helyi adó: helyi rendeletben meghatározott összeg

Biztosítás: becsült összeg

Működési költsége

Bérlői feltöltéshez kapcsolódó marketing és ügynöki jutalék

A vizsgált ingatlannál figyelembe vettük a marketing költségek meghatározásánál.
Jutalék mértéke: 1 havi bérleti díj
A vizsgált több éves időszakra az alábbi üresedési ciklust feltételeztük:
1 alkalom/3 év.
Marketing és ügynöki jutalék egy évre számított arányos része: 2,78 %

Adminisztrációs költségei

A tulajdonos adminisztrációs költségei a számla kiállítások, bérleti díjak beérkezésének figyelése, karbantartás szervezése. Ezen feladatokat saját munkavállalók végzik munkakörük rész feladataként. Emiatt csak becsléssel tudtunk élni, amelynek értéke: 1,00 %

Bruttó pótlási költséget az ÉKS 2024 árainak figyelembe vételével határoztuk meg.

Megnevezés	**Alapterület**	**Bruttó pótlási költség**	
	(m^2)	(Ft / m^2)	(Ft)
parkosítás, zöldfelület	531,00	4 000	2 124 000 Ft

Felújítási, karbantartási költségek

A karbantartási költségét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük a megrendelőnktől kapott ilyen irányú tájékoztatását, saját szakértői tapasztalatunkat, ingatlantípusra jellemző ilyen irányú információkat.
Felújítási, karbantartási költségek mértéke: 0,05 %

Felújítási alap

A felújítási alap mértékét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe

vettük azt, hogy ezen költség várhatóan fedezet nyújtson majd a 10-20 évente szükséges teljes felújításhoz, amely az ingatlan jelenlegi műszaki színvonalának, funkciónális megfelelőségének biztosításához szükségesek.

Felújítási alap becsült mértéke: 0,50 %

Hozamszámítás alapadatai				
Megnevezése	hasznos terület	havi bérleti díj egységár	piaci redukció	havi bérleti díj
Területek				
Telek	531,00 m2	1 159 Ft/m2/hó	100%	615 252 Ft
Havi potenciális bérleti díj				615 252 Ft
Éves bérleti díj				**7 383 024 Ft**

Újraelőállítási ktg.	2 124 000 Ft

Diszkontált Cash Flow módszer

	Év	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bevételek		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Potenciális bevételek		7 383 024 Ft									
Bevételek értékváltozása		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Teljes Potenciális bevétel		**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**	**7 383 024 Ft**
Üresedés/kihasználatlanság											
Kihasználtság		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Teljes tényleges bevétel		**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**	**5 906 419 Ft**
Költségek értékváltozása											
Költségek növekménye		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Költségek											
Ingatlan adó, Ft/m2/év		*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*
Biztosítás		*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*	*- Ft*
Marketing ktg.	*2,78%*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*	*205 084 Ft*
Menedzs., adminisztr. ktg.	*1,00%*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*	*59 064 Ft*
Fenntartási költségek	*0,05%*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*	*1 062 Ft*
*Éves felújítási alap**	*0,50%*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*	*10 620 Ft*
Éves költség összesen		***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***	***275 830 Ft***
Éves eredmény		**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**	**5 630 589 Ft**
Diszkont ráta	8,00%										
Tőkésítési ráta	8,00%										
Éves jövedelmek jelenértéke		**5 630 589 Ft**	**5 213 508 Ft**	**4 827 323 Ft**	**4 469 743 Ft**	**4 138 651 Ft**	**3 832 084 Ft**	**3 548 226 Ft**	**3 285 395 Ft**	**3 042 032 Ft**	**2 816 696 Ft**
Maradványérték jelenértéke											**35 208 704 Ft**
DCF érték		*76 012 952 Ft*									
DCF érték kerekítve		**76 000 000 Ft**		fajlagos alapár		143 126 Ft	Ft/m2				

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Az ingatlan jellege miatt a végső értéket az egyes módszerekkel meghatározott ár súlyozott értéke adja.	
Az ingatlan értéke összehasonlító módszer szerint	78 800 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan DCF alapú módszer szerint	76 000 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	77 400 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	**77 400 000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Egyéb dokumentumok

Fotók

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	**4769/2024_1_megrendeles**	**Dátum:**	**2024.09.20.**
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/84-1/2024	Kapcsolattartó elérhetősége:	[redacted] zugloizrt.hu Limanova tér 25.
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária		
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita

Kivitelező:

Neve:	Exadus Bt.
Címe:	6000 Kecskemét, Őz utca 25.
Kapcsolattartó elérhetősége:	Tóth Ferenc, exadusz@gmail.com, +[redacted]

Árajánlat, árazás

Árajánlat leadásának határideje:	

Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingatlan címe:	1148 Budapest Mogyoródi út ..
Munkavégzés ütemezésIG:	2024.09.19.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés megállapítása Ingatlan címe: Mogyoródi út Rendeltetése: kivett közterület (kerületi közút)Nagysága: 20513 m2 Értékbecslés tárgya: 531 m2 területet részt mint az Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telekként vegyék figyelembe és kérjük így értékeljék. Hrsz: 39917/1

Jelen megrendelés a megrendelő zárt rendszerében már jóváhagyásra került, erre tekintettel jelen megrendelés aláírás nélkül is érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

Béres Anita - 2024.09.20.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvállalja.
Dátum:2024.09.23.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

1140 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út 039917/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
1141 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett közterület	0	2.0513	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 91539/1/2007/05.01.19

- a-74286 ttszámú térrajz alapján az ingatlan egyesítve (39727/2) hrsz, (39911/4) hrsz és (39912/2) hrsz ingatlannal (39917/1) hrsz alatt 2ha 0707 m2 területtel, mely idejegyezve.

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 34532/3/2008/07.12.10

- a T-74737 ttszámú térrajz alapján az ingatlan területébõl elesik 194 nm és hozzájön a 39714 hrsz-ú ingatlanhoz.

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 65611/1/2010/10.09.03
Vezetékjog
90 m2 területre, TVB-F-6/2009.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁVHÕSZOLGÁLTATÓ ZRT.
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

5. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36909/2/2011/11.02.16
Vezetékjog
376 m2 területre, VB-23/2011.
jogosult:
név: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

III. R É S Z

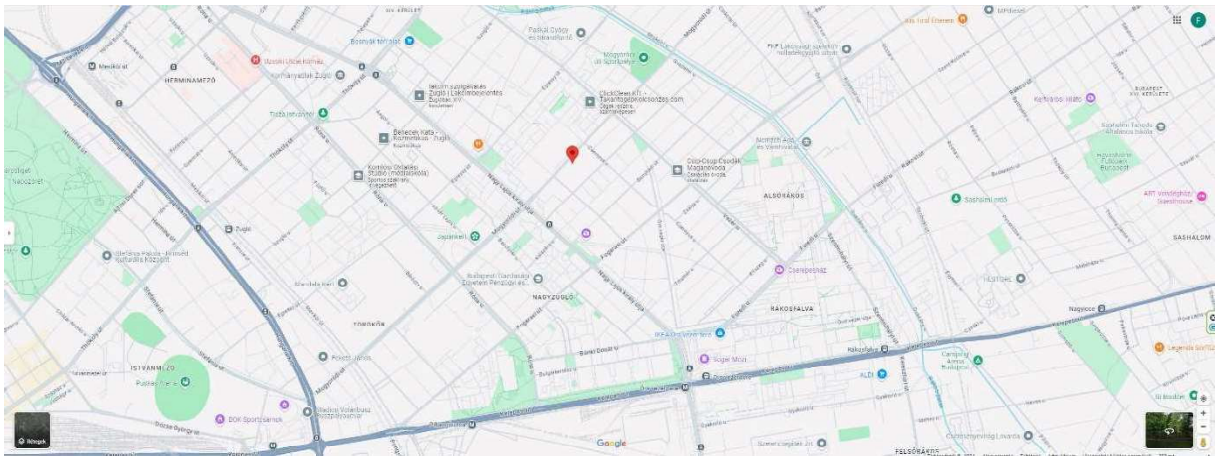
6. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39617/3/2011/11.03.08
   Vezetékjog
   718 m2 területre, a VMB-140/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

