



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 289-2539, Fax: 283-1187
www.pesterszebet.hu

Tárgy: Javaslat a Kakastó utcai lakóparkon belül létesült utak önkormányzati tulajdonba vételére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. november 8. napján településrendezési szerződést kötött a GYUSZI_FCB Kft-vel a Bp. XX. 180901/61, 180901/63 hrsz. és 180901/64-80 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése érdekében.

A településrendezési szerződés aláírásával a GYUSZI_FCB Kft. mint fejlesztő vállalta, hogy a 180901/61 és 180901/63 hrsz-ú ingatlanokon szilárd burkolattal ellátott utakat létesít, melyet az Önkormányzat tulajdonába ad. Az Önkormányzat a Településrendezési szerződés III.7. pontjában vállalta, hogy a „Fejlesztő által engedélyezett és megépített, szilárd burkolatú utakat, tervezett közutakat az Önkormányzat tulajdonba térítésmentesen átveszi, értébecslés alapján leltárba veszi és kezdeményezi a Földhivatalnál az ingatlanok közterületté minősítését”.

A fentiekkel összefüggésben szükséges a Tisztelt Képviselő-testület korábbi, a Településrendezési szerződésben vállalt, az ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételére vonatkozó döntés megerősítése, valamint az átvétellel kapcsolatosan további döntések meghozatala a lent részletezett tényállásra tekintettel.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a GYUSZI_FCB Kft. a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően megvalósította a kivitelezést, az utak kiépítése a hatósági engedélyek birtokában, műszaki ellenőr folyamatos felügyelete mellett megtörtént, az utakat szilárd burkolattal látta el a társaság és elültetett 42 db fát a területen. A kivitelezés megtörténtét a Városgazdálkodási Osztály munkatársai a helyszínen is ellenőrizték, a kivitelezési munkák megvalósítását bemutató, a helyszínen készült fényképeket az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolom. A GYUSZI_FCB Kft. az utak forgalomba helyezése iránti eljárást Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztálya, mint eljáró hatóság előtt megindította, az folyamatban van.

A közművek közműszolgáltatók részére történő átadásának, az üzembehelyezéshez szükséges engedélyek beszerzésének előfeltétele az ingatlanok közterületté történő átminősítése. Az utak közterületté történő átminősítése nélkül a GYUSZI_FCB Kft. további vállalásait teljesíteni önhibáján kívül nem tudja, ezért szükséges az eljárás jelenlegi szakaszában az ingatlanok önkormányzati tulajdonba vétele és azok közterületté történő átminősítése. Az ingatlanok tulajdoni lapjai az előterjesztés 2. és 3. sz. mellékletét képezi.

A GYUSZI_FCB Kft. – az előterjesztés 4. sz. mellékleteként csatolt – 2021. január 27. napján kelt nyilatkozatával hivatalos formában is felajánlotta a tulajdonában lévő 180901/61 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan 1/2-ed tulajdoni részzilletőségét, valamint a 180901/63 hrsz. alatt

nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részzilletőségét Önkormányzatunk számára, térítésmentesen, valamennyi esetlegesen jelentkező költség, adó, díj vállalása mellett. Nyilatkozatához csatolta az utak piaci-forgalmi értékét megállapító értékbecslést, valamint a műszaki kivitelezési dokumentációt, melyet annak terjedelmére tekintettel nem csatolunk, de azok a Városgazdálkodási Osztályon megtekinthetők.

A 180901/61 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni részzilletősége az előterjesztés 2. sz. mellékleteként csatolt tulajdoni lap tanúsága szerint az IMMO-ROHR Plusz Kft. tulajdonában van, mely társaság az előterjesztés 5. sz. mellékleteként csatolt, 2021. január 26. napján kelt nyilatkozatával szintén felajánlotta ingatlanának térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását, a tulajdonátruházással kapcsolatos valamennyi költség, adó, díj vállalásával.

Tekintettel azonban arra, hogy a Településrendezési Szerződésben vállaltakat a GYUSZI_FCB Kft. önhibáján kívül nem teljes mértékben végezte el, az utak használatba vételének engedélyezése, valamint a közművek szolgáltatóknak történő átadása még nem történt meg, az ingatlanok tulajdonjogát felajánló nyilatkozatában, illetve az IMMO-ROHR Plus Kft. tulajdoni részzilletőségére vonatkozóan külön nyilatkozatban vállalta a GYUSZI_FCB Kft., hogy az esetlegesen elmaradt, illetve az engedélyezések során szükségessé váló munkák költségét a tulajdonjog átruházása ellenére saját költségén elvégzi, a munkák költségeit viseli. A GYUSZI_FCB Kft. az előterjesztés 6. sz. mellékletként csatolt kötelezettségvállaló nyilatkozatában kifejezetten kötelezettséget vállalt az IMMO-ROHR Plus Kft. tulajdoni részzilletőségére vonatkozóan is a kellékszavatossági igényekért való teljeskörű, kizárólagos helytállásra.

Fentiekre tekintettel előkészítettük az IMMO-ROHR Plus Kft.-vel kötendő, „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” elnevezésű, az előterjesztés 7. sz. mellékleteként csatolt megállapodást, valamint a GYUSZI_FCB Kft.-vel kötendő, „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” elnevezésű, az előterjesztés 8. sz. mellékletét képező megállapodást. Elkészítettük továbbá a 180901/61 és 180901/63 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan a GYUSZI_FCB Kft. által vállalt, de még nem teljesített fejlesztésekkel kapcsolatos kötelezettségvállalásokat rendező „Megállapodás”-t, mely az előterjesztés 9. sz. mellékletét képezi.

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet 33. §-a a felajánlott vagyon elfogadásával kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik:

„33. § (1) Vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, vagyontárgy felajánlásának elfogadásáról a Képviselő-testület írásos előterjesztés alapján minősített többséggel határoz.

...

(3) Ajándékként, felajánlásként nem fogadható el olyan vagyontárgy, amelynek ismert terhei eléri vagy meghaladják annak értékét.”

Tekintettel arra, hogy a GYUSZI_FCB Kft. mindkét társaság által felajánlott ingatlan vonatkozásában a kellékszavatosság tekintetében kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, így az ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételének jogszabályi akadálya nincs. Az ingatlanok értékét a földterületre vonatkozóan - az ingatlanon húzódó közművek, tereptárgyak értékével nem számolva, mivel ezeket a GYUSZI_FCB Kft. közvetlenül a közműszolgáltatók részére fogja átadni a közterületre történő átminősítést követően – az előterjesztés 10. mellékletét képező piaci-forgalmi értékbecslés, valamint annak 2021. február 1. napján kelt kiegészítése az alábbiak szerint határozta meg:

Az IMMO-ROHR Plus Kft. 180901/61 hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdoni részilletőségének (1/2-ed) értéke nettó 13.950.000,- Ft.

A GYUSZI_FCB Kft. 180901/61 hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdoni részilletőségének (1/2-ed) értéke 13.950.000,- Ft, a 180901/63 hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdoni részilletőségének (1/1 arányú) értéke nettó 27.700.000,- Ft.

A burkolatok értékét a 180901/61 hrsz. alatti ingatlanon nettó 31.130.000,- Ft, a 180901/63 hrsz. alatti ingatlanon nettó 30.870.000,- Ft összegben határozta meg az értékbecslés.

Amennyiben a T. Képviselő-testület a felajánlott ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételéről dönt, úgy az ingatlanok felvétele szükséges a vagyonszterbe, melynek érdekében a T. Képviselő-testületnek döntenie kell az ingatlan forgalomképességének meghatározásáról is. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok a jövőben az úthálózat részeként fognak üzemelni és azok közterületté történő átminősítését az Önkormányzat a fent hivatkozott Településrendezési szerződésben vállalta, azokat az Önkormányzat törzsvagyonaiba, azon belül a forgalomképtelen vagyoni körbe szükséges besorolni.

Fentiekre és a csatolt dokumentumokban foglaltakra tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatokról.

HATÁROZATI JAVASLATOK

1.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a 180901/61 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett út” megjelölésű ingatlan 1/2-ed tulajdoni részilletőségét az IMMO-ROHR Plus Kft. 2021. január 26. napján kelt felajánlása alapján a rajtuk lévő burkolati elemekkel, de a közművezetékek nélkül térítésmentesen önkormányzati tulajdonba veszi.
- II. jóváhagyja a határozat mellékletét képező, „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” című megállapodás törzsszövegét és szerződéses feltételeit.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” című megállapodást – a további egyeztetéseken szükségessé váló nem érdemi módosítások átvezetését követően – írja alá.

Felelős: Szabados Ákos polgármester
Határidő: 2021. március 31.

A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

2.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a 180901/61 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett út” megjelölésű ingatlan ½-ed tulajdoni részzilletőségét, valamint a 180901/63 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett út” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részzilletőségét a rajtuk lévő burkolati elemekkel, de a közművezetékek nélkül a GYUSZI_FCB Kft. 2021. január 27. napján kelt felajánlása alapján térítésmentesen önkormányzati tulajdonba veszi.
- II. jóváhagyja a határozat 1. sz. mellékletét képező, „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” című megállapodás törzsszövegét és szerződéses feltételeit, valamint tudomásul veszi a GYUSZI_FCB Kft. 2021. január 22. napján tett kötelezettségvállaló nyilatkozatában foglaltakat és az azt megerősítő, a határozat 2. sz. mellékletét képező „Megállapodás” szövegét.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról” című, valamint a GYUSZI_FCB Kft. kötelezettségvállalásait tartalmazó „Megállapodás” című megállapodást – a további egyeztetéseken szükségessé váló nem érdemi módosítások átvezetését követően – írja alá.

Felelős: Szabados Ákos polgármester
Határidő: 2021. március 31.

A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

3.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a 180901/61 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett út” megjelölésű ingatlan földterületi értékét vagyontaszterébe a 2020. december 7. napján készült piaci-forgalmi értékbecslésben foglaltak szerinti nettó 27.900.000,- Ft. értéken, az azon lévő burkolati elemeket a 2021. február 1. napján kelt piaci-forgalmi értékbecslés kiegészítésben foglaltak szerint nettó 31.130.000,- Ft. értéken felveszi, azt az Önkormányzat törzsvagyonába, azon belül forgalomképtelen vagyonelemei között tartja nyilván, és intézkedést kér az ingatlan közterületté történő átminősítése iránt.
- II. a 180901/63 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett út” megjelölésű ingatlant vagyontaszterébe a 2020. december 7. napján készült piaci-forgalmi értékbecslésben foglaltak szerinti nettó 27.700.000,- Ft. értéken, az azon lévő burkolati elemeket a 2021. február 1. napján kelt piaci-forgalmi értékbecslés kiegészítésben foglaltak szerint nettó 30.870.000,- Ft. értéken felveszi, azt az Önkormányzat törzsvagyonába, azon belül forgalomképtelen vagyonelemei között tartja nyilván, és intézkedést kér az ingatlan közterületté történő átminősítése iránt.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Szabados Ákos polgármester
Határidő: 2021. március 31.

A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Előterjesztés egyeztetve: Lehoczki Péterné PSZO osztályvezetővel
R. Takács Eszter főépítésszel

Budapest, 2021. február 1.



Melléklet:

1. sz.: helyszínről készült fényképek
2. sz.: 180901/61 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapja
3. sz.: 180901/63 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapja
4. sz.: GYUSZI_FCB Kft. nyilatkozata az ingatlanrész és ingatlan felajánlásáról
5. sz.: IMMO-ROHR Plus Kft. nyilatkozata az ingatlanrész felajánlásáról
6. sz.: GYUSZI_FCB Kft. kötelezettségvállaló nyilatkozata
7. sz.: IMMO-ROHR Plus Kft-vel kötendő „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról”
8. sz.: GYUSZI_FCB Kft-vel kötendő „Megállapodás ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról”
9. sz.: GYUSZI_FCB Kft-vel kötendő „Megállapodás” a még nem teljesített fejlesztésekkel kapcsolatos kötelezettségvállalásokról
10. sz. piaci-forgalmi értékbecslés (2020. december 7.)
11. sz. értékelési bizonyítvány (kiegészítés, 2021. február 1.)

