

# **STONEHILL HOLDINGS KFT**

## **SZOLGALMI JOGOK ELLENÉRTÉKÉNEK**

### **MEGÁLLAPÍTÁSA**

**Budapest, IX. Lenhossék utca 35-37. sz. ingatlanra**

**Készítette:**

**Szabó János**

okl. mérnök, okl. ingatlangazdálkodó

**Budapest  
2019. január 23.**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. Vezetői összefoglaló</b>	<b>3.</b>
<b>II. Megbízó, megbízás tárgya, célja, előzményei</b>	<b>4.</b>
<b>III. A szolgalm fogalma, jogi szabályozása</b>	<b>5.</b>
<b>IV. Az érték meghatározásának jelenlegi gyakorlata</b>	<b>11.</b>
<b>V. A szolgalmi jog ellenértékének meghatározása</b>	<b>13.</b>
<b>VI. Fotók, megosztási vázrajz, összehasonlító adatok, tulajdoni lap</b>	<b>18.</b>

## I. Vezetői összefoglaló

A Stonehill Holdings Kft (a tulajdonában lévő 37202/1 hrsz-ú ingatlan beépítésével kapcsolatban) megkereste a Ferencvárosi Önkormányzatot, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 37201/2, a 37202/2 hrsz-ú „közös zöld” megnevezésű ingatlant igénybe kívánja venni a következő célra:

- 37201/2 hrsz-en felülépítési és alulépítési szolgálmi jog alapítása, az I. jelű területen 45 m<sup>2</sup> térmértékre, a 37201/1 és 37202/1 hrsz-ú ingatlan javára,
- 37201/2 hrsz-en aláépítési jog biztosítása a II. jelű területen 8 m<sup>2</sup> térmértékre a 37201/1 és 37202/1 hrsz-ú ingatlan javára,
- 37201/2 hrsz teljes területére átjárási szolgalmat biztosítása a 37201/1, a 37202/1, a 37199/1 és a 37199/4 hrsz-ú ingatlanok javára,
- 37202/2 hrsz-re aláépítési/légakna létesítési szolgalmat a II. jelű területre 17 m<sup>2</sup>, a III. jelű területre 17 m<sup>2</sup>, a IV. jelű területre 18 m<sup>2</sup>, az V. jelű területre 17 m<sup>2</sup> térmértékben a 37201/1 és 37202/1 hrsz javára

A kapott információ szerint az építő vállalja, hogy a „Felújítási Munkálatok” szolgálmi jogok ellenértékével megegyező összege kerül előlegként kiszámlázásra (Területfejlesztési Megállapodás 4.1. pont, Szolgálmi Megállapodás 3.3, 4.4, 5.3, és 6.3 pontok). A Felújítási Munkálatok előzetes műszaki tartalmát és az előzetes költségvetést a Területfejlesztési Megállapodás 2. számú melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján szükséges az egyes szolgálmi jogok értékének kiszámítása a Tulajdonos és az Építő megállapodása miatt.

**Megjegyzés: a szolgálmi jogokról készített változási vázrajz hivatalosan a hatóság által jóváhagyásra került, a beépítés viszont még folyamatban van. Jelenleg a jóváhagyott változási vázrajz alapján végeztem el a számítást!**

**Az ingatlanok piaci értéke (kizárólag közös zöldterületként értékelve):**

**37201/2 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 780 \text{ m}^2 = 68.130.000 \text{ Ft}$**

**37202/2 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 747 \text{ m}^2 = 65.250.000 \text{ Ft}$**

**37202/3 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 239 \text{ m}^2 = 20.900.000 \text{ Ft}$**

**Ingatlan és értékadatok a szolgálmi jog megállapodáshoz:**

Ingatlan címe Budapest, IX. Lenhossék utca 35-37.

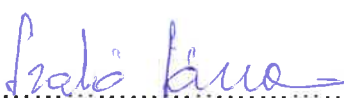
Szolgáló ingatlan hrsz 37201/2, 37202/2

Uralkodó ingatlan hrsz 37201/1, 37202/1, illetve 37199/1 és 37199/4

**Szolgálmi jogok és értékeik:**

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| - | Átjárási szolgálmi jog a teljes területre - 37201/2, 780 m <sup>2</sup> -ből 780 m <sup>2</sup> -re                          | 13.626.000 Ft |
| - | Felülépítési/alulépítési szolgálmi jog – 37201/2, 780- m <sup>2</sup> -ből 45 m <sup>2</sup> -re                             | 786.000 Ft    |
| - | Aláépítési szolgálmi jog – 37201/2, 780- m <sup>2</sup> -ből 8 m <sup>2</sup> -re  | 140.000 Ft    |
| - | Aláépítési/légakna létesítési szolgálmi jog – 37202/2, 747 m <sup>2</sup> -ből<br>17+17+18+17 összesen 69 m <sup>2</sup> -re | 1.205.000 Ft. |

Budapest, 2019.01.23.



Szabó János

okl mérnök, okl. ingatlangazdálkodó

## **II. A Megbízó, a megbízás tárgya, célja, előzményei**

### **1.1. A Megbízó**

Stonehill Holdings Kft /Budapest, VII. Madách Imre út 14./

### **1.2. A megbízás tárgya**

A Stonehill Holdings Kft jogosult részére, a Budapest, IX. Lenhossék utca 35-37. sz. alatti ingatlan beépítésénél felmerülő szolgalmi jogok értékelése.