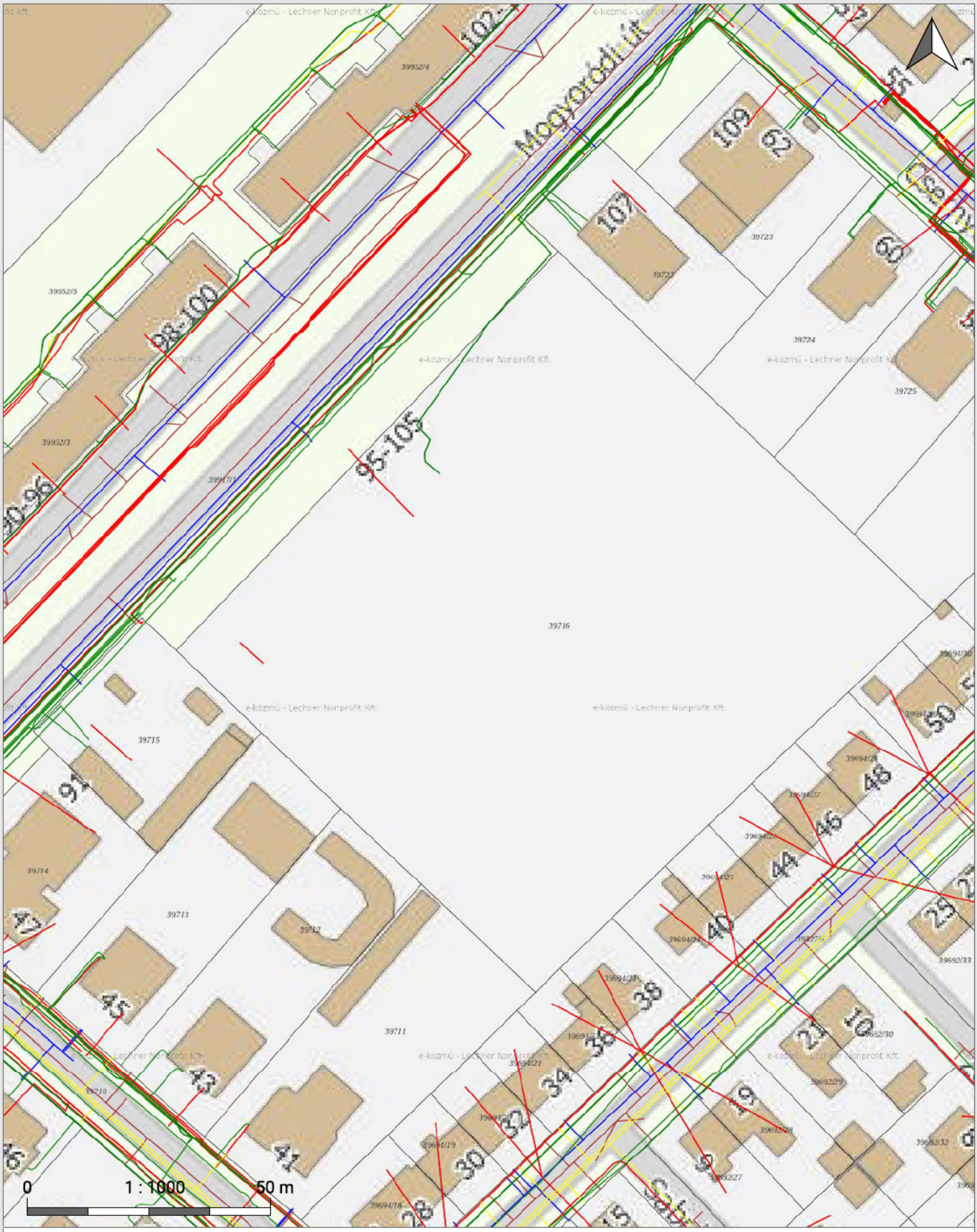
7. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 76338/2/2012/12.04.19
   Vezetékjog
   1257 m2 területre, a VMB-23/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út 39917/1 hrsz.





1

E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 25.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út 39917/1 hrsz.

ingatlan.com

Magánszemély

[redacted]

Budapest XIV. kerület, Verbó utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
107,18 millió Ft	**466 m²**

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	**van**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	**van**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	**van**
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	**van**

Zuglóban, nagyon csendes utcában, 466 nm-es, 3 LAKÁS MEGÉPÍTÉSÉRE ALKALMAS, összközműves telek eladó.
(Beépíthetőség 30%, épület magasság 6,5 m-ig.)

Kíváló közlekedés. A közelben 77es troli, 7es, 8E, 108E, 277es, 979es buszok.

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34192499) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Révay Ingatlan
Révay Ingatlan - zuglói ingatlanok
[redacted]

Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
99,90 millió Ft	**538 m²**

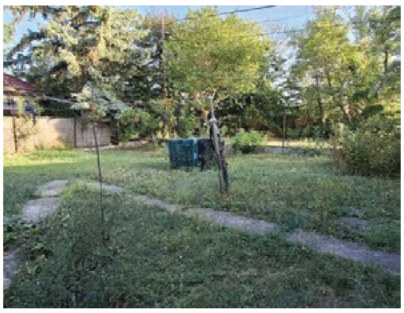
Beépíthetőség	**25%**	Villany	**telken belül**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	**telken belül**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	**telken belül**
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	**telken belül**

20 méteres utcafrontú a telek , 2-4 lakásos iker ill. társasház építhető rá , 25%-os beépíthetőséggel max 7,5 m magasan . Szabadon álló épület építhető rá , tehát nem kell telekhatárra építkezni . Teljes összközműves .

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33925456) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Sárkány Károly
SárkányIngatlan
[redacted]



Budapest XIV. kerület, Egressy út

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
83,50 millió Ft	**571 m²**

Beépíthetőség	**30%**	Villany	**telken belül**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	**telken belül**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	**telken belül**
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	**telken belül**

Zuglóban az Egressy út végén, kínálunk egy 571 nm-es saroktelket. A helyi előírások szerint, ikerház építésére is alkalmas az ingatlan.

A rajta lévő nettó 80 -nm-es családi ház igény szerint akár bővíthető is.

Lke-1/1 övezet
30 % beépíthető
6.5 építmény magasság
Hívjon és mutatom!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34340240) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély

[redacted]

Budapest XIV. kerület, Fajansz utca 3.

Kiadó beálló

Ár havonta	Alapterület
12 000 Ft	**15 m²**

Ingatlan állapota	**újszerű**	Min. bérleti idő	**6 hónap**
Építés éve	**2001 és 2010 között**	Parkolóhelyek száma	**1**
Költözhető	**azonnal**		

A társasházhoz tartozó felszíni parkoló hosszú távra kiadó! Kulccsal nyitható, zárt kerítés gondoskodik az autó biztonságáról.

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33642625) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély

[redacted]

Budapest XIV. kerület, Rákospatak utca 116.

Kiadó beálló

Ár havonta	Alapterület
20 000 Ft	**15 m²**

Ingatlan állapota	**nincs megadva**	Min. bérleti idő	**nincs megadva**
Építés éve	**2001 és 2010 között**	Parkolóhelyek száma	**1**
Költözhető	**azonnal**		

Zuglóban, az M3-as autópálya közvetlen szomszédságában kiadó egy társasház zárt kertjében lévő tágas, könnyen parkolható felszíni beállóhely. A beálló távirányítóval nyitható elektromos kapun keresztül közelíthető meg.

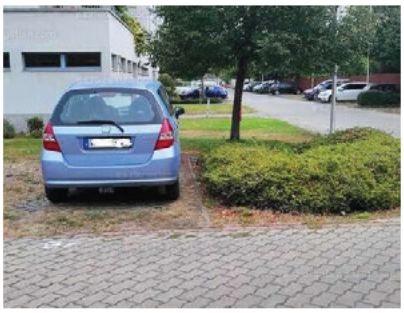
Ideális lehet az agglomerációból a városba ingázók számára is. A közelben az alábbi tömegközlekedési vonalak találhatók:

Busz: 25-ös, 225-ös 2 perc sétára; 32-es 10 perc sétára
Trolibusz: 74-es, 74A-s 10 perc sétára
Villamos: 3-as, 69-es 15-20 perc sétára vagy 5 perc a 74A-s trolival/32-es busszal; 1-es, 1A-s 20-25 perc sétára, vagy 10-15 perc a 74A-s trolival/32-es busszal + sétával
Kisföldalatti (M1): 15-20 perc sétára vagy 5 perc a 74A-s trolival/32-es busszal

A beálló az első havi bérleti díj, valamint 1 hó kaució megfizetése után (távirányító miatt) azonnal birtokba vehető.

ingatlan.com

E[redacted]
Best Komfor[redacted]



Budapest XIV. kerület, Egressy út 31-33.