MEGJEGYZÉS:

A Kormány a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **veszélyhelyzetet hirdetett ki.**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének,** a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester,** illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja.** Ennek keretében **nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.** Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.

ldm

ds.

ldm

1. sz. melléklet



TULAJDONI LAP (180901/61 hrsz.)

2. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Felügyelet
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, F4 418

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemléismásolat

Megrendelés száma: 163154192020

2020.12.09

BUDAPEST XX. KER.

Sektor : 01

Belterület 180901/61 helyrajzi száma

		I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési egységként megnevezés/		száma	terület ha m2	hat. t. jog. k.Éall.	alcsatl. adatok ter. hat. jog. ha m2 k.Éall
- Feltett út		0	2974	0,00	
		II RÉSZ			

5. tulajdoni hányad: 1/2
 bejegyző határozat, érkezési idő: 54954/1/2012/11.09.01
 jogcím: vétel
 utalás: II /4.
 jogállás: tulajdonos
 név: INNO-PCR ELUS KFT.
 cím: 1094 BUDAPEST III. KER. Bokréta utca 11-13.

6. tulajdoni hányad: 1/2
 bejegyző határozat, érkezési idő: 50957/1/2017/10.11.10
 jogcím: vétel
 utalás: II /5.
 jogállás: tulajdonos
 név: GYÖNGYÖS INGYENHÁZKERESÉSI KFT.
 cím: 1702 BUDAPEST III. KER. Mátyás utca 156.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32060/2/2004/04.10.07
 - az ingatlan 2972 m2-rel a T-72077 tétel szerinti alapon a 180901/59 és a 180900 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 175109/2/2012/12.10.05
 Vezetékgép
 546 m2 területre 7103/411/1011.
 jogcím:
 név: ELUS HADIGATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci ut 70-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 75155/1/2018/12.03.21
 Településrendezési területtervezés
 FÜ 11519/2017.11.06. aktívumának szerződés alapján.
 utalás: II /6.
 jogcím:
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET FÉRTÉKESÉSEK INFORMATIKA
 cím : 1131 BUDAPEST XII. KER. Fáy utca 1.

Felújítás előzetes kérelme

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Felügyelet Főosztály
Budapest, XI. Belsőkerületi S9 1519 Budapest Pf 418

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szende művelés

Megjelenítés szám: 1001041012020

2020.12.09

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 61

Belterület 180901/61 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Felvitelre az előző lapról

HIRESE

5. bejegyzés kiegészítés, érkezési idő: 2020.12.09. 10:54:13

Menetidő: 30s

1153 m² nagyságú területre vonatkozóan.

megnevezés:

név: NEM FOLGÁSHALOGATÁSI VFT.

cím: 11091 BUDAPEST VIII. KER. II. János Föld. Kapu 20.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP (180901/63 hrsz.)

3. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Céltal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - részlete mácolat

Megrendelés szám: 16713069/2020

2020.12.03

BUDAPEST IX. KER.

Spekter : 91

Belterület 180901/63 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mácolat alapján/vett megnevezés/

min.0

terület

ha m2

kat.t.jev.

k.Fill

alcsatlakozó adatak

ter. kat.jev.

ha m2 k.Fill

- Kivett ár:

0

2943

0 00

H R E S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

beküldés határozat, érkezési idő: 90357/1/2017/10.11.10

jogcím: vétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: GYÖZZI FERI INGATLANSZABVIZGATÓ KFT.

cím: 1202 BUDAPEST VIII.KER. DARTÁRS UTJA 150.

H R E S Z

1. beküldés határozat, érkezési idő: 100900/2/2009/09.10.09

- az ingatlan 2943 m²-rel a T-71077 tisz. tervrajz alapján a 180901/59 ex a 180900 hrsz-ra ingatlanok megosztásából keletkezett.

3. beküldés határozat, érkezési idő: 129180/2/2012/12.10.05

Vezetéknév

161 m² területre 7103/411/2011.

jogcím:

név: ELN HALÁRATI KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XIII.KER. VAGA UT 71-74.

5. beküldés határozat, érkezési idő: 75159/1/2010/10.03.21

Teljeskörű szerződés kötöttség

EU 11499/2007 11.06. akt. szavazás szerződés alapján.

jogcím:

név: BUDAPEST ÉVÁKOS KFT. FÉRFIET ESTERGOMI DUNAKANYAR

cím : 1201 BUDAPEST VIII.KER. Kossuth út 1.

7. beküldés határozat, érkezési idő: 120541/1/2019/10.04.10

Vezetéknév

(914 m² területre).

jogcím:

név: HMI ÉPÍTŐVÁLLALATI KFT.

cím : 1091 BUDAPEST VIII.KER. II. János Pál Pápa ter 20.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyilatkozat

Alulírott Pintér Gyula Ferenc, a GYUSZI_FCB Kft. ügyvezetője (cégadatok: székhely: 1202 Budapest, Mártírok útja 156., adószáma: 25748196-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-287003) a következő nyilatkozatot teszem:

1. A 180901/61. hsz. alatti ingatlan ½-ed arányú, a GYUSZI_FCB Kft. tulajdonában lévő tulajdoni részesültségét, és a 180901/63-as helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részesültségét – mely ingatlanok művelési ága „kivett út” – melyek természetben a Budapest XX. kerület Mártírok útja és a Kakastó utca között fekszenek, térítésmentesen Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata („Önkormányzat”) tulajdonába kívánjuk adni a GYUSZI_FCB Kft. és az Önkormányzat között 2017. november 8. napján kötött településrendezési szerződésben („Településrendezési Szerződés”) foglaltak alapján és szerint és vállaljuk, hogy viseljük a térítésmentes tulajdonba adással kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, ideértve az esetlegesen fizetendő adót, illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat is. Az átadási értékre vonatkozóan intézkedtünk a piaci-forgalmi szakértői értékbecslés megrendeléséről, melynek eredeti példányát annak elkészültét követően haladéktalanul átadunk az Önkormányzatnak.
2. Tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a 180901/61 hrsz-ú ingatlan társtulajdonosa, az IMMO-ROHR Plus Kft. ügyvezetői saját tulajdoni hányaduk térítésmentes átadását külön okiratban vállalják és ajánlják fel az Önkormányzat részére.

Alulírott Pintér Gyula Ferenc, a GYUSZI_FCB Kft. ügyvezetője (cégadatok: székhely: 1202 Budapest, Mártírok útja 156., adószáma: 25748196-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-287003) a 180901/61. és 180901/63 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében az IMMO-ROHR Plus Kft. tulajdonában lévő ingatlanrészre vonatkozóan is az alábbi nyilatkozatot és vállalásokat teszem:

3. Vállaljuk, hogy az átadandó utak közterületté minősítésének költségeit viseljük.
4. Vállaljuk, hogy figyelemmel a Covid-19 járvány okozta időigényes ügyintézésre legfeljebb jelen nyilatkozat aláírását követő 60 napon belül saját költségünkön geodéziai felmérést és vázrajzot készítünk, melyet szintén az Önkormányzat részére bocsátunk térítésmentesen.
5. A településrendezési szerződésben vállaltak szerint a következő fák kerültek leültetésre: vérszilva, kőris és juharfa. Darabszámok viszonylatában pedig a következők:
 - a. 180901/61-es helyrajzi számú út: 7 darab, melyből 5 db gömbkőris és 2 db vérszilva
 - b. a 180901/63-as számú út: 25 darab, melyből 5 db gömbkőris és 2 db vérszilva,
 - c. a Mártírok útja kápolna előtti terület: 10 darab, melyből 6 db juhar és 4 db gömbkőris.

Vállaljuk az itt leültetett fák megeredésére a garanciát, továbbá vállaljuk az ültetéstől számított 3 éves utógondozásukat, beleértve a locsolást is.

6. Vállaljuk a közművek megfelelő kivitelezéséről szóló közmű nyilatkozatokat-figyelemmel a Covid-19 járvány okozta időigényesebb ügyintézésre- az ingatlanok közterületté történő átminősítését követő legfeljebb 90 napon belül beszerezzük,

azokat az Önkormányzatnak átadjuk és nyilatkozunk, hogy amennyiben a közművek közszolgáltató felé történő átadásához a későbbiekben bármilyen beavatkozás, feltárás, helyreállítás, egyéb munka elvégzése vagy további dokumentumok beszerzése szükséges, azt soron kívül saját költségén elvégezzük és beszerezzük.

7. Vállaljuk, hogy az utak forgalomba helyezését -figyelemmel a Covid-19 járvány okozta időigényesebb ügyintézésre- jelen nyilatkozat aláírását követő legfeljebb 60 napon belül kezdeményezzük, a kormányhivatal illetékes szervénél és osztályán és ezt igazoljuk az Önkormányzat felé.
8. A vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállalunk azért, hogy az összes közmű az engedélyezett tervek alapján az előírt minőségben és anyagokkal, valamint a szakmai szabályok szerint, kompetens és a tevékenységre jogosult szakemberekkel került kiépítésre és kivitelezésre.
9. A vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállalunk azért, hogy ha az üzembe helyezés során a közművekkel bármilyen műszaki probléma merülne fel, akkor azt soron kívül, saját költségen elhárítjuk. A vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállaljuk azért, ha a közművek részére történő átadással kapcsolatban bármilyen feltárás szükséges, akkor ezt saját költségen elvégezzük és szintén saját költségen gondoskodunk az eredeti állapot helyreállításáról.
10. Tudomásul vesszük, hogy az utak kizárólag a forgalomba helyezési engedély birtokában nyithatók meg a közforgalom számára.

Kelt: Budapest, 2021. 01. 27

Pintér Gyula Ferenc, GYUSZI_FCB Kft.
ügyvezető

GYUSZI_FCB KFT.
1202 Budapest, MÁRTÍROK útja 156.
Asz.: 25748196-2-43

Nyilatkozat

Az IMMO-ROHR Plus Kft. (cégadatok: székhely: 1094 Budapest, Bokréta u. 11-13., adószáma: 13957885-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-881804) a következő nyilatkozatot teszi:

A 180901/61. hsz. alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed arányú, az IMMO-ROHR Plus Kft. tulajdonában lévő tulajdoni részesülését - mely ingatlan művelési ága „kivett út” - mely természetben a Budapest XX. kerület Mártírok útja és a Kakastó utca között fekszik, a jelen nyilatkozathoz mellékelten csatolt szerződéstervezetnek megfelelően térítésmentesen Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata tulajdonába kívánom adni és vállalom, hogy viselem a térítésmentes tulajdonba adással kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, ideértve az esetlegesen fizetendő adót, illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat is.

Tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a 180901/61 hrsz-ú ingatlan társtulajdonosa, a GYUSZI_FCB Kft. ügyvezetői saját tulajdoni hányaduk térítésmentes átadását külön okiratban vállalják és ajánlják fel az Önkormányzat részére.

Melléklet / Anlage: Megállapodástervezet ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról / Vertragsentwurf über die unentgeltliche Übertragung einer Immobilie in das Eigentum der Selbstverwaltung

Hely, Dátum / Ort, Datum:

Wien, 26.01.2021

IMMO-ROHR Plus Kft.
képviselik / Vertreten durch: Valerija Karsai
és/vagy und Mag.iur. Kevin Töpfer
ügyvezetők ketten együttesen / Geschäftsführer,
gemeinsam, jeweils zur Zweit

Erklärung

Die IMMO-ROHR Plus Kft. (Firmendaten: Sitz: H-1094 Budapest, Bokréta u. 11-13., Steuernummer: 13957885-2-43, Handelsregisternummer: 01-09-881804) gibt die folgende Erklärung ab:

Ich habe vor, den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil der Gesellschaft IMMO-ROHR Plus Kft. an dem unter der Flurstücksnummer 180901/61 eingetragenen Grundstück - dessen Nutzungsart als „entnommene Straße” bezeichnet wird - und in der Natur in Budapest, Stadtbezirk XX, zwischen den Straßen „Mártírok útja” und „Kakastó utca” liegt, gemäß dem als Anlage dieser Erklärung beigefügten Vertragsentwurf unentgeltlich in den Besitz der Kommunalverwaltung für Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der Hauptstadt Budapest zu geben; gleichzeitig verpflichte ich mich, alle mit der unentgeltlichen Besitzübergabe verbundenen Kosten zu tragen, einschließlich auch eventuell zu bezahlender Steuern, Abgaben oder Entgelte für administrative Leistungen.