Kiadó beálló

Ár havonta	Alapterület
22 000 Ft	**15 m²**

Ingatlan állapota	**újszerű**	Min. bérleti idő	**nincs megadva**
Építés éve	**2001 és 2010 között**	Parkolóhelyek száma	**1**
Költözhető	**nincs megadva**		

Mandala lakóparkban az egyik legszélesebb, egyik oldalról szomszéd mentes, nagyméretű felszíni parkolóhely kiadó.
-Nincs magasság korlát!
-Gáz üzemű autónak is megfelelő!
-Nagy méretű autóval is kényelmesen parkolhat!
Bérleti díj számlával 22.000Ft/hó + kktg.
További információért telefonon állok rendelkezésére!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34334158) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Elektronikusan aláírta:
Mehrli Péter Gábor

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105.

szám alatti ingatlanról

EURO-IMMO Expert Kft.
1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek — T

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Kovács Péter Norbert (901242/2024)
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2024.09.24
Az értékelés dátuma:	2024.09.24
Megrendelő szám	4766/2024_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Piaci érték megállapítása

teljes értékelés	**X**	*éves felülvizsgálat*		*egyéb:*

Üzletfél: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett közterület
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telek
Az ingatlan természetbeni címe	1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1141 Budapest, Mogyoródi út 39917/1 hrsz "fva."
Helyrajzi száma	39917/1
Telek területe (értékelt)	531 m^2
Tulajdoni lap szerinti terület	20 513 m^2

Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint (nettó)	78 294 994 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték (nettó):	**78 300 000 Ft**

Mellékletek	1. Tulajdoni lap	X
	2. Fotók, térképek, közműtérkép	X
	3. SZT és HÉSZ részlet	X
	4. Megrendelő	X
	5. Megbízói információk	X
	6. Összehasonlító adatok	X

Az értékelés 7 oldalon (+ mellékletek) 1 példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105.
Helyrajzi száma:	39917/1
Tulajdoni lap szerint terület (m^2):	20 513
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest, XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/2: - a-74286 ttszámú térrajz alapján az ingatlan egyesítve (39727/2) hrsz, (39911/4) hrsz és (39912/2) hrsz ingatlannal (39917/1) hrsz alatt 2ha 0707 m2 területtel, mely idejegyezve. III/3: - a T-74737 ttszámú térrajz alapján az ingatlan területéből elesik 194 nm és hozzájön a 39714 hrsz-ú ingatlanhoz. III/4: Vezetékjog 90 m2 területre: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT. III/5: Vezetékjog 376 m2 területre: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. III/6: Vezetékjog 718 m2 területre: ELMÜ HÁLÓZATI KFT III/7: Vezetékjog 1257 m2 területre: ELMÜ HÁLÓZATI KFT
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	társasházak, lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XIV. kerületében, Zugló, Alsórákos
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	a teljes 39917/1 hrsz összközműves, az értékelt részen víz- és villany közmű található
Hasznosítás jelenlegi formája:	tulajdoni lap szerint kivett közterület, mely várhatóan kivett beépítetlen területté kerül átsorolásra
Legcélszerűbb hasznosítás:	szomszédos 39716 hrsz-ú ingatlanhoz csatolás
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nincs
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zugló kerületrészben, Alsórákoson, a Mogyoródi út Jerney és Csernyus utcák közötti szakaszán található. Aszfaltozott úton közelíthető meg, parkolás a környező utcákban korlátozott számban megoldott, nem fizetős övezet. A környező ingatlanok alapvetően lakóházak, illetve társasházi épületek. A fővároson belül a kerületrész megítélése jó, közepesen fejlődő városrész, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek és kertvárosi zöldkörnyezet. Az ingatlan megközelíthető autóbusszal és trolibusszal. Az értékelt ingatlan beazonosítása a tulajdoni lap, megbízói tájékoztatás, közműtérkép és a helyszínen tapasztaltak alapján történt.
A 39917/1 hrsz maga a Mogyoródi út, mely tulajdoni lap szerint kivett közterület. Ennek egy részének megvásárlására nyújtott be vételi ajánlatot a 1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105 szám alatti (39716 hrsz) ingatlan tulajdonosa. A vételi szándék nyilatkozat alapján a Mogyoródi út (39917/1 hrsz), mint kerületi közút területéből kb. 531 m2 méretű területet a HOFER Magyarosrszág Kft. tulajdonában álló 39716 hrsz-ú ingatlanhoz kell csatolni, így a 39716 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ alapján rendezetté válik és beépíthető lesz. A Mogyoródi út (39917/1 hrsz-ú) ingatlan kb. 531 m2 méretű területének vagyonkimutatás szerinti átsorolása forgalomképtelen törzsvagyonról forgalomképes üzleti vagyonra még nem történt meg. Változási vázrajz sem készült. Megbízó kérése alapján az ingatlanforgalmi értékbecslés készítése során az érintett 531 m2 területet, mint az Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telekként vettük figyelembe és értékeltük.
Az Lk-1/18 övezet kisvárosias beépítésű lakóterület. Maximálisan 35%-ban építhető be, szabadonálló építési módban. A legkisebb kialakítható telekterület 15000 m2. A maximális építménymagasság 12,5 m. Szabályozási terv és építési szabályzat részletei a mellékletben csatolva.

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi elírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

Az alkalmazott módszer a piaci összehasonlító megközelítés. Egy ingatlan piaci értéke alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával határozható meg.
A forgalmi értékelés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve eladásra felkínált ingatlanokat elemeztük és összehasonlítottuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Megbízó kérése alapján az ingatlanforgalmi értékbecslés készítése során az érintett 531 m2 területet, mint az Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telekként vettük figyelembe és értékeltük.
Az értékelt telekrész kivett közterület, ezért a szabadpiacon történő értékesíthetősége rendkívül korlátozott, kizárólag spekulatív célú vásárlás képzelhető el. Reálisan a 39716 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának értékesíthető. Ez jelentős negatív értékmódosító tényező.

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105.	Budapest XIV. kerület Verbó utca	Budapest XIV. kerület Alsórákos	Budapest XIV. kerület Alsórákos
Leírás	értékelt telek	Lakóövezeti telek	Lk-2/3 övezeti besorolású lakóövezeti telek, bontandó épület	Lk-1/2 övezeti besorolású lakóövezeti telek, bontandó épület
Közművesítettség	víz és villany a telken	összközműves	összközműves	összközműves
Beépíthetőség	35%	30%	30%	30%
Méret (m^2)	531	466	602	620
Ár / Kínálati ár (Ft)		**107 180 000**	**129 900 000**	**145 000 000**
Fajlagos érték (Ft/m^2)		230 000	215 781	233 871
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m^2)		**207 000**	**194 203**	**210 484**
Adatforrás időpontja		2024.09. ingatlan.com/34192499	2024.09. ingatlan.com/33968947	2024.09. ingatlan.com/33857702
A telekérték korrekciója				
	Vizsgált ingatlan	**Ingatlan I.**	**Ingatlan II.**	**Ingatlan III.**
Méret				
Beépíthetőség		5%	5%	5%
Beépítettség				
Alak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés				
Megközelíthetőség				
Domborzat és lejtésviszonyok				
Infrastruktúra				
Esztétikai benyomás				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
Be nem építhető zöldfelület				
Bontandó épület		0%	5%	5%
Vasút közelsége				
Hasznosíthatóság				
Bontandó épület				
Összes módosítás		**0%**	**5%**	**5%**
Módosított alapár	**210 640**	**207 000**	**203 913**	**221 008**
Súlyozás		**33%**	**33%**	**33%**
Súlyozott alapár	**210 640**			

A telekérték megállapítás					
TÉ=	531,00	m^2 x	210 640	Ft / m^2 =	111 849 991 Ft
Rendkívül korlátozott piacképesség miatti korrekció					30%
Összesen:					**78 294 994 Ft**

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét elsősorban piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Maradványelvű módszert nem alkalmaztunk, mert nem állnak rendelkezésre beépítési tervek és engedélyek.

	Súlyozás	
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (nettó)	100%	78 294 994 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke (nettó)	**78 300 000 Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Megbízó kérése alapján az ingatlanforgalmi értékbecslés készítése során az érintett 531 m2 területet, mint az Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telekként vettük figyelembe és értékeltük.

2. Az értékelt telekrész kivett közterület, ezért a szabadpiacon történő értékesíthetősége rendkívül korlátozott, kizárólag spekulatív célú vásárlás képzelhető el. Reálisan a 39716 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának értékesíthető. Ez jelentős negatív értékmódosító tényező.