Zur Information teile ich der Kommunalverwaltung mit, dass sich die Geschäftsführer der Gesellschaft GYUSZI_FCB Kft. als Miteigentümerin des unter der Flurstücksnummer 180901/61 eingetragenen Grundstücks in einer Sonderurkunde verpflichten, der Kommunalverwaltung die unentgeltliche Übergabe ihres eigenen Miteigentumsanteils anzubieten und die unentgeltliche Übergabe vorzunehmen.

(Handwritten signature)

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat részére

székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1

Kötelezettségvállaló nyilatkozat

Alulírott **GYUSZI_FCB Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: GYUSZI_FCB Kft.; székhelye: 1202 Budapest, Mártírok útja 156.; cégjegyzék száma: 01 09 287003; adószáma: 25748196-2-43; statisztikai számjele: 25748196-6810-113-01; képviseli: Pintér Gyula Ferenc ügyvezető, továbbiakban: "Társaság") a Társaság és az **IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 11-13., cégjegyzékszám: 01-09-881804, adószám: 13957885-2-43, statisztika számjel: 13957885-6810-113-01, továbbiakban: "IMMO-ROHR PLUS Kft.") $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú osztatlan, közös tulajdonában álló Budapest, XX. ker., belterület 180901/61 hrsz. alatt nyilvántartott, 2974 m² területű, „kivett út” megjelölésű, természetben a 1204 Budapest, 180901/61 hrsz. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: "Ingatlan") tekintetében az alábbi nyilatkozatot és kötelezettségvállalást teszi:

Társaság kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43; a továbbiakban: "Önkormányzat") részére történő átruházására vonatkozóan mind Társaság, mind az IMMO-ROHR PLUS Kft. (külön-külön) megállapodásokat kívánnak megkötni az Önkormányzattal.

A Társaság kijelenti, hogy az Ingatlanon infrastruktúra fejlesztési beruházásokat (közművek és vezetékeik létesítése, út kiépítési munkák) hajtott végre saját költségére és kockázatára.

Társaság tudomásul veszi, hogy az IMMO-ROHR PLUS Kft. és az Önkormányzat között megkötni tervezett tulajdonjog átruházási megállapodásban IMMO-ROHR PLUS Kft. kizárólag jogszavatosságot kíván vállalni és az Önkormányzat kellékszavatossági igényérvényesítési lehetőségét kizárja.

A fentiekre tekintettel a Társaság a jelen nyilatkozat aláírásával visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzatnak az Ingatlannal kapcsolatban esetlegesen felmerülő kellékszavatossági igényelért teljes körűen és kizárólagosan helytáll, azaz amennyiben az Önkormányzat az Ingatlannal kapcsolatban - az IMMO-ROHR PLUS Kft. által a tulajdoni hányadat tekintetében vállalt jogszavatosságon kívül - bármilyen követelést vagy igényt (különösen kellékszavatossági igényt) érvényesít, akkor ezekért teljes körűen kizárólag a Társaság felel.

A Társaság kijelenti továbbá, hogy a fenti kötelezettségvállalására tekintettel az IMMO-ROHR PLUS Kft.-vel szemben semmilyen követelést vagy igényt nem érvényesít és ilyen igények érvényesítéséről a jövőre nézve is lemond.

Budapest, 2021-01-22

GYUSZI_FCB Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli:
Pintér Gyula Ferenc
ügyvezető


GYUSZI_FCB KFT.
1202 Budapest, MÁRTÍROK útja 156.
Asz.: 25748196-2-43

Aulape

**MEGÁLLAPODÁS INGATLAN INGYENES
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA ADÁSÁRÓL**

Amely létrejött egyrészről **IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 11-13., cégjegyzékszám: 01-09-881804, adószám: 13957885-2-43, statisztika számjel: 13957885-6810-113-01, képviseli: dr. Kellner Dániel meghatalmazott), mint tulajdonba adó (továbbiakban **tulajdonba adó**), másrészről

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) mint tulajdonba vevő (továbbiakban **tulajdonba vevő**) együttesen szerződő felek között az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a napján kelt jognyilatkozata alapján a tulajdonba adó mint fejlesztő vállalta, hogy a 180901/61 helyrajzi szám alatti ingatlanban fennálló 1/2-ed tulajdoni részzelöltségét ingyenesen a tulajdonba vevő tulajdonába adja annak érdekében, hogy ingatlan a jövőben közterület minősítést kapjon. Tulajdonba adó tudomással bír arról, hogy a fenti ingatlan társtulajdonosa 1/2-ed tulajdoni hányad arányában a GYUSZI_FCB Kft. A tulajdonba adó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlan közterületté történő átminősítésének feltétele, hogy a 180901/61 hrsz. alatt felvett ingatlanon a tulajdonba vevő 1/1 arányú tulajdoni hányadot szerezzen.

**VEREINBARUNG ÜBER DIE
UNENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG EINER
IMMOBILIE IN DAS EIGENTUM DER
SELBSTVERWALTUNG**

Abgeschlossen einerseits zwischen der Immobilienhandelsgesellschaft m.b.H. **IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Kft.** (Sitz: H-1094 Budapest, Bokréta utca 11-13., Handelsregisternummer: 01-09-881804, Steuernummer: 13957885-2-43, statistische Nummer: 13957885-6810-113-01, vertreten durch: Dr. Dániel Kellner mit Vollmacht) als Eigentumsübergeber (nachstehend: **Eigentumsübergeber** genannt) und andererseits der

Selbstverwaltung für Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der Hauptstadt Budapest (Sitz: H-1201 Budapest, Stadtbezirk XX, Kossuth tér 1., Steuernummer: 15735832-2-43, statistische Nummer:, vertreten durch: Ákos SZABADOS, Bürgermeister) als Eigentumsübernehmer (nachstehend: **Eigentumsübernehmer** genannt), beide gemeinsam Vertragsparteien genannt, zu den nachfolgenden Bedingungen

1. Die Vertragsparteien halten fest, dass sich der Eigentumsübergeber in seiner Eigenschaft als Immobilienentwickler aufgrund seiner rechtsgültigen Erklärung vom verpflichtet hat, seinen Miteigentumsanteil, den er an dem unter der Flurstücksnummer 180901/61 eingetragenen Grundstück zum Eigentumsanteil von 1/2, unentgeltlich in das Eigentum des Eigentumsübernehmers zu übertragen, damit das Grundstück in der Zukunft die Einstufung „öffentliche Fläche“ erhalten kann. Dem Eigentumsübergeber ist es bekannt, dass die Gesellschaft GYUSZI_FCB Kft. zum Eigentumsanteil von 1/2 Miteigentümerin des vorstehenden Grundstücks ist. Der Eigentumsübergeber erklärt, dass er von der Voraussetzung Bescheid weiß, die dafür erforderlich ist, dass das Grundstück in die Kategorie „öffentliche Fläche“ neu eingestuft wird; dementsprechend soll der Eigentumsübernehmer einen

Eigentumsanteil von 1/1 an dem unter der Flurstücksnummer 180901/61 eingetragenen Grundstück erwerben.

A tulajdonba adó vállalja a jelen megállapodásban rögzített, a jelen jogügylettel kapcsolatos mindennemű költség viselését, ideértve az esetlegesen felmerülő illetéket, adót vagy igazgatási szolgáltatási díjat.

Der Eigentumsübergeber verpflichtet sich sämtliche in dieser Vereinbarung festgehaltenen, mit diesem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten zu tragen, einschließlich eventuell entstehender Abgaben, Steuern oder Entgelte für administrative Leistungen.

2. A tulajdonba adó kijelenti, hogy a Budapesti XX. kerületi tulajdoni lapon 180901/61 hrsz szám alatt felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát ingyenesen a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) tulajdonába adja, a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) pedig a fentiekben meghatározott ingatlan hányadot átveszi.

2. Der Eigentumsübergeber erklärt, dass den Eigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück, welches im Eigentumsblatt beim Stadtbezirk XX von Budapest unter der Flurstücksnummer 180901/61, befindlich im Innenbereich, mit der Bezeichnung „entnommene Straße“ mit einer Fläche von 2947 m² eingetragen ist, unentgeltlich in das Eigentum der Selbstverwaltung für Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der Hauptstadt Budapest (Sitz: H-1201 Budapest, Stadtbezirk XX, Kossuth tér 1., Steuernummer: 15735832-2-43, statistische Nummer:, vertreten durch: Ákos SZABADOS, Bürgermeister) zu übertragen, wobei der oben angegebene Eigentumsanteil durch die Selbstverwaltung für Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der Hauptstadt Budapest (Sitz: H-1201 Budapest, Stadtbezirk XX, Kossuth tér 1., Steuernummer: 15735832-2-43, statistische Nummer:, vertreten durch: Ákos SZABADOS, Bürgermeister) übernommen wird.

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul a 2020. december 7. napján kelt piaci-forgalmi szakértői értékbecslésben meghatározott adatok alapján:

Der Verkehrswert des Grundstücks wird auf der Grundlage der Daten aus dem Gutachten vom 7. Dezember 2020 des Sachverständigen im Bereich der Immobilienbewertung auf dem Markt wie folgt festgesetzt:

180901/61 hrsz. alatti ingatlan 1/2-ed arányú tulajdoni részültőségének forgalmi értéke,- Ft.

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils von 1/2 an dem unter der Flurstücksnummer 180901/61 eingetragenen Grundstück beträgt: HUF.....

A felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonba vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésével válik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan hányad tulajdonosává.

3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlant kötelező közfeladatai ellátásának elősegítése érdekében kívánja használni.
4. IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 11-13., cégjegyzékszám: 01-09-881804, adószám: 13957885-2-43, statisztika számjel: 13957885-6810-113-01, képviseli: dr. Kellner Dániel meghatalmazott) mint tulajdonba adó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapesti XX. kerületi tulajdoni lapon 180901/61 hrsz szám alatt felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára a tulajdonba vevő Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) tulajdonjoga ingyenes tulajdonba adás jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A tulajdonba adó cselekvőképessége teljes birtokában, kényszertől és fenyegetéstől mentesen kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányad tekintetében az ingatlan birtokát is átruházza a tulajdonba vevőre a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésében foglaltak alapján.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Selbstverwaltung als Eigentumsübernehmer erst durch Eintragung ihres Eigentumsrechts in das Grundbuch das Eigentum an dem Grundstücksanteil der den Gegenstand dieses Vertrages darstellenden Immobilie erwirbt.

3. Die Selbstverwaltung erklärt, dass sie die Immobilien im Interesse der Förderung der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benutzen will.
4. Die Immobilienhandelsgesellschaft m.b.H. IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Kft. (Sitz: H-1094 Budapest, Bokréta utca 11-13., Handelsregisternummer: 01-09-881804, Steuernummer: 13957885-2-43, statistische Nummer: 13957885-6810-113-01, vertreten durch: dr. Kellner Dániel mit Vollmacht) als Eigentumsübergeber erteilt die unbedingte und unwiderrufliche Genehmigung dazu, dass im Hinblick auf den Eigentumsanteil von 1/2 des Grundstücks, welches im Eigentumsblatt beim Stadtbezirk XX von Budapest unter der Flurstücksnummer 180901/61, befindlich im Innenbereich, mit der Bezeichnung „entnommene Straße“ mit einer Fläche von 2947 m² eingetragen ist, das Eigentumsrecht der das Eigentum übernehmenden Selbstverwaltung für Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der Hauptstadt Budapest (Sitz: H-1201 Budapest, Stadtbezirk XX, Kossuth tér 1., Steuernummer: 15735832-2-43, statistische Nummer:, vertreten durch: Ákos SZABADOS, Bürgermeister) unter dem Rechtstitel der unentgeltlichen Übertragung in deren Eigentum eingetragen wird

Der Eigentumsübergeber erklärt bei voller Geschäftsfähigkeit, frei von Zwang und Bedrohung, dass er dem Eigentumsübernehmer in Bezug auf den Grundstücksanteil der den Gegenstand dieses Vertrages darstellenden Immobilie auch den Besitz des Grundstücks nach Art. 6:215 Absatz 2 des ungarischen BGB überträgt.