3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Amennyiben az adásvétel ÁFA fizetési kötelezettséggel jár, abban az esetben a meghatározott forgalmi érték nettó érték, nem tartalmazza az ÁFA-t.

5. A rendelkezésre álló tulajdoni lap e-hiteles.

6. Az értékelés idején fennálló háborús és energia-piaci helyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatása nem belátható, ezért amennyiben a helyzet tovább romlik, ill. hosszú időn át kitartana, az befolyással lehet a megállapított díjra. Ez esetben javasolt az értékelés felülvizsgálata.

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.

3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.

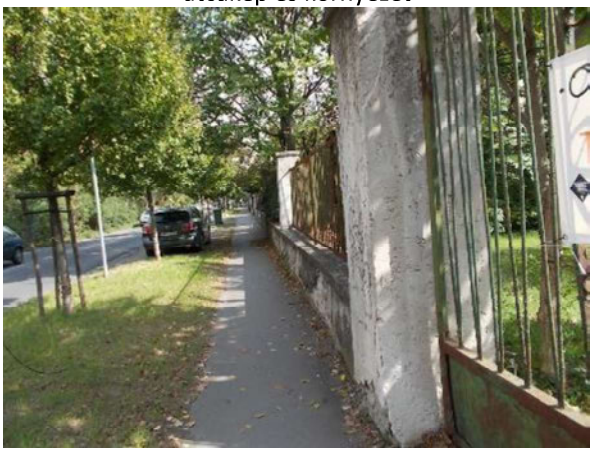
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

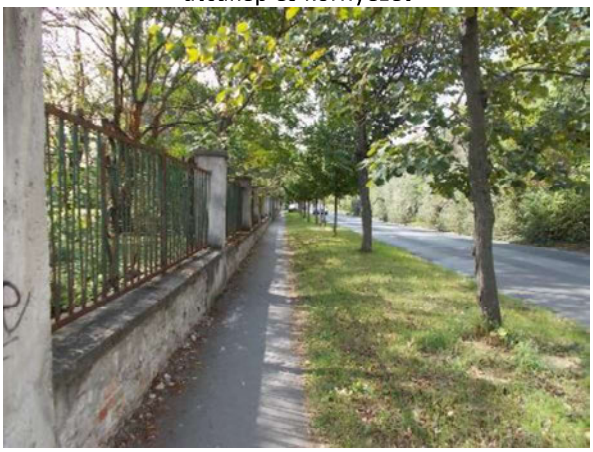
Fényképmelléklet (2024.09.24.)

utcakép és környezet

utcakép és környezet



utcakép és környezet



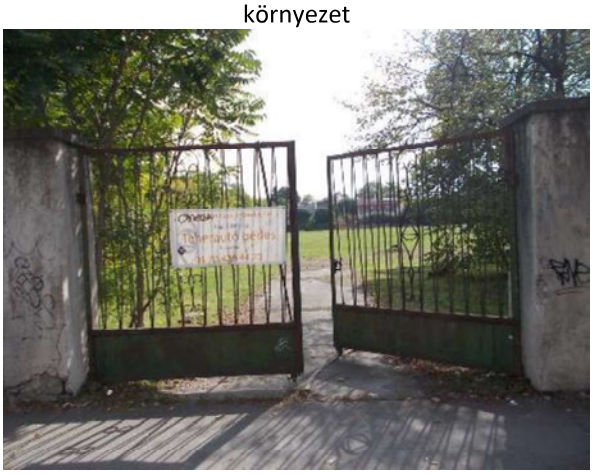
utcakép és környezet

utcai nézet

utcai nézet

környezet

környezet



bejárat az ingatlanra

39716 hrsz.

39716 hrsz.

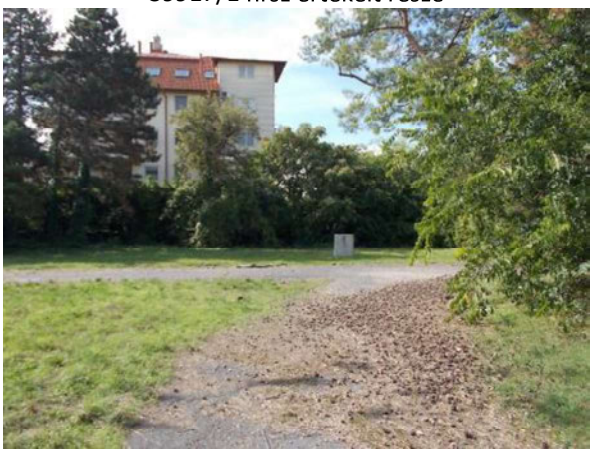
39716 hrsz.