A tulajdonba vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ingatlanhányad tulajdonjogának átvételével kapcsolatosan teljes személyes illetékmentességet élvez, így kéri, hogy a NAV illetékosztálya mentesítse a vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

5. A tulajdonba adó kijelenti, hogy jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanhányad per-teher- és igénymentes, és nincs olyan tény vagy körülmény, amely a tulajdonba vevő tulajdonszerzését kizárná vagy korlátozná.

A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonba adó nem áll sem csőd, sem felszámolási, sem végelszámolási eljárás hatálya alatt. A szerződő felek kijelenti, hogy ingatlanszerzési és átruházási képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, valamint ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek, így jelen megállapodással kapcsolatosan érvényes jognyilatkozatot tehetnek.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet bűncselekmény törvényi tényállási elemét nem meríti ki, illetőleg ahhoz nem kapcsolódik. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat akarati elvüknek megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonba vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban vásárolja meg, annak

Der Eigentumsübernehmer erklärt, dass ihm im Hinblick auf dieses Rechtsgeschäft nach Art. 5 Absatz 1 Buchstabe b) des Gesetzes Nr. XCIII von 1990 über Abgaben eine vollständige persönliche Abgabenbefreiung in Verbindung mit der Übernahme des Eigentumsrechtes am Grundstücksanteil zusteht, somit ersucht er die Abteilung für Gebühren der ungarischen Steuer- und Zollbehörde (NAV) darum, ihn von der Bezahlung der Vermögensverkehrsteuer zu befreien.

5. Der Eigentumsübergeber erklärt, dass der unter Punkt 1 dieses Vertrages beschriebene Grundstücksanteil frei von Klagen, Lasten und Ansprüchen ist; ferner gibt es keine Tatsachen oder Umstände, die den Eigentumserwerb des Eigentumsübernehmers ausschließen oder einschränken würden

Die Vertragsparteien erklären, dass sich der Eigentumsübergeber weder im Vergleichsverfahren noch im Konkursverfahren oder in freiwilliger Liquidation befindet. Die Vertragsparteien erklären, dass ihre Fähigkeit zum Erwerb und zur Übertragung von Immobilien weder beschränkt noch ausgeschlossen ist; außerdem sind sie auch im vollständigen Besitz der für die Verwaltung ihrer Geschäfte notwendigen Einsichtsfähigkeit, demnach können sie rechtsgültige Erklärungen in Verbindung mit dieser Vereinbarung abgeben.

Die Vertragsparteien erklären, sich beim Abschluss dieses Vertrages nicht im Irrtum befunden zu haben, einander nicht getäuscht zu haben, nicht unter Zwang und Bedrohung gestanden zu sein; das Rechtsgeschäft erfüllt ferner nicht den Tatbestand einer Straftat, bzw. dieses hängt mit einer Straftat nicht zusammen. Die Vertragsparteien erklären, dass diese Urkunde mit einem Inhalt schriftlich festgehalten wurde, der ihrem Willensprinzip entspricht.

Die Vertragsparteien erklären, dass der Eigentumsübernehmer das Grundstück in betrachtetem Zustand kauft, über seinen

állapotáról, méretéről és történetéről tájékoztatást kapott, a tulajdonba adót – az 5. pontban rögzített kijelentések (szavatosságvállalások) kivételével – az ingatlan meghatározott állapotáért, minőségéért, használati céljáért és/vagy hasznáért felelősség nem terheli, azokért semmilyen szavatosságot nem vállal.

6. A szerződő felek jelen szerződésből eredő vitákat igyekeznek egymással, békés úton, tárgyalásokkal rendezni. Amennyiben ez nem lehetséges úgy a jogvita eldöntésére hatáskörrel és illetékességgel rendelkező jogalkalmazó szervhez fordulnak.
 7. Jelen megállapodásban nem vagy nem kellőképpen szabályozott kérdések tekintetében a szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.
 8. Jelen szerződés a felek aláírásával lép hatályba.
 9. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésen túlmenően is külön adatlapon kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és az ügyvédi iroda szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az
- Zustand, Ausmaß und seine Geschichte informiert wurde, sodass – mit Ausnahme der im Punkt 5.1. festgelegten Erklärungen (Gewährleistungszusagen) – der Eigentumsübergeber für keinen bestimmten Zustand, Beschaffenheit, Verwendungszweck und/oder Ertrag in Bezug auf das Grundstück haftet und diesbezüglich keine Gewährleistung annimmt.
6. Die Vertragsparteien sind bemüht, die Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag zwischen ihnen entstehen, gütlich auf dem Verhandlungsweg beizulegen. Sollte dies nicht möglich sein, werden sie sich an ein für die Entscheidung des Rechtsstreits zuständiges Rechtsanwendungsorgan wenden.
 7. Im Hinblick auf die in diesem Vertrag nicht oder nicht ausreichend geregelten Fragen erachten die Vertragsparteien die Bestimmungen des ungarischen BGB als für sich maßgeblich.
 8. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft.
 9. Der die Urkunde verfassende Rechtsanwalt weist die Vertragsparteien darauf hin, dass er im Sinne des Gesetzes Nr. LIII von 2017 über die Vorbeugung und Verhinderung von Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung (nachstehend „GwG“ genannt) in Hinsicht auf die Daten der Vertragsparteien der Pflicht zur Identifizierung unterliegt. Auf der Grundlage der Bestimmungen des GwG werden die Daten der Vertragsparteien - auch über diesen Vertrag hinaus - auf einem gesonderten Datenblatt anhand der von den Parteien gelieferten Daten sowie aufgrund der von ihnen vorgelegten Dokumente, die nach den Vorschriften des GwG sowie der Anwaltskanzlei zum Nachweis der Identität geeignet sind, festgehalten. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass sie verpflichtet sind, den die Urkunde verfassenden Rechtsanwalt über die Änderung Ihrer im Laufe der Identifizierung angegebenen Daten oder soweit sie im Verlauf des Geschäftes nicht in ihrem eigenen Namen vorgehen, über die

okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek képviselőinek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készít, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az információs törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben és az ügyvédi iroda szabályzatában foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 - általános adatvédelmi - rendeletéről (GDPR). A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által adott, és a fentiekben megjelölt tájékoztatást megértették és azt tudomásul veszik.

Änderung der Daten des tatsächlichen Eigentümers innerhalb von 5 (fünf) Tagen, nachdem sie von der Änderung Kenntnis erhalten haben, schriftlich zu informieren. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass der die Urkunde verfassende Rechtsanwalt eine Fotokopie über die Dokumente der Vertreter der Vertragsparteien, die personenbezogene Daten enthalten, erstellt und ihre Daten verarbeitet. Der die Urkunde verfassende Rechtsanwalt darf die Daten der Vertragsparteien nach den Bestimmungen des Gesetzes Nr. LXXVIII von 2017 über die Rechtsanwaltstätigkeit sowie des Informationsgesetzes ausschließlich zur Erfüllung des mit diesem Vertrag verbundenen Auftrags und seiner nach den Vorschriften des GwG und der Anwaltskanzlei festgelegten Verpflichtung verarbeiten. Der die Urkunde verfassende Rechtsanwalt informiert die Vertragsparteien über die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates, d.h. über die Datenschutz-Grundverordnung (GDPR). Die Vertragsparteien erklären, die von dem handelnden Rechtsanwalt erteilten und oben beschriebenen Informationen verstanden zu haben und diese zur Kenntnis zu nehmen.

10. A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos Budapest Főváros Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatalánál történő eljárásra meghatalmazzák a Deák és Társai Ügyvédi Irodát (1132 Budapest, Kresz Géza utca 17., ügyintéző: dr. Jankovich Béla ügyvéd, Deák és Társai Ügyvédi Iroda 6. sz. alirodája, 1118 Budapest, Somlói út 31.). Az ügyvédi meghatalmazás vonatkozik a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlannal kapcsolatos földhivatali eljárásra és a széljegyekre történő betekintésre is. Az eljáró ügyvéd a képviselőre vonatkozó megbízást elfogadja.

10. Mit der Abwicklung des Verfahrens bei dem der Regierungsstelle der Hauptstadt Budapest unterstellten Amt für Stadtbezirk XI in Verbindung mit der den Gegenstand dieses Vertrages darstellenden Immobilie bevollmächtigen die Vertragsparteien die Anwaltskanzlei „Deák és Társai Ügyvédi Iroda“ (H-1132 Budapest, Kresz Géza utca 17., Sachbearbeiter: Dr. Béla Jankovich, Rechtsanwalt, Außenbüro Nr. 6 der Anwaltskanzlei „Deák és Társai Ügyvédi Iroda“ in H-1118 Budapest, Somlói út 31.). Die anwaltliche Vollmacht bezieht sich auf die Abwicklung des Verfahrens beim Grundbuchamt in Verbindung mit der unter Punkt 1 dieses Vertrages beschriebenen Immobilie sowie auch auf die Einsichtnahme in die Randvermerke. Der handelnde Rechtsanwalt nimmt die Vollmacht zur Vertretung an.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a szerződő felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, így az megfelel a Ptk. 6:87 §-ban meghatározott teljességi záradék fogalmának.
12. A jelen szerződés 6 (hat) eredeti példányban készül magyar és német nyelven, a szerződés szövegének értelmezése szempontjából eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

11. Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bedingungen enthält, somit entspricht er dem Begriff der Integritätsklausel nach Artikel 6:87 des ungarischen BGB.
12. Diese Vereinbarung wird in 6 (sechs) Originalausfertigungen – sowohl in ungarischer als auch in deutscher Sprache – errichtet, im Falle von Widersprüchen gilt hinsichtlich der Vertragsauslegung die ungarische Fassung.

A szerződő felek jelen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik, így külön ügyvédi megbízás és tényvázlat felvételét az ügyvédi megbízással kapcsolatosan nem kérik.

Von den Vertragsparteien wird dieser Vertrag gleichzeitig auch als anwaltliche Vollmacht und als Kurzdarstellung des Mandatsinhalts angesehen, deshalb verlangen sie nicht, dass eine anwaltliche Vollmacht und eine Kurzdarstellung des Mandatsinhalts in Verbindung mit der anwaltlichen Vollmacht gesondert aufgenommen werden.

Budapest, _____

Budapest, _____

Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet
Önkormányzata/Selbstverwaltung für
Stadtbezirk XX, Stadtteil Pesterzsébet der
Hauptstadt Budapest
képv./ vertreten durch: Szabados Ákos
polgármester/ Bürgermeister
tulajdonba vevő/ Eigentumsübernehmer

IMMO-ROHR PLUS Kft.
képv./ vertreten durch: dr. Kellner Dániel
meghatalmazott/ Bevollmächtigter
tulajdonba adó/ Eigentumsübergeber

Ellenjegyzem: Budapesten, 2021. _____ / Gegengezeichnet: in Budapest, am
napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd/ Rechtsanwalt

ellenjegyzem/ Gegenzeichnung:.....

Deák és Társai Ügyvédi Iroda



KASZ/ Kammer-ID-Nr.: 36062195

Pénzügyi ellenjegyző:/ Für finanzielle Gegenzeichnung:

Dátum/Datum:

MEGÁLLAPODÁS INGATLAN INGYENES ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA ADÁSÁRÓL

Amely létrejött egyrészről **GYUSZI FCB Kft.** (székhely: 1202 Budapest, Mártírok útja 156., cégjegyzékszám: 01-09-287003, adószám: 25748196-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Pintér Gyula Ferenc ügyvezető), mint tulajdonba adó (továbbiakban **tulajdonba adó**), másrészről

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) mint tulajdonba vevő (továbbiakban **tulajdonba vevő**) együttesen szerződő felek között az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2017. november 8. napján egymással településrendezési szerződést kötöttek, melyben a tulajdonba adó, mint fejlesztő vállalta, hogy a 180901/61. valamint 180901/63. hrsz szám alatti és tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a fentiekben meghatározott szerződés II. pontjában rögzített kötelezettségeket teljesíti, annak a célnak az érdekében, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlanok későbbi ingyenes önkormányzati tulajdonba adás kapcsán a szerződésben meghatározott ingatlanok közterület minősítést kapjanak. Tulajdonba adó tudomással bír arról, hogy a 180901/61 hrsz-ú ingatlan társtulajdonosa 1/2-ed tulajdon arányban az IMMO-ROHR PLUS Kft. A tulajdonba adó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlan közterületté történő átminősítésének feltétele, hogy a 180901/61 hrsz. alatt felvett ingatlanon a tulajdonba vevő 1/1 arányú tulajdoni hányadot szerezzen.

A fentiekben megjelölt megállapodásban rögzített és a tulajdonba adót terhelő feladatok és költségek mellett a tulajdonba adó vállalja a jelen jogügylettel kapcsolatos mindennemű költség viselését, ideértve az esetlegesen felmerülő illeték- adó vagy egyéb jogcímen felmerülő fizetési kötelezettség teljesítését.

Budapest, 2021

.....
Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata
képv.: Szabados Ákos polgármester
tulajdonba vevő

.....
GYUSZI FCB Kft.
tulajdonba adó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd
Deák és Társai Ügyvédi Iroda
KASZ: 36062195

2. A fentiek ismeretében a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező és a fentiekben megjelölt településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően a tulajdonba adó kijelenti, hogy a Budapesti XX. kerületi tulajdoni lapon 180901/63 hrsz számon felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint 180901/61 hrsz szám alatt felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát ingyenesen a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) tulajdonába adja, a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) pedig a fentiekben meghatározott ingatlan hányadokat átveszi.

Az ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul a 2020. december 7. napján kelt piaci-forgalmi szakértői értékbecslésben meghatározott adatok alapján:

180901/63 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részzilletőségének forgalmi értéke Ft.

180901/61 hrsz. alatti ingatlan 1/2 arányú tulajdoni részzilletőségének forgalmi értéke Ft.

A felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonba vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésével válik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan hányadok tulajdonosává.

3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanokat kötelező közfeladatai ellátásának elősegítése érdekében kívánja használni.
4. GYUSZI FCB Kft. (székhely: 1202 Budapest, Mártírok útja 156., cégjegyzékszám: 01-09-287003, adószám: 25748196-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Pintér Gyula Ferenc ügyvezető) mint tulajdonba adó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapesti XX. kerületi tulajdoni lapon 180901/63 hrsz számon felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, valamint 180901/61 hrsz szám alatt felvett belterület cím alatti kivett út megjelölésű 2947 m²-es ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára a tulajdonba vevő

Budapest, 2021

.....
Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata
képv.: Szabados Ákos polgármester
tulajdonba vevő

.....
GYUSZI FCB Kft.
tulajdonba adó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd
Deák és Társai Ügyvédi Iroda
KASZ: 36062195

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) tulajdonjoga ingyenes tulajdonba adás jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A tulajdonba adó cselekvőképessége teljes birtokában, kényszertől és fenyegetéstől mentesen kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok tekintetében az ingatlan birtokát is átruházza a vevőre a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésében foglaltak alapján.

A tulajdonba vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ingatlanok tulajdonjogának átvételével kapcsolatosan teljes személyes illetékmentességet élvez, így kéri, hogy a NAV illetékosztálya mentesítse a vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

5. A tulajdonba adó kijelenti, hogy jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanhányadok per-
teher- és igénymentesek, és nincs olyan tény vagy körülmény, amely a tulajdonba vevő
tulajdonszerzését kizárná vagy korlátozná.

A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonba adó nem áll sem csőd, sem felszámolási, sem
végelszámolási eljárás hatálya alatt. A szerződő felek kijelenti, hogy ingatlanszerzési és átruházási
képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, valamint ügyeik viteléhez szükséges belátási
képességgel is teljes mértékben rendelkeznek, így jelen megállapodással kapcsolatosan érvényes
jognyilatkozatot tehetnek.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást
meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet bűncselekmény
törvényi tényállási elemét nem meríti ki, illetőleg ahhoz nem kapcsolódik. A szerződő felek
kijelentik, hogy jelen okirat akarati elvüknek megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

Budapest, 2021

.....
Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata
képv.: Szabados Ákos polgármester
tulajdonba vevő

.....
GYUSZI FCB Kft.
tulajdonba adó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd
Deák és Társai Ügyvédi Iroda
KASZ: 36062195

6. A szerződő felek jelen szerződésből eredő vitákat igyekeznek egymással, békés úton, tárgyalásokkal rendezni. Amennyiben ez nem lehetséges úgy a jogvita eldöntésére hatáskörrel és illetékességgel rendelkező jogalkalmazó szervhez fordulnak.
7. Jelen megállapodásban nem vagy nem kellőképpen szabályozott kérdések tekintetében a szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.
8. Jelen szerződés a felek aláírásával lép hatályba.
9. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésen túlmenően is külön adatlapon kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és az ügyvédi iroda szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek képviselőinek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az információs törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben és az ügyvédi iroda szabályzatában foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 – általános adatvédelmi – rendeletéről (GDPR). A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által adott, és a fentiekben megjelölt tájékoztatást megértették és azt tudomásul veszik.

Budapest, 2021

.....
 Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata
 képv.: Szabados Ákos polgármester
 tulajdonba vevő

.....
 GYUSZI FCB Kft.
 tulajdonba adó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd
 Deák és Társai Ügyvédi Iroda
 KASZ: 36062195

10. A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos Budapest Főváros Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatalánál történő eljárásra meghatalmazzák a Deák és Társai Ügyvédi Irodát (1132 Budapest, Kresz Géza utca 17., ügyintéző: dr. Jankovich Béla ügyvéd, Deák és Társai Ügyvédi Iroda 6. sz. alirodája, 1118 Budapest, Somlói út 31.). Az ügyvédi meghatalmazás vonatkozik a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlannal kapcsolatos földhivatali eljárásra és a széljegyekre történő betekintésre is. Az eljáró ügyvéd a képviseletre vonatkozó megbízást elfogadja.
11. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a szerződő felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, így az megfelel a Ptk. 6:87 §-ban meghatározott teljességi záradék fogalmának.

A szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik, így külön ügyvédi megbízás és tényvázlat felvételét az ügyvédi megbízással kapcsolatosan nem kérik.

Budapest, 2021

.....
 Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet
 Önkormányzata
 képv.: Szabados Ákos polgármester
 tulajdonba vevő

.....
 GYUSZI FCB Kft.
 tulajdonba adó

Ellenjegyzem: Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd ellenjegyzem:.....

Deák és Társai Ügyvédi Iroda

KASZ: 36062195

Pénzügyi ellenjegyző:

Dátum:

Budapest, 2021

.....
 Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata
 képv.: Szabados Ákos polgármester
 tulajdonba vevő

.....
 GYUSZI FCB Kft.
 tulajdonba adó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd
 Deák és Társai Ügyvédi Iroda
 KASZ: 36062195

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről **GYUSZI_FCB Kft.** (székhely: 1202 Budapest, Mártírok útja 156., cégjegyzékszám: 01-09-287003, adószám: 25748196-2-43, statisztika számjel: 25748196-6810-113-01 képviseli: Pintér Gyula Ferenc ügyvezető), mint tulajdonba adó (továbbiakban **GYUSZI_FCB Kft.**), másrészről

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat (székhely: 1201 Budapest, XX. ker. Kossuth tér 1., adószám: 15735832-2-43, statisztika számjel:, képviseli: Szabados Ákos polgármester) mint tulajdonba vevő (továbbiakban **Önkormányzat**) együttesen szerződő felek között az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy egymással 2017. november 8. napján településrendezési szerződést (továbbiakban Településrendezési Szerződés) kötöttek, melyben a GYUSZI_FCB Kft, mint fejlesztő vállalta, hogy a 180901/61. valamint 180901/63. hrsz szám alatti és tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a Településrendezési Szerződés II. pontjában rögzített kötelezettségeket teljesíti a szerződés IV. pontjában meghatározott határidőben, vagyis a fenti ingatlanokra vonatkozó szabályozási terv módosításának hatályba lépését követő 2 éven belül. Az Önkormányzat az 1/2019. (I.25.) önkormányzati rendeletével a fenti ingatlanokra vonatkozó szabályozási tervet módosította, mely rendelet 2019. február 9. napján lépett hatályba, így a GYUSZI_FCB Kft-nek a fentiekben megjelölt településrendezési szerződésben foglalt, a fenti ingatlanokra vonatkozó fejlesztési kötelezettségeit 2021. február 9. napjáig kell teljesítenie.

A Településrendezési Szerződésben az Önkormányzat vállalta, hogy a GYUSZI_FCB Kft. által engedélyezettett és megépített, szilárd burkolatú utakat, Tervezett Közutakat térítésmentesen átveszi, értékbecslés alapján leltárba veszi és kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál az ingatlanok közterületé minősítését. Az Önkormányzat által vállalt további kötelezettségeket a Településrendezési Szerződés III. pontja tartalmazza.

A Felek rögzítik azt is, hogy a Településrendezési Szerződés 4. pontjában foglaltaknak megfelelően a Tervezett Közutak tulajdoni lapjain (180901/61 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján 4. sorszám alatt, a 75159/1/2018/18.03.21 számú határozattal, a 180901/63 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján 5. sorszám alatt, a 75159/1/2018/18.03.21 számú határozattal) a településrendezési kötelezettség ténye bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy a 180901/61 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok a GYUSZI_FCB Kft. 1/2-ed részzilletőség arányában tulajdonosa, míg a további 1/2-ed tulajdoni részzilletőség tulajdonosa az IMMO-ROHR Plus Kft (székhely: 1094 Budapest, Bokréta u. 11-13., adószám: 13957885-2-

43 cégjegyzékszám: 01-09-881804.) Szerződő felek egyezően állapítják meg azt is, hogy a 180901/63 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a GYUSZI_FCB Kft.

Tekintettel arra, hogy az IMMO-ROHR Plus Kft. 2021. január 26. napján kelt nyilatkozattal, a GYUSZI_FCB Kft. pedig 2021. január 27. napján kelt nyilatkozattal felajánlotta a fenti ingatlanokban fennálló tulajdoni részzilletőségét térítésmentesen az Önkormányzat részére, mely ingatlanok térítésmentes átadás-átvételével kapcsolatban szerződő felek külön megállapodásban állapodnak meg, szükséges a fenti ingatlanokon a fent hivatkozott településrendezési szerződésben vállalt, de a GYUSZI_FCB Kft. által még nem teljesített fejlesztésekkel kapcsolatos kötelezettségvállalások szerződésben történő rögzítése.