39917/1 hrsz értékelt része

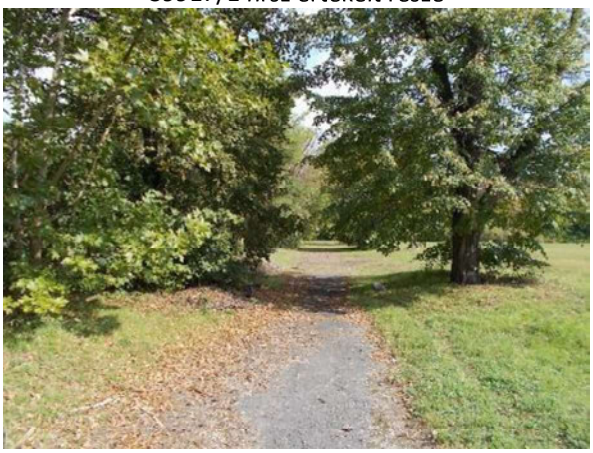
39917/1 hrsz értékelt része

39917/1 hrsz értékelt része

39917/1 hrsz értékelt része



39917/1 hrsz értékelt része



39917/1 hrsz értékelt része

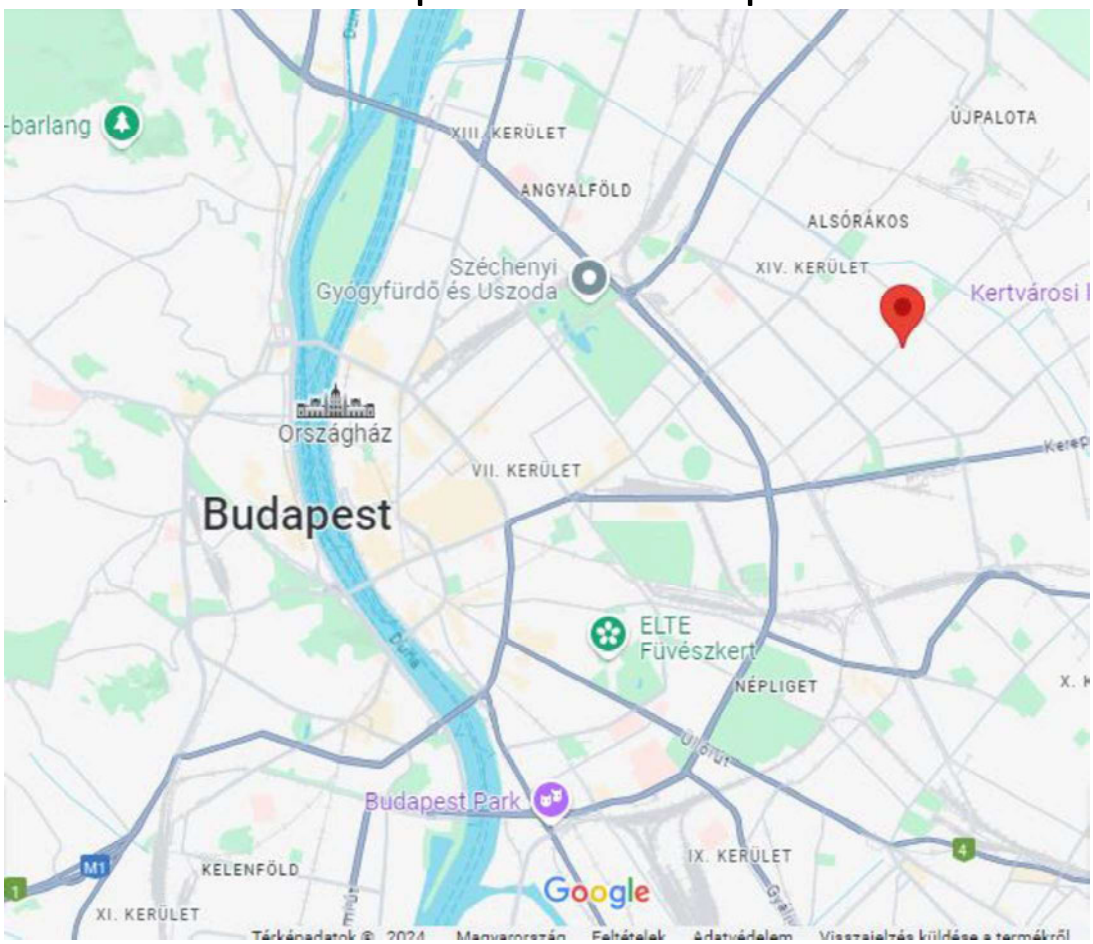
39917/1 hrsz értékelt része

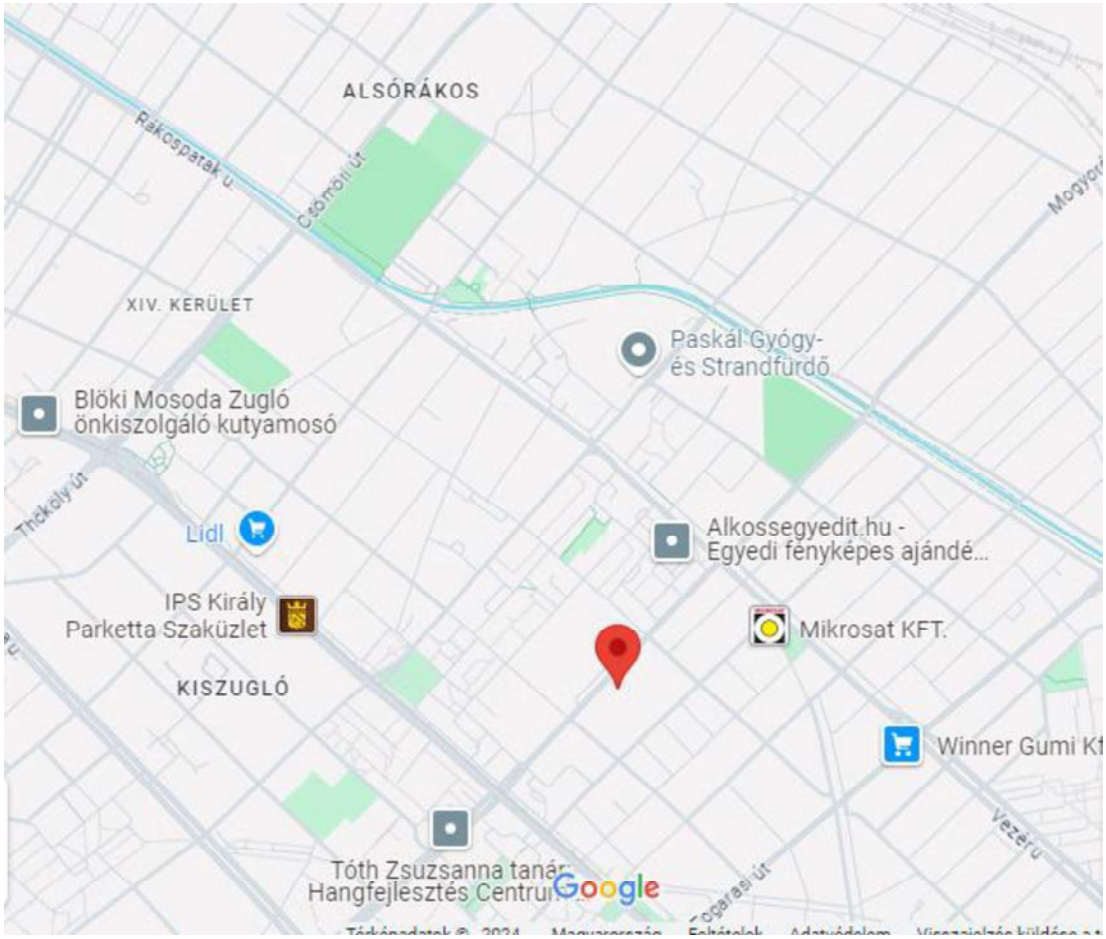
vízóra

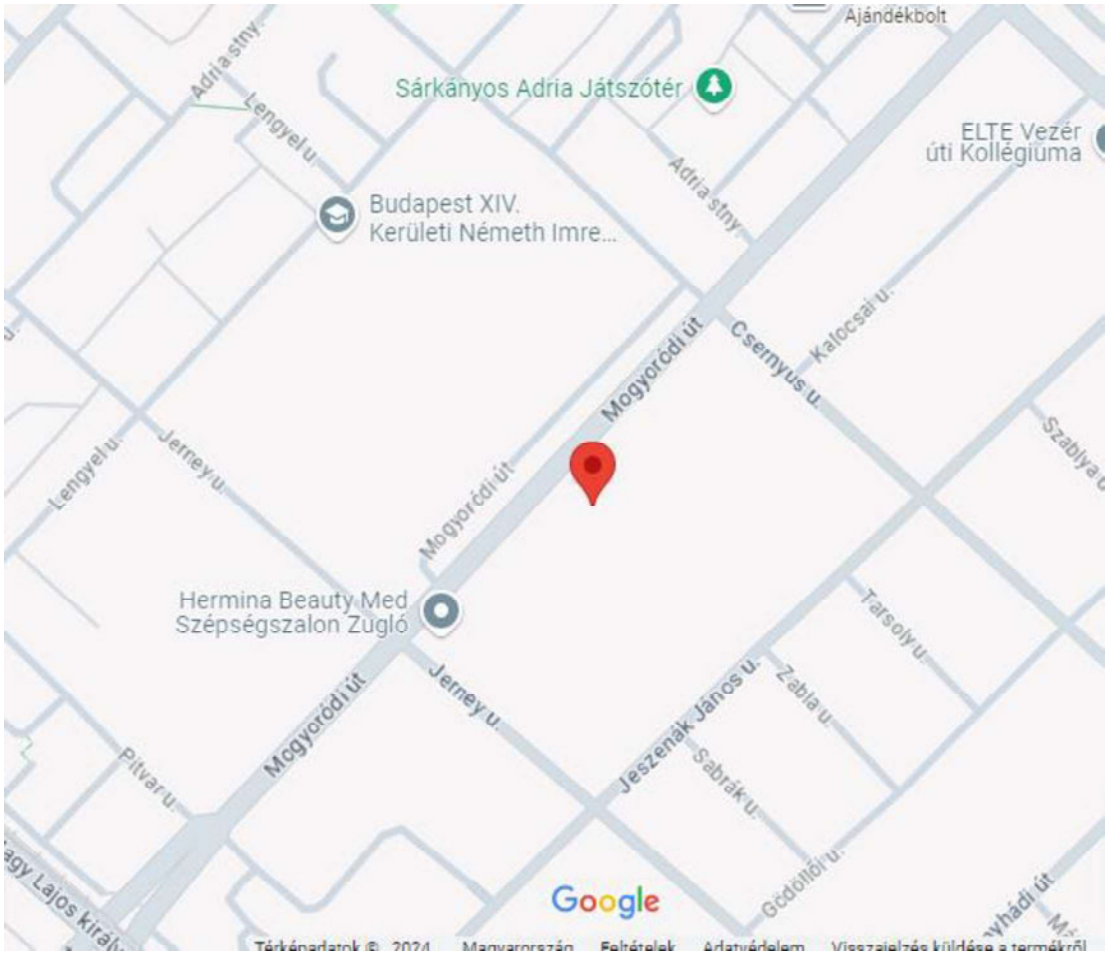
lezárt villanyóra szekrény

csatorna

Térképrészlet és műholdkép



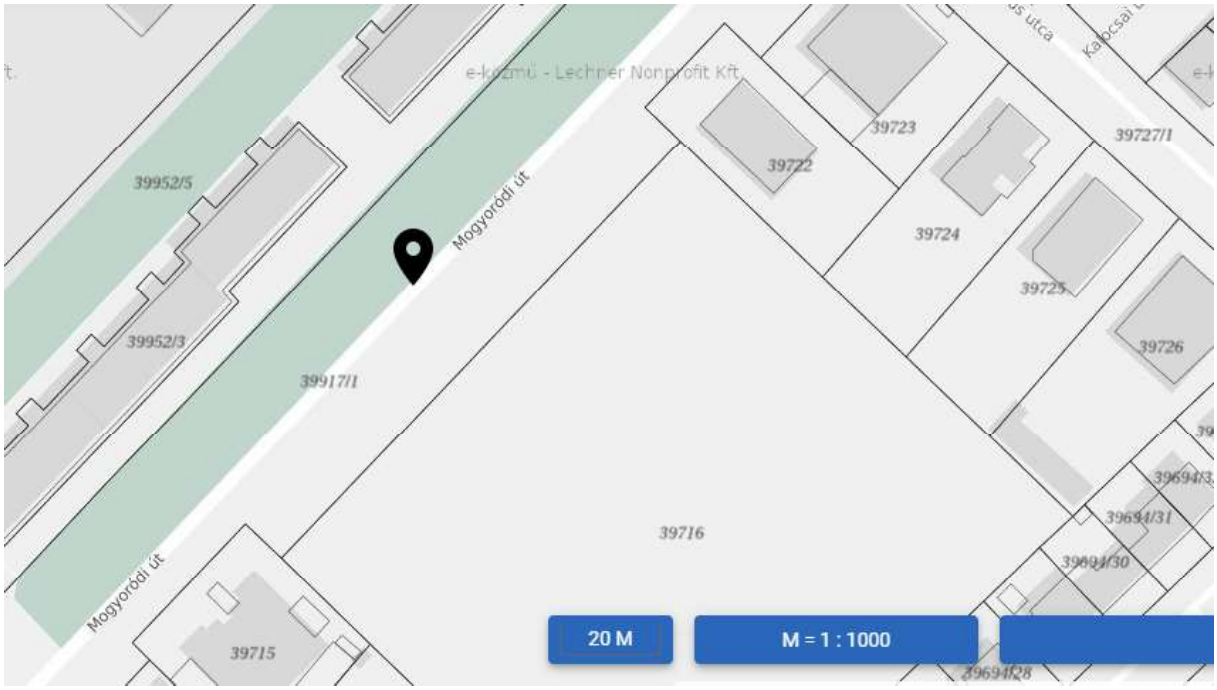


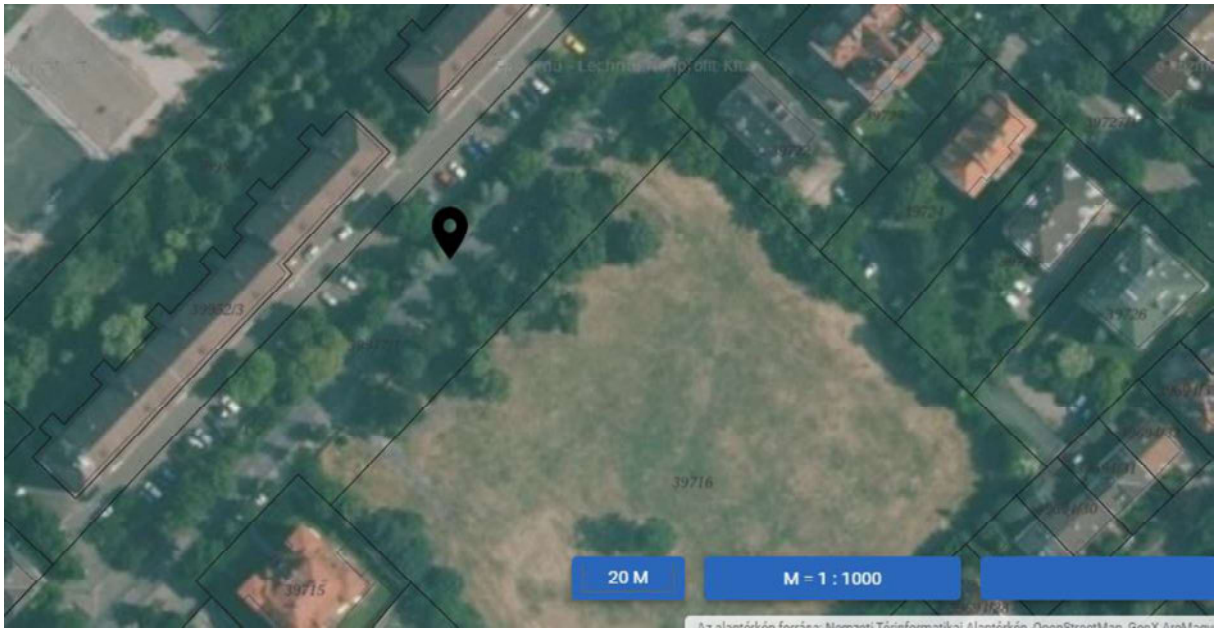

Ajándékbolt
Sárkányos Adria Játszótér
ELTE Vezér úti Kollégiuma
Budapest XIV. Kerületi Németh Imre...
Adria stny.
Lengyel u.
Mogyoródi út
Csernyus u.
Kalocsai u.
Jerney u.
Szablya u.
Hermina Beauty Med Szépségszalon Zugló
Tarsoly u.
Zabla u.
Jeszenák János u.
Sábrák u.
Pitvar u.
Gödöllői u.
Google

Cseperedő óvoda
Ebcsont Beforr állatorvosi rendelő
Adria stny.
Mogyoródi út
Csernyus u.
Kalocsai u.
Hermina Beauty Med Szépségszalon Zugló
Jerney u.
Tarsoly u.
Zabla u.
Jeszenák János u.
Sábrák u.
Google

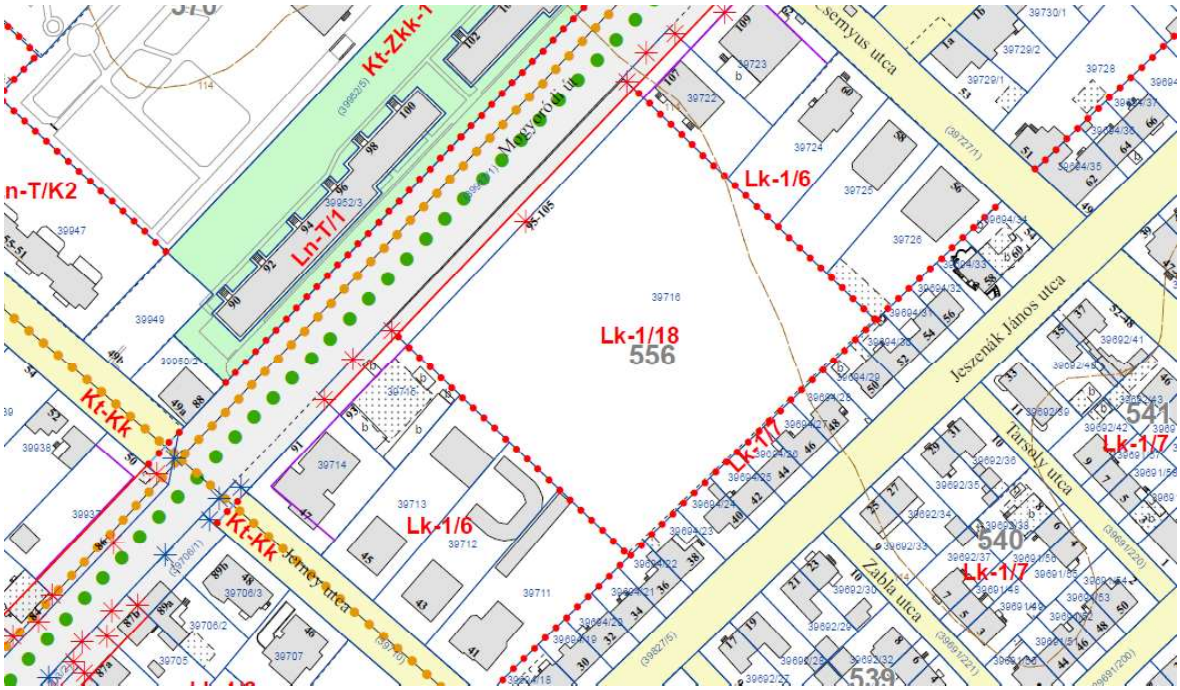
39952/7
39952/6
39958
39947
39940
39939
39936
39937
39716
39715
39714
39713
39712
39723
39722
39724
39725
39726
39728
39733
39914
39918
39971
50 M
M = 1 : 2000
EOV 655782,2 241298,9

39952/5
39952/3
39723
39722
39724
39725
39716
39715
Mogyoródi út
20 M
M = 1 : 1000


e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
Mogyoródi út
Mogyoródi út
Kalocsai u
39952/5
39952/3
39917/1
39716
39715
39722
39723
39724
39725
39726
39727/1
39694/31
39694/30
20 M
M = 1 : 1000


39716
39715
20 M
M = 1 : 1000

SZT és HÉSZ részlet



1** [1] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m²/m²)	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m²/m²) ** [2] Módosította a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 20. § (2) bekezdése és a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m²/m²) *[8]	Parkolási szintterületi mu-tató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke (m²/m²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
67	Lk-1/18	15 000	SZ	35	50	50	-	-	-	-	12,5

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

1140 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út 039917/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
1141 BUDAPEST XIV.KER. Mogyoródi út. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett közterület	0	2.0513	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 91539/1/2007/05.01.19

- a-74286 ttszámú térrajz alapján az ingatlan egyesítve (39727/2) hrsz, (39911/4) hrsz és (39912/2) hrsz ingatlannal (39917/1) hrsz alatt 2ha 0707 m2 területtel, mely idejegyezve.