Fentiekre tekintettel szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

1. A GYUSZI_FCB Kt. vállalja, hogy a 180901/61. és 180901/63 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében az IMMO-ROHR Plus Kft. tulajdonában lévő ingatlanrészre vonatkozóan elvégzi az alábbi munkákat saját költségén, legkésőbb jelen megállapodás aláírását követő 60 napon belül:
 - saját költségén geodéziai felmérést és vázrajzot készített, melyet az Önkormányzat részére térítésmentesen átad a fenti határidőben,
 - a közművek megfelelő kivitelezéséről szóló közműnyilatkozatokat a 180901/61. és 180901/63 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok közterületté történő átminősítésétől számított 90 napon belül beszerzi, azokat az Önkormányzatnak átadja. Amennyiben a közművek közszolgáltató felé történő átadásához a bármilyen beavatkozás, feltárás, helyreállítás, egyéb munka elvégzése vagy további dokumentumok beszerzése szükséges, azt soron kívül saját költségén elvégzi és beszerzi.
 - az utak forgalomba helyezését kezdeményezi a kormányhivatal illetékes szervénél és osztályán és ezt igazolja az Önkormányzat felé. Vállalja továbbá, hogy a Kormányhivatal által kiadott forgalomba helyezési engedélyt annak átvételét követően az Önkormányzat részére haladéktalanul átadja.
2. A GYUSZI_FCB Kft. kijelenti, hogy a vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállalja azért, hogy az összes közmű az engedélyezett tervek alapján az előírt minőségben és anyagokkal, valamint a szakmai szabályok szerint, kompetens és a tevékenységre jogosult szakemberekkel került kiépítésre és kivitelezésre a fent hivatkozott utakat érintően.
3. A GYUSZI_FCB Kft. kijelenti, hogy a vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállalja azért, hogy ha az üzembe helyezés során a közművekkel bármilyen műszaki probléma merülne fel, akkor azt soron kívül, saját költségén elhárítja. A vonatkozó és hatályos jogszabályok szerinti teljeskörű szavatosságot vállalja továbbá azért, is, hogy ha a közművek részére történő átadással kapcsolatban bármilyen feltárás szükséges, akkor ezt saját költségén elvégzi és szintén saját költségén gondoskodik az eredeti állapot helyreállításáról.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a GYUSZI_FCB Kft. jelen megállapodás 1. pontjában rögzített teljesítési határidőben az 1. pontban vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy a Ptk. 6:186. § (1) bekezdésében foglaltak alapján meghiúsulási kötbérfizetési kötelezettség terheli, mégpedig 5.000.000,- forint, azaz ötmillió forint összegben.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat tényleges kára a GYUSZI_FCB Kft. nem, vagy nem szerződésszerű teljesítésével összefüggésben meghaladja a meghiúsulási kötbér összegét, úgy a Ptk. 6:187. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzat jogosult a meghiúsulási kötbéren felüli teljes kárát érvényesíteni a GYUSZI_FCB Kft.-vel szemben.

4. A GYUSZI_FCB Kft. tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés tárgyát képező utak kizárólag a forgalomba helyezési engedély birtokában nyithatók meg a közforgalom számára.
5. A GYUSZI_FCB Kft. vállalja, hogy az átadandó utak közterületté minősítésének költségeit viseli, és tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben tudja az egyes ingatlanok közterületté történő átminősítését kezdeményezni az illetékes földhivatalnál, ha az ingatlanoknak 1/1 arányú tulajdonosa lesz.
6. A GYUSZI_FCB Kft. tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a jelen szerződés tárgyát képező utakat érintően a fent hivatkozott településrendezési szerződésben vállaltak szerint vérszilva, kőris és juharfa egyedeket ültetett az alábbiak szerint:
 - a. 180901/61-es helyrajzi számú út: 7 darab, melyből 5 db gömbkőris és 2 db vérszilva
 - b. a 180901/63-as számú út: 25 darab, melyből 5 db gömbkőris és 2 db vérszilva,
 - c. a Mártírok útja kápolna előtti terület: 10 darab, melyből 6 db juhar és 4 db gömbkőris.

A Településrendezési Szerződés II. 3.) a) A GYUSZI_FCB Kft. kijelenti, hogy a leültetett fák megeredésére a garanciát vállal, valamint vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 3 éven keresztül a leültetett fákat utógondozza, a fenntartásával kapcsolatos munkákat (ideértve a locsolást, valamint a növényvédelmi munkákat) elvégzi, az elpusztult fákat pótolja.
7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Megállapodás aláírását követően az egészségügyi veszélyhelyzetet okozó koronavírus járvány által okozott, illetve annak megfékezésére tett intézkedések által bekövetkező olyan fizikai vagy jogi helyzet következik be (pl. különleges jogrend, teljes kijárási tilalom, egyes munkavégzési lehetőségekre vonatkozó korlátozások), amely következtében a GYUSZI_FCB Kft. által jelen Megállapodásban vállalt kötelezettségeinek a Felek által megállapodott határidőkre történő elvégzését ellehetetleníti vagy jelentősen akadályozza (a továbbiakban: „járványhelyzet”) úgy a Felek kötelezettségének a teljesítésére nyitva álló határidő az akadályozó tényező fennállásáig nyugszik, és a Járványhelyzet miatti indokolt késedelem esetén a jelen megállapodás szerinti késedelmes teljesítés jogkövetkezményei – a Járványhelyzet által indokolt időtartam erejéig – nem állnak be.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonba adó nem állnak sem csőd, sem felszámolási, sem végelszámolási eljárás hatálya alatt.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodás megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet bűncselekmény törvényi tényállási elemét nem meríti ki, illetőleg ahhoz nem kapcsolódik. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat akarati elvüknek megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

9. A szerződő felek jelen szerződésből eredő vitákat igyekeznek egymással, békés úton, tárgyalásokkal rendezni. Amennyiben ez nem lehetséges úgy a jogvita eldöntésére hatáskörrel és illetékességgel rendelkező jogalkalmazó szervhez fordulnak.
10. Jelen megállapodásban nem vagy nem kellőképpen szabályozott kérdések tekintetében a szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.
11. Jelen szerződés a felek aláírásával lép hatályba.
12. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésen túlmenően is külön adatlapon kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és az ügyvédi iroda szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek képviselőinek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az információs törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben és az ügyvédi iroda szabályzatában foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 – általános adatvédelmi – rendeletéről (GDPR). A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által adott, és a fentiekben megjelölt tájékoztatást megértették és azt tudomásul veszik.
13. A szerződő felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatos eljárásra meghatalmazzák a Deák és Társai Ügyvédi Irodát (1132 Budapest, Kresz Géza utca 17., ügyintéző: dr.

Jankovich Béla ügyvéd, Deák és Társai Ügyvédi Iroda 6. sz. alirodája, 1118 Budapest, Somlói út 31.).
Az eljáró ügyvéd a képviselőre vonatkozó megbízást elfogadja.

14. Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a 2017. november 8. napján kelt településrendezési szerződés, valamint a 2021. január 22. napján kelt, a GYUSZI_FCB Kft. részéről tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, amely okiratok a jelen megállapodás tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos fejlesztésekre, valamint azok megvalósulására vonatkozóan tartalmaznak kötelezettségvállalásokat.
15. Szerződő felek egyezően jelentik ki, hogy a 2017. november 8. napján hatályba lépett Településrendezési szerződésben, illetve a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségeik teljesítéséről a szerződés szerinti teljesítést követően külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik mindkét szerződő fél részéről a kötelezettségek szerződés szerinti teljesítését.

A szerződő felek jelen megállapodást egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik, így külön ügyvédi megbízás és tényvázlat felvételét az ügyvédi megbízással kapcsolatosan nem kérik.

Budapest, 2021

.....
Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet
Önkormányzata
képv.: Szabados Ákos polgármester
tulajdonba vevő

.....
GYUSZI_FCB Kft.
tulajdonba adó

Ellenjegyzem: Budapesten, 2021 napján:

dr. Jankovich Béla ügyvéd ellenjegyzem:.....
Deák és Társai Ügyvédi Iroda
KASZ: 36062195

Pénzügyi ellenjegyző:

Dátum:



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

11-1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integrinx.hu

E-mail: info@integrinx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Belterület Hrsz: 180901/61; 63

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1204 Budapest, Belterület Hrsz: 180901/61; 63 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

Megbízott: *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

Adószám: *10240290-2-43*

Cégszám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2020. december 7.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 180901/61; 63
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett út
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: magánút

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: 180901/61 hrsz = IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 ; GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/2 180901/63 hrsz = GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-270 nap
Értékelés célja	: forgalmi érték megállapítása Önkormányzati tulajdonba vételhez

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 5 948 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 5 948 m ²
Beépíthetőség	: 2%
Közművesítettség	: utcában

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 90 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK (180901/61 hrsz)

IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 tul. Része	: 13 950 000 Ft
azaz	Tizenhárommillió-kilencszázötvenezer- Ft .
GYUSZI-FCB KFT. 1/2 tul. Része	: 13 950 000 Ft
azaz	Tizenhárommillió-kilencszázötvenezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK (180901/63 hrsz)

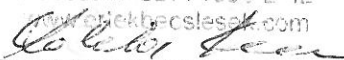
GYUSZI-FCB KFT. 1/1 tul. Része	: 27 700 000 Ft
azaz	Huszonhétmillió-hétszázezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A megállapított érték csak a földterület értékét jeleníti meg, a beépített közművek, burkolatok, tereptárgyak értékét nem tartalmazza.

Budapest, 2020. december 7.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1083 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.cprertekelocskesek.com


Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**
 A Megbízó megbízottja felkérte a CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.) az alábbi ingatlan értékelésével:
1204 Budapest, Belterület Hrsz: 180901/61; 63

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012, 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékoztunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Belterület
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Belterület
Helyrajzi száma:	180901/61; 63
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett út
Jelenlegi hasznosítása:	magánút
A 180901/61 hrsz-ú telek mérete:	2 972 m ²
A 180901/63 hrsz-ú telek mérete:	2 947 m ²
Tulajdonviszony:	180901/61 hrsz = IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 ; GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/2 180901/63 hrsz = GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/1

Széljegy tartalma: **Nincs.**

180901/61 hrsz = az ingatlan 2972 m²-rel a T-73077 ttsz. térrajz alapján a 180901/59 és a 180900 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett; Vezetékjog 346 m² területre, jogosult: ELMŰ KFT.; Településrendezési kötelezettség, jogosult: Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata; Vezetékjog 1153 m² nagyságú területre vonatkozóan, jogosult: NKM Földgázhálózati Kft.

180901/63 hrsz = az ingatlan 2947 m²-rel a T-73077 ttsz. térrajz alapján a 180901/59 és a 180900 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett; Vezetékjog 361 m² területre, jogosult: ELMŰ KFT.; Településrendezési kötelezettség, jogosult: Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata; Vezetékjog 914 m² nagyságú területre vonatkozóan, jogosult: NKM Földgázhálózati Kft.

Bejegyzett terhek és jogok:

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2020-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Az idei évben kismértékű visszaesést várunk.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros özssterületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája központi elhelyezkedésű lakóházak és kiskereskedelmi egységek, jellemzően közepes-felújítandó műszaki állapotban. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja, melyek a vizsgált ingatlantól 300 méteren belül megtalálhatók.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Köu
Beépíthetősége:	2%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébeti Lovasiskola közelében	
Beépítettség:	egyéb:	aszfalttal burkolt
Tájéolás/lejtésviszonyok:	DNY-i irányú, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	nem kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Értékbecsülésünk tárgyát 2 db kivett út besorolású ingatlan képezi, amely Pesterzsébet, Gubacsipuszta városrészén található. A 2 db ingatlan egyenes szakaszból áll, DNY-i irányú aszfalt burkolattal ellátott, amely a Kakastó utca és a Mártírok útja által határolt területen fekszik. Az északi út 222,95 m, a déli 222,46 méter hosszú. Az útburkolatra hulló csapadékvíz elvezetése víznyelő aknákon keresztül, szikkasztó kutakba történik. Jelenleg az utak közforgalom elől elzártak, közvilágítással kiépítettek.

Az övezet módosítása a funkciónak megfelelően szükséges, lakótelekként való használata nem valószínűsíthető.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	180901/61 hrsz	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	2 972	5 006	3 492	2 162
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. elteit idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	39 547

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
Ingatlan 2.	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. ingatlan.com/26021911
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közműves, 45%ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	10%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	10%	-15%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	-20%	-20%	-20%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	0%
Összes korrekció:		10%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		29 664	30 309	33 615
Átlagár kerekítve:		31 200		
Egyéb értékcsökkentő tény. útként nyilvántartott			-70%	
Módosított átlagár:		9 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		27 900 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 900 000 Ft

azaz Huszonhétmillió-kilencszázezer- Ft ,

Megjegyzés:

A megállapított érték csak a földterület értékét jeleníti meg, a beépített közművek, burkolatok, tereptárgyak értékét nem tartalmazza.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelte ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	180901/63 hrsz	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	2 947	5 006	3 492	2 162
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. elteelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	39 547

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
Ingatlan 2.	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. ingatlan.com/26021911
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közműves, 45%-ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	10%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	10%	-15%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	-20%	-20%	-20%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	0%
Összes korrekció:		10%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		29 664	30 309	33 615
Átlagár kerekítve:		31 200		
Egyéb értékcsökkentő tény. útként nyilvántartott			-70%	
Módosított átlagár:		9 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		27 700 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 700 000 Ft

azaz Huszonhétmillió-hétszázézer- Ft .

Megjegyzés:

A megállapított érték csak a földterület értékét jeleníti meg, a beépített közművek, burkolatok, tereptárgyak értékét nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. Maradványérték elvű számítás beépíthető üres telek esetén számítható.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	55 600 000 Ft	100%	55 600 000 Ft
Ingtalan értéke maradványelvű módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				55 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

55 600 000 Ft
azaz **Ötvenötmillió-hatszázézer- Ft** .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

TULAJDONI LAP (180901/61 hrsz.)

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatal, Főosztály Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Tf: 415	Nem hiteles tulajdoni lap - szemlérméradat Mégrendelés száma: 160154100006 2020.12.09	041ah 1/2
BUDAÖRSI XX. KER. Belterület: 180901/61 helyrajzi száma	Szektor: 63	
I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: - lépcsőzet adatak miveloni megkötött megnevezés/	sz. m. a	terület kat. sz. j. v. a. fill. / kat. j. v. a. fill.
- Földhivatal	0	0,00
II. RÉSZ		
5. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyzés határozat, érkezési idő: 54954/2/2012/11.09.01 jogosi: védel csalás: II /3. jogallás: tulajdonos név: TRIM-SCHN ELISE FRZ. cím: 1034 BUDAPEST III. KER. Bokréta utca 11-13.		
6. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyzés határozat, érkezési idő: 50357/1/2017/10.11.16 jogosi: védel csalás: II /3 jogallás: tulajdonos név: GUNDSI_SCH INAGATLARIANAKKESZKO FRZ. cím: 1102 BUDAPEST III. KER. Mátyás utca 15a.		
III. RÉSZ		
1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 529300/2/2004/04.10.07 - az ingatlan 2072 m2-rel a 9-72077 hrsz. területe alapján a 180901/59 és a 180900 hrsz.-u ingatlanok megnevezéséből keletkezett.		
2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 172100/2/2012/02.10.05 Telepítéshatározat 540 m2 területre 7103/011/1011 jogosi: név: EISEN HILDEGARDI FRZ. cím: 1102 BUDAPEST III. KER. Váci utca 70-74		
3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 75159/1/2013/10.03.21 Telepítéshatározat, érkezési idő: 112910/2017.11.23. ikhtározat szerződés alapján. csalás: II /3. jogosi: név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET BUDAÖRSIUTI ÖNKORMÉNYZATA cím: 1801 BUDAPEST III. KER. Füzös utca 1.		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Bajorfok ut 59 1819 Budapest, TF 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - kérelemmásolat

Megoldási szám: 1621341042020

2020.12.03

BUDAPEST XX.KER.

Sektor : 61

Belterület: 180901/61 helyrajzi száma

Nem hiteles tulajdoni lap

Főváltás az előző lapról
H I R E S Z

5. bejegyzés határozat, azonosító száma: 60005/1/2020/10.04.10

Vanatkéj

1153 m² nagyságú területre vonatkozóan.

fejleszt:

nev. ÚJHÍV POLGÁRHATALMI KFT.

cím : 1091 BUDAPEST VIII.KER. II. János Pál Pápa tsa 30.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP (180901/63 hrsz.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budatorki ut 59 1519 Budapest, Ft 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - /zenle műsola

Megjelenési szám: 18 2130 63/2020

2020. 12. 09

BUDAPEST XX. KER.

Sektor : 61

Beltérület 180901/63 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		Eszaki			
alrészt adatak		Közlelet			
melyek a felhárított megnevezés/		terület	Kat. j. j. g. /	alcsatály adatak	
		m ²	h. fill.	ter. /	Kat. j. g. /
			ha m ²	ha m ²	h. fill.
- Kivett át		0	2040	0 00	
		II. RÉSZ			

6. Tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 90357/1/2017/10.11.10
jegyzés: vétel
utalás: II / 5.
jegyzés: tulajdonos
név: GYÖRGI FERENC INGATLANSZERZŐFT. RT.
cím: 1102 BUDAPEST XX. KER. Martonkői útja 156.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

		III. RÉSZ			
1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 120690/2/2009-09.10.07		- az ingatlan 2947 m ² -rel a T-73077 sz. n. térre alapján a 100901/59 és a 100900 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett.			
2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 179186/2/2012/12.10.05		Vezetéksík 393 m ² területre 7103/411/2011. jegyzés: név: BISS HÉLYZATI FT. cím : 1122 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 71-74.			
5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 75150/1/2010-10.02.11		Telepítésközpontok köztársasági tulajdonú ingatlan EU 11016/2007.11.06. sz. számú szerződés alapján. jegyzés: név: BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET ÉRSEKESÉRTŐ ÖNKÖZMŰELLÁTÁSA cím : 1201 BUDAPEST XII. KER. Részv. tér 1.			
7. bejegyzés határozat, érkezési idő: 120641/1/2010/10.09.10		Vezetéksík (314 m ² területre). jegyzés: név: BISS HÉLYZATI FT. cím : 1091 BUDAPEST VIII. KER. II. János Pál Széplő tér 20.			

Nem hiteles tulajdoni lap

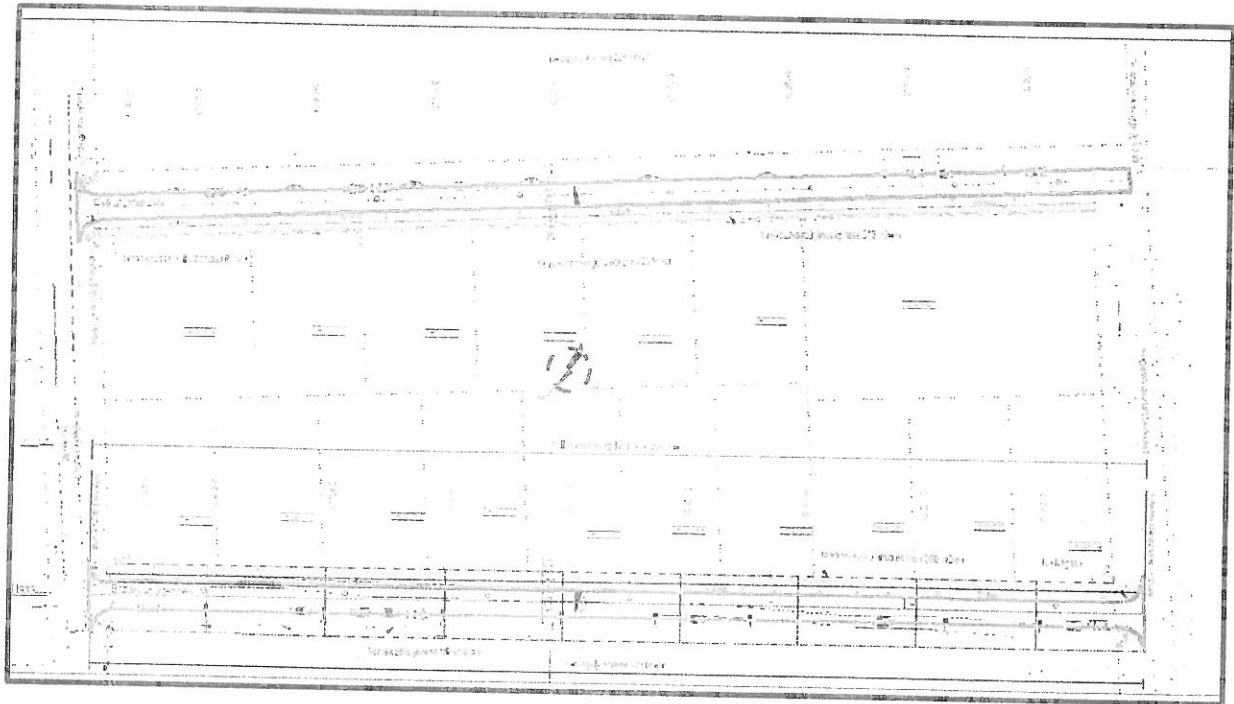
Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP VÉGE

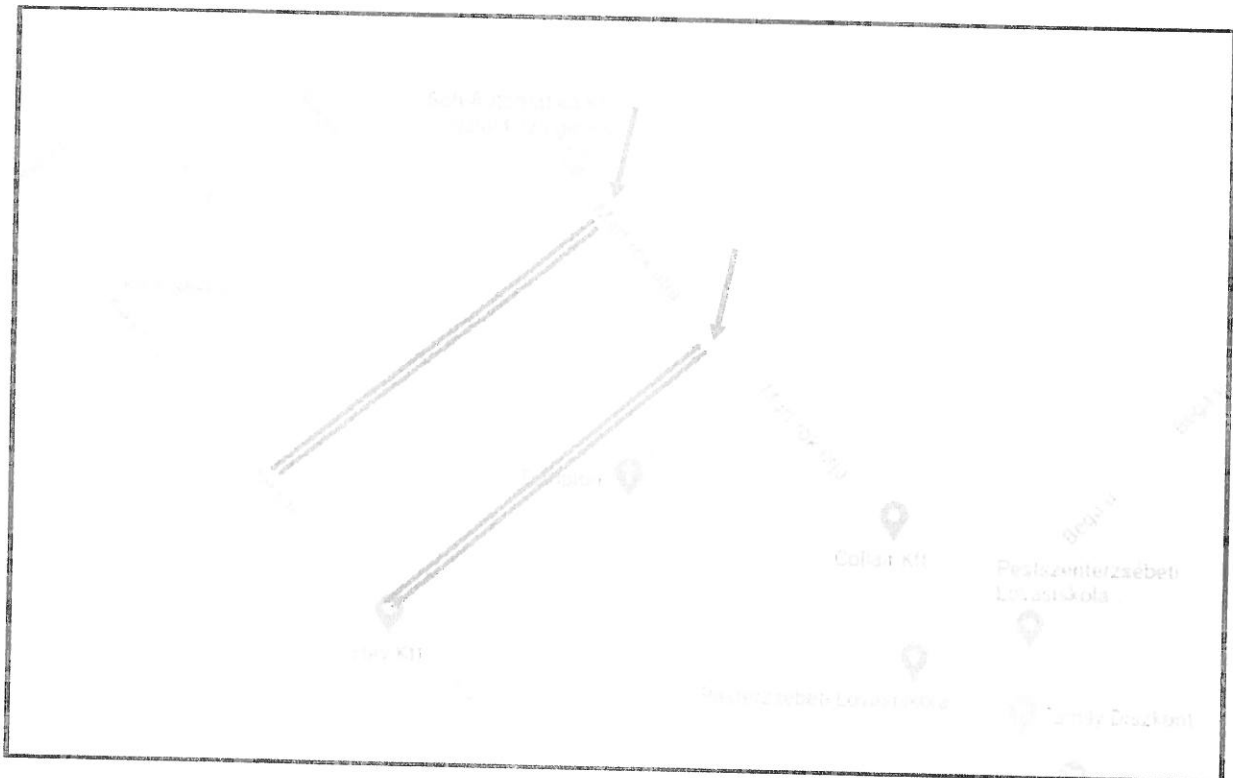
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