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 34532/3/2008/07.12.10

- a T-74737 ttszámú térrajz alapján az ingatlan területébõl elesik 194 nm és hozzájön a 39714 hrsz-ú ingatlanhoz.

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 65611/1/2010/10.09.03
Vezetékjog
90 m2 területre, TVB-F-6/2009.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁVHÕSZOLGÁLTATÓ ZRT.
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

5. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36909/2/2011/11.02.16
Vezetékjog
376 m2 területre, VB-23/2011.
jogosult:
név: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/227851/2024

2024.08.23

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53

Belterület **39917/1 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

III. R É S Z

6. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39617/3/2011/11.03.08
   Vezetékjog
   718 m2 területre, a VMB-140/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

7. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 76338/2/2012/12.04.19
   Vezetékjog
   1257 m2 területre, a VMB-23/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
   jogosult:
   név: ELMÛ HÁLÓZATI KFT.
   cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tisztelt Vezérigazgató úr!
Vételi szándék nyilatkozatot nyújtott be hivatalunkhoz a HOFER Magyarország Ingatlan Kft. mint a 1141 Budapest, Mogyoródi út 95-105 szám alatti (39716 hrsz) ingatlan tulajdonosa.
A vételi szándék nyilatkozat alapján a **Mogyoródi út (39917/1 hrsz) mint kerületi közút** területéből kb. 531 m2 méretű területet a HOFER Magyarosrszág Kft. tulajdonában álló ingatlanhoz kell csatolni. Így a 39716 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ alapján rendezetté válik és beépíthető lesz.

A Mogyoródi út (**39917/1 hrsz-ú)** ingatlan kb. 531 m2 méretű területének vagyonkimutatás szerinti **átsorolása** forgalomképtelen törzsvagyonról **forgalomképes üzleti vagyonra** még **nem történt meg.** Változási vázrajz sem készült.

Budapest Fővárosi XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § (1) bekezdése alapján a **vagyon értékesítésére irányuló eljárás** megkezdését megelőzően, **ingatlan értékesítése esetén** az adott vagyonelem értékét a **6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés** alapján kell meghatározni.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint, **amennyiben a Vagyonrendelet forgalmi értékbecslés készítését írja elő a vagyonelemek értékének meghatározásához**, azokban az esetekben **2 forgalmi értékbecslés szükséges**.

Kérem, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslések készítése során a kb. 531 m2 területet részt mint az **Lk-1/18 övezetbe** tartozó **építési telekként vegyék figyelembe és értékeljék azt.**

Kérem, Vezérigazgató urat, hogy az **értékbecsléseket** a fent körül írt önkormányzati tulajdonú ingatlan részre megrendelni szíveskedjen.
Tisztelettel:
Nemzecskiné Bacskai Katalin
osztályvezető
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal
Főmérnökség
Műszaki és Környezetvédelmi Osztály
1145 Budapest, Pétervárad u. 2.
[redacted]@zuglo.hu
[redacted]

ingatlan.com

Magánszemély

[redacted]

Budapest XIV. kerület, Verbó utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
107,18 millió Ft	**466 m²**

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	**van**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	**van**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	**van**
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	**van**

Zuglóban, nagyon csendes utcában, 466 nm-es, 3 LAKÁS MEGÉPÍTÉSÉRE ALKALMAS, összközműves telek eladó.
(Beépíthetőség 30%, épület magasság 6,5 m-ig.)

Kíváló közlekedés. A közelben 77es troli, 7es, 8E, 108E, 277es, 979es buszok.

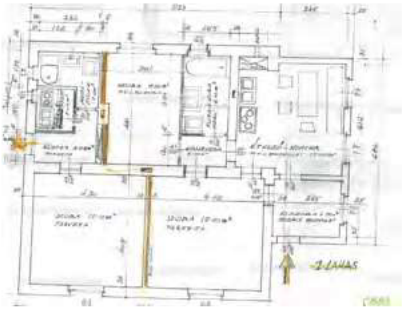
> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34192499) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

[redacted]

Alma-Ingatlan [redacted]

[redacted]



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
129,90 millió Ft	**602 m²**

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	**telken belül**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	**telken belül**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	**telken belül**
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	**telken belül**

BERUHÁZÓK RÉSZÉRE!!!!

DE KIVÁLÓ LEHETŐSÉG CSALÁDOK SZÁMÁRA IS, AKIK CSENDES KÖRNYEZETBEN KÉPZELTÉK EL ÚJ OTTHONUKAT!

5 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSÉRE ALKALMAS TELEK ELADÓ!!!

Zugó, Alsórákos csendes, aszfaltozott utcájában 602 m2-es telek, 25 m utcafronttal eladó!

A jelenleg hatályos építési szabályzat alapján Lk-2/3 a besorolása.
-beépíthetőség 30% terepszint felett, 40 % terepszint alatt
-épület magasság 6,5 m

Építhető épület:
-földszint, 1 emelet, tetőtér

-szabadonálló beépítéssel 5 db lakás nettó 255 m2 lakóterülettel (+ erkélyek, teraszok)
-lakók részére a parkolás: 3 db garázshely az épületben ill. alatta, 2 db parkoló a telken belül.

Jelenlegi nettó 83 m2-es családi ház, felújítandó vagy bontandó.
2 különálló lakrészből áll, egy 26 és egy 57 m2-es, külön bejárattal.

Elhelyezkedése kiváló: pár percre az Örs Vezér tere, több vásárlási lehetőség, orvosi rendelő, gyógyszertár, iskola, óvoda.
A közelben Rákos patak, Pascal strand.

Amennyiben felkeltettem érdeklődését várom megkeresését!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33968947) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

[redacted]
Alma-Ingatlan
+[redacted]

Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
145 millió Ft	**620 m^2**

Beépíthetőség	**30%**	Villany	**van**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**nincs megadva**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**van**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**van**

BERUHÁZÓK FIGYELMÉBE AJÁNLOM!

620 M2-ES TELEK KIVÁLÓ LOKÁCIÓVAL ELADÓ!

A telken jelenleg egy erősen felújítandó/ bontandó ház áll, a környező szomszédságban jó állapotú 8-10 lakásos társasházak épültek.
Övezeti besorolás: LK-1/2, beépíthetőség 30%, épületmagasság 12,5 m, zöldfelületi mutató 55%, terepszintalatt 40%.

A TELEKRE AKÁR 10 LAKÁS IS ÉPÍTHETŐ!

Az ingatlan kiváló lokációval rendelkezik, sétatávolságra szinte minden megtalálható, fontosabb csomópontok, vásárlási lehetőség, közel az újonnan épülő Zugló központ .

Amennyiben bármi kérdése lenne, kérem keressen bizalommal, az ingatlan rugalmasan megtekinthető

előre egyeztetett időpontban a hét bármelyik napján.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelügyintéző!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33857702) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	**4766/2024_1_megrendeles**	**Dátum:**	**2024.09.20.**
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/170-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	[redacted] [redacted]@zugloizrt.hu pétervárad utca 11-17
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária		
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita

Kivitelező:

Neve:	EURO-IMMO EXPERT Kft
Címe:	1065 Budapest, Nagymező u 4
Kapcsolattartó elérhetősége:	Dr. Novák Zalán, pasztellak.krisztina@euroimmo.hu 0670/313-1751

Árajánlat, árazás

Árajánlat leadásának határideje:	

Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingatlan címe:	1148 Budapest Mogyoródi út ..
Munkavégzés ütemezésIG:	2024.09.19.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés megállapítása. Ingatlan címe: Mogyoródi út. Rendeltetése: kivett közterület (kerületi közút) Nagysága: 20513 m2.Értékbecslés tárgya: 531 m2 területet részt mint az Lk-1/18 övezetbe tartozó építési telekként vegyék figyelembe és kérjük így értékeljék. Hrsz: 39917/1.

Jelen megrendelés a megrendelő zárt rendszerében már jóváhagyásra került, erre tekintettel jelen megrendelés aláírás nélkül is érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

Béres Anita - 2024.09.20.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvállalja.
Dátum:2024.09.23.