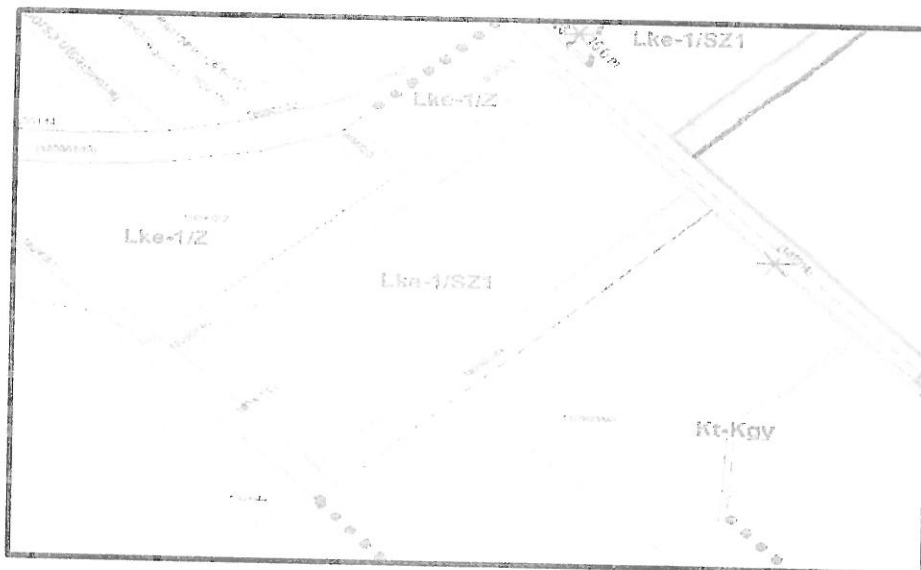
HELYSZÍNRAJZ



TÉRKÉP



ÖVEZETI BESOROLÁS (Jelenlegi)



ÖVEZETI LEÍRÁS

**XVII. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

43. Általános előírások

48. § (1) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén kerekpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.
- (2) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetekkel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- (4) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Építési telek közötti vagy magánúti kapcsolatot a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:
- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető.
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.
- (6)
- (7) A jelentős változással érintett területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyalogási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szereppel rendelkezzenek.

Beépítésre nem szánt területek

16. Közlekedési területek (KÖu)

Övezet jele	Kiválasztható legkisebb telek területe m ²	Beépítési mód	Beépítés-megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Teraszment alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Építetlenül maradó megengedett legnagyobb mértéke általános + parkolás m ² /m ²
KÖu-3			2	5,0			

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



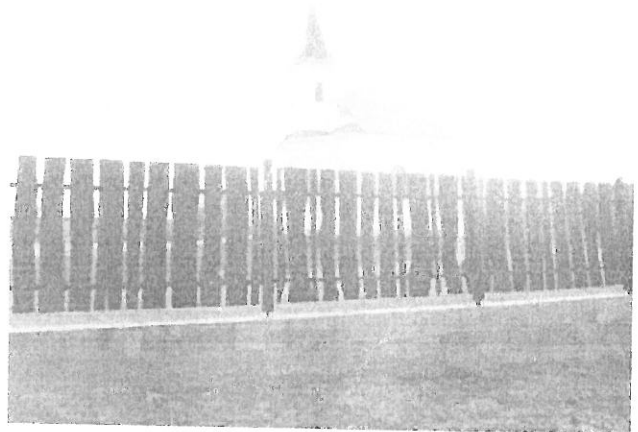
01. utcakép (Mártírok útja)



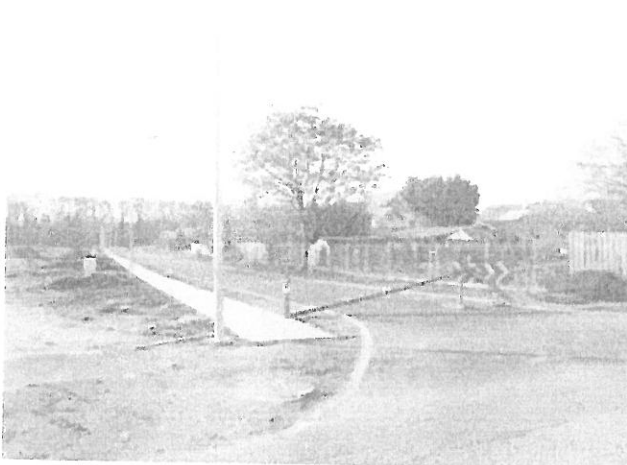
02. utcakép (Mártírok útja)



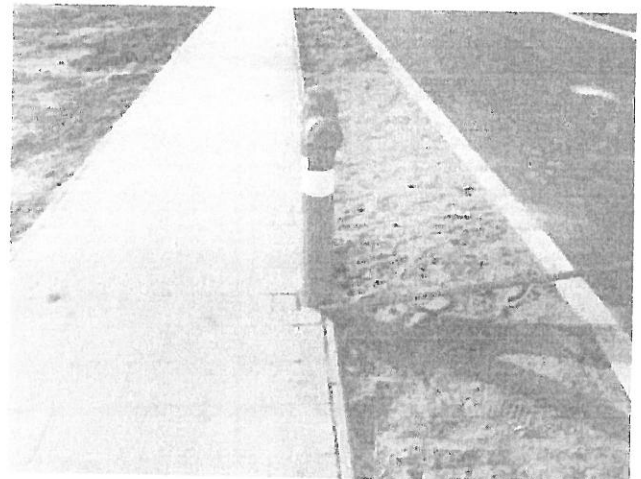
03. a két út között lévő beruházási terület



04. szomszéd ingatlan



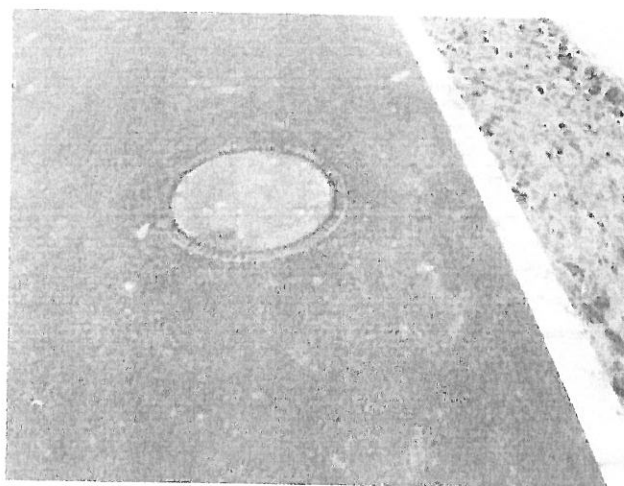
05. becsatlakozás a Mártírok útjára



06. tűzcsap



07. térkő burkolatú járda



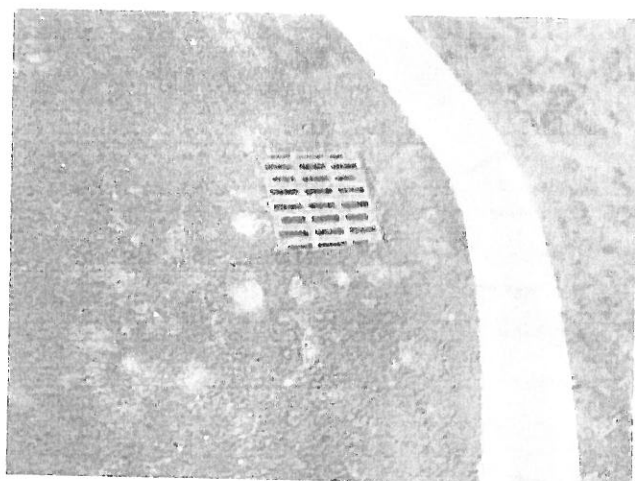
08. csatorna



09. keresztmetszésű padka



10. vizsgált terület



11. víznyelő akna



12. vizsgált terület

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (KIEGÉSZÍTÉS)**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 180901/61; 63
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett út
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: magánút

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: 180901/61 hrsz = IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 ; GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/2 180901/63 hrsz = GYUSZI_FCB INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: forgalmi érték megállapítása Önkormányzati tulajdonba vételhez

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 2021. május 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK FÖLDTERÜLET (180901/61 hrsz)

IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 tul. Része	: 13 950 000 Ft azaz Tizenhárommillió-kilencszázötvenezer- Ft .
GYUSZI-FCB KFT. 1/2 tul. Része	: 13 950 000 Ft azaz Tizenhárommillió-kilencszázötvenezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK BURKOLAT (180901/61 hrsz)

IMMO-ROHR PLUS KFT. 1/2 tul. Része	: 15 565 000 Ft azaz Tizenötmillió-ötszázhatvanötezer- Ft .
GYUSZI-FCB KFT. 1/2 tul. Része	: 15 565 000 Ft azaz Tizenötmillió-ötszázhatvanötezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK FÖLDTERÜLET (180901/63 hrsz)

GYUSZI-FCB KFT. 1/1 tul. Része	: 27 700 000 Ft azaz Huszonhétmillió-hétszázezer- Ft .
---------------------------------------	---

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK BURKOLAT (180901/63 hrsz)

GYUSZI-FCB KFT. 1/1 tul. Része	: 30 870 000 Ft azaz Harmincmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .
---------------------------------------	---

Készült: 1 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A burkolat értékének megállapításához nem állt rendelkezésre pontos kimutatás a beépített és burkolt alapterületről, annak minőségéről. Ezért a burkolt terület arányát a helyszínen tapasztaltak alapján állapítottuk meg, az esetleges eltérésekért felelősségünket kizárjuk.

A kiegészítés az eredeti 2020. december 7-ei értébecsítésrel együtt érvényes!

Budapest, 2021. február 1.

Lakatos
Ferenc

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum: 2021.02.01
10:29:28 +01'00'

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	180901/61 hrsz	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	2 972	5 006	3 492	2 162
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	39 547

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
Ingatlan 2.	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. ingatlan.com/26021911
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közműves, 45%ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	10%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	10%	-15%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	-20%	-20%	-20%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	0%
Összes korrekció:		10%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		29 664	30 309	33 615
Átlagár kerekítve:		31 200		
Egyéb értékcsökkentő tény. útként nyilvántartott			-70%	
Módosított átlagár:		9 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		27 900 000 Ft		

Az ingatlanon lévő burkolat értékének meghatározása:

Burkolat megnevezése	Újraellátási ktg (ÉKS 2020)	Burkolt felület (becsült)	Műszaki állapot (%)	Becsült ktg.
kisforgalmú aszfalt út*	24500 Ft/m ²	45,0%	95,0%	31 130 000 Ft
Telek értéke				27 900 000 Ft
Ingatlan értéke mindösszesen:				59 030 000 Ft

Megjegyzés*:

Az útburkolatról bővebb információ nem állt rendelkezésre, a pályatest 3 éven belül készült, a burkolt felület aránya a helyszíni szemle alapján cca. 45%.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	180901/63 hrsz	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	2 947	5 006	3 492	2 162
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	39 547

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
Ingatlan 2.	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. ingatlan.com/26021911
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közműves, 45%-ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	10%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	10%	-15%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	-20%	-20%	-20%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	0%
Összes korrekció:		10%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		29 664	30 309	33 615
Átlagár kerekítve:		31 200		
Egyéb értékcsökkentő tény. útként nyilvántartott			-70%	
Módosított átlagár:		9 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		27 700 000 Ft		

Az ingatlanon lévő burkolat értékének meghatározása:

Burkolat megnevezése	Újraelállítási ktg (ÉKS 2020)	Burkolt felület (becsült)	Műszaki állapot (%)	Becsült ktg.
kisforgalmú aszfalt út*	24500 Ft/m ²	45,0%	95,0%	30 870 000 Ft
Telek értéke				27 700 000 Ft
Ingatlan értéke mindösszesen:				58 570 000 Ft

Megjegyzés*:

Az útburkolatról bővebb információ nem állt rendelkezésre, a pályatest 3 éven belül készült, a burkolt felület aránya a helyszíni szemle alapján cca. 45%.