Terratis Kft.
1221 Budapest, Kapisztrán utca 23/b

Budapest XIV. ker.
belterület
Város

Munkaszám: U094/1/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (39917/1) és 39716 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről

M= 1:1500 EOV

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/1952/2024
Térrajz szám: T-91656

Címkoordináták 39716 hrsz		
Psz.	Y	X
1	656033	241211

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.c.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.c.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
(39917/1)	-	kivett, közterület	-	2,0513	0,00	**(39917/1)**	-	**kivett, közterület**	-	**1,9976**	**0,00**	**Vezetékjog: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. TVB-F-6/2009 90 m2-re** **Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft. VB-23/2011 357 m2-re** **ELMŰ Hálózati Kft. VMB-140/2010 718 m2-re** **ELMŰ Hálózati Kft. VMB-23/2012 1257 m2-re**
39716	-	kivett, beépítetlen terület	-	1,1891	0,00	**39716**	-	**kivett, beépítetlen terület**	-	**1,2428**	**0,00**	**Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft. VB-23/2011 20 m2-re**
Összesen:				**3,2404**	**0,00**					**3,2404**	**0,00**	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Budapest, 2025. január 15.

Braunmüllerné Gruber Barbara
földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 10459

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
Kamarai terv.jog.szám: GD-T/13-11334

P.H.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

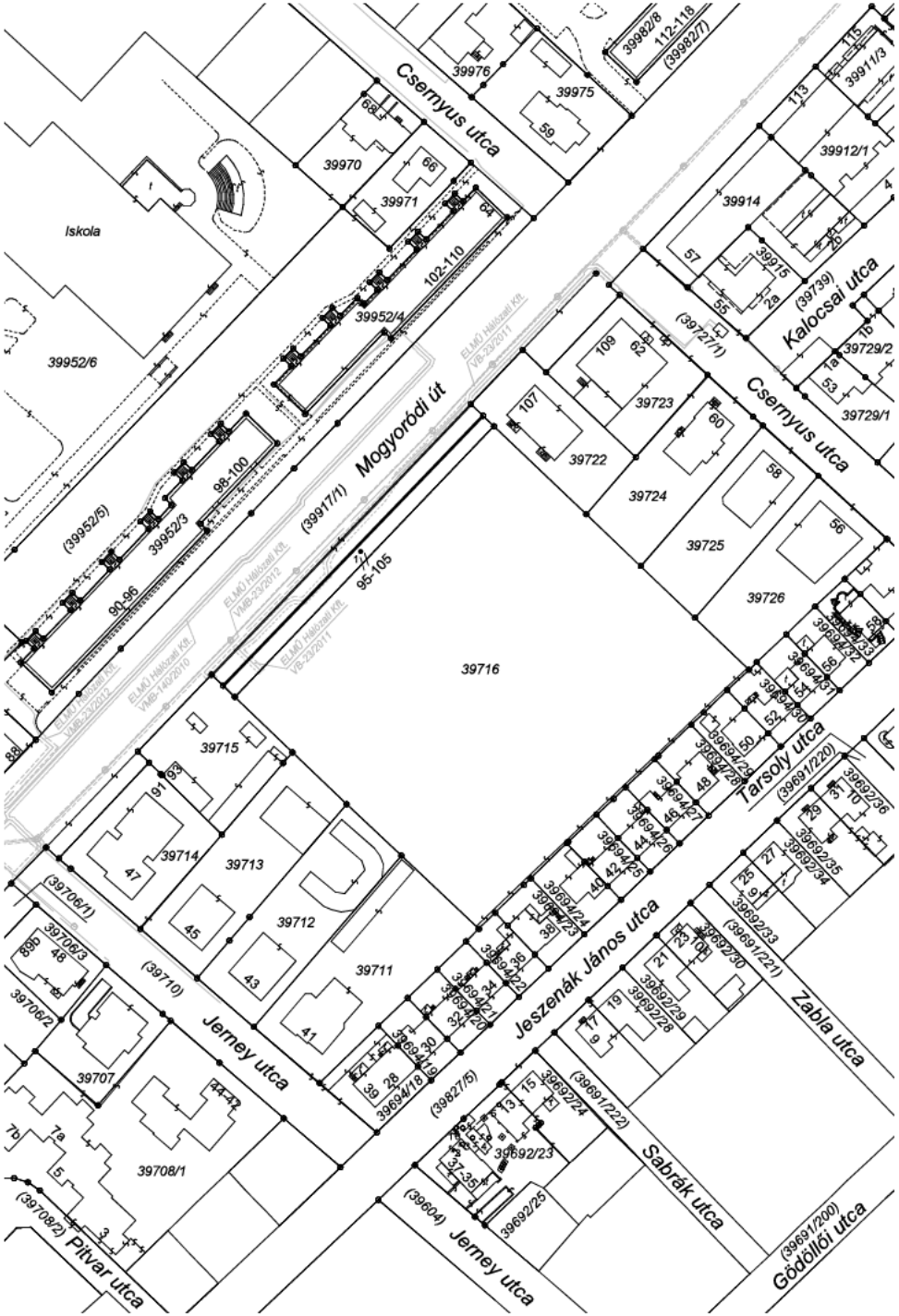
.....

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

Budapest, 2025. ..... hó ..... nap .....
záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....



Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

KIVONAT

a Képviselő-testület 2025. január 23-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

8./ Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút hatályos ZÉSZ szerinti telekalakítási eljárása

Előterjesztő: Rózsa András polgármester
Előterjesztés sorszáma: 123-39/2025

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete
6/2025. (I. 23.) önkormányzati határozata
Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút 537 m2 alapterületű területrésze besorolásának megváltoztatásáról, forgalomképtelen törzsvagyonról forgalomképes üzleti vagyonra történő átvezetéséről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló **Budapest XIV. kerület belterület 39917/1 hrsz-ú** ingatlan, természetben az 1141 Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út **537 m2 alapterületű területrészének besorolását megváltoztatja,** forgalomképtelen törzsvagyonról **forgalomképes üzleti vagyonra átvezeti, kivett beépítetlen terület megnevezéssel** a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4.) önkormányzati rendelet alapján.

2. Az ingatlan megnevezésének változását ingatlanügyi hatósági eljárás keretében az ingatlan nyilvántartásban mint adatváltozást át kell vezetni.

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Rózsa András polgármester (Főmérnökség és Gazdasági Főosztály útján)
1. az ingatlan vagyonkimutatás szerinti besorolásának megváltoztatása a Gazdasági Főosztály útján
2. az ingatlan megnevezésének ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése Főmérnökség útján

Rózsa András s.k.
polgármester

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Polgármesterének Hivatal * 75. *

dr. Lehoczky Balázs s.k.
jegyző

A kiadmány hiteléül:
F.O.

2025 JAN 27

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2025. január 23-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

8./ Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút hatályos ZÉSZ szerinti telekalakítási eljárása

Előterjesztő: Rózsa András polgármester
Előterjesztés sorszáma: 123-39/2025

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2025. (I. 23.) önkormányzati határozata Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út (39917/1 hrsz) kerületi közút 537 m2 alapterületű területrészének értékesítésre történő kijelöléséről és a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló **Budapest XIV. kerület belterület 39917/1 hrsz-ú** ingatlan, természetben az 1141 Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út **537 m2 alapterületű területrészét mint kivett beépítetlen területet értékesítésre kijelöli.**

2. **Jóváhagyja** az előterjesztés 8. melléklete szerinti **változási vázrajzot** és felkéri a Polgármestert annak **ingatlanügyi hatóság általi jóváhagyását követő aláírására.**

3. **Felkéri** a Zuglói ZRt.-t, hogy a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően az **ingatlan értékesítéséhez szükséges versenyeztetési eljárást készítse elő, és a zártkörű (meghívásos) pályáztatást teljes körűen folytassa le** a vételi szándéknyilatkozatot előterjesztő **HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt felelősségű társasággal** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13 09 111257, adószám: 13600181-2-13).

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Rózsa András polgármester (Főmérnökség és Zuglói ZRt. útján)
1. az értékesítésre kijelölés Zuglói ZRt. útján
2. záradékolt változási vázrajz aláírása Főmérnökség útján
3. versenyeztetési eljárás előkészítése és pályáztatás teljes körű lefolytatása Zuglói ZRt. útján

Rózsa András s.k.
polgármester

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Polgármestere * 75. *

dr. Lehoczky Balázs s.k.
jegyző

A kiadmány hiteléül:
FO

2025 JAN 27