### **1.3. A megbízás célja**

A megbízás célja, hogy az Ferencvárosi Önkormányzat és a Stonehill Holdings Kft előzetes megállapodást tudjon kötni a Budapest, IX. Lenhossék utca 35-37. sz. alatti ingatlanon a beruházó által építendő lakóingatlant érintő szolgalmi jogok vonatkozásában.

### **1.4. A megbízás előzményei**

A Megbízó tájékoztatást adott a tervezett szolgalmakról és átadta a jóváhagyott változási vázrajzokat.

### **1.5. A megbízott**

Szabó János okl. mérnök, okl. ingatlangazdálkodó, ingatlanforgalmi szakértő  
(1145 Budapest, Pétervárad utca 7/A).

Tel: 06-20-5533997

### III. A SZOLGALOM FOGALMA, JOGI SZABÁLYOZÁSA

A telki szolgálmi jog ingatlanon létesíthető abszolút szerkezetű dologi jog, amelynek alapján valamely ingatlan (vagy közmű) mindenkori birtokosa a más tulajdonában lévő, szolgálommal terhelt ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja, vagy valaminek a tūrésére készítheti.

Telki szolgálom csak ingatlanra létesíthető és esetenként legalább két ingatlant feltételez. Célja az, hogy az egyik ingatlan részére bizonyos előnyöket biztosítson. Ezen előnyök a szolgálommal terhelt ingatlan vonatkozásában általában hátrányt jelentenek. Ezért nevezi a gyakorlat a szolgálmi jog jogosultját „uralkodó”, míg a terheltjét „szolgáló” teleknek. Ez igaz a vezetékjogokra is azzal, hogy itt csak egy telek van (a szolgáló telek), melyre a szolgálom bejegyzésre kerül és a jogosult a közmű társaság, illetve a megnevezett képviselője lesz.

**A telki szolgálmat a Ptk. Ötödik könyve szabályozza, melyből a következő általános szabályok figyelembevétele indokolt:**

#### **5:160. § [A telki szolgálom fogalma]**

**(1) Telki szolgálom alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.**

**(2) Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tūrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.**

Telki szolgálom csak az ingatlan-nyilvántartás fogalmai szerint önállóan minősülő ingatlanok terhére, illetve javára jöhet létre. Egy ingatlanon belül, annak egyes elkülöníthető részei vonatkozásában telki szolgálmat nem lehet létesíteni (BH1984. 184), mint ahogy az kizárt az ugyanazon ingatlan tulajdonostársai között is (BH1994. 84). Viszont két önálló telek között létrejöhet szolgálmi kötelem akkor is, ha átmenetileg ugyan az a tulajdonos, de ebben az esetben szünetel a jog alkalmazása. Az uralkodó telek javára fennálló szolgálom több szolgáló telket is terhelhet, a szolgálom az ingatlanokat kölcsönösen is megilletheti. Ilyenkor a két ingatlan tulajdonosa ugyanazon szolgálom tekintetében egyszerre lesz jogosult és kötelezett. A szolgálom több ingatlan javára is szolgálhat, ettől azonban az ingatlanok tulajdonosai között semmiféle közösség nem jön létre, az egyes jogviszonyok a szolgálommal kapcsolatban önállóak maradnak.

Ha a szolgálommal érintett ingatlanok több személy tulajdonában állnak (közös tulajdon, földéknél osztatlan közös tulajdon), ebben az esetben keletkezik a szolgálommal összefüggésben közös jog, illetve közös kötelezettség.

A telki szolgálom alanyai az uralkodó, illetve a szolgáló telek mindenkori birtokosai (tulajdonos, hasznélvező, bérlő, haszonbérlő, stb.), de a vezetékjog esetében a jogosult, a közmű társaság meg van nevezve. A birtok megszerzésével a birtokos a szolgálomnak jogosultja lesz.

### **Telki szolgálom létrejötte, gyakorlása, megszűnése:**

#### **5:161. § [A telki szolgálom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással]**

**(1) A telki szolgálom szerződéssel való létesítésére az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.**

**(2) Telki szolgálmat az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.**

**(3) Elbirtoklással szerzi meg a telki szolgálmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.**

**(4) A telki szolgálom nem lehet önállóan forgalom tárgya.**

#### **5:162. § [A telki szolgálom gyakorlása]**

**(1) A szolgálom gyakorlása nem vezethet mások, különösen a szolgálommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez.**

**(2) Ha a telki szolgálom gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgálom jogosultját és kötelezettjét – eltérő megállapodás hiányában – olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.**

#### **5:163. § [A telki szolgálom megszűnése]**

**(1) A bíróság a telki szolgálmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához már nem szükséges.**

**(2) A szolgálom megszűnik, ha a jogosult – bár ez módjában állt – tizenöt éven át nem gyakorolta vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák.**

**(3) A telki szolgálom jogügylettel való megszüntetéséhez az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata és a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.**

Telki szolgalmat (a vezetékjog kivételével) nem lehet létesíteni névleg meghatározott személy javára. A tulajdonos rendelkezési jogából eredően azonban az ingatlanra telki szolgalmat csak a tulajdonos létesíthet. Ugyancsak a tulajdonos jogosult a szerződés módosítására, vagy a szolgalmról lemondó nyilatkozat megtételére is. Amennyiben a szolgalom létrehozása, vagy megszüntetése iránt per indul, abban peres félként a tulajdonosnak mindig perben kell állnia.

A birtokost a szolgalomból eredő jogok gyakorlása illeti meg és kötelezettségek teljesítése terheli. Amennyiben az ingatlant nem a tulajdonos birtokolja, egymás közötti viszonyukban a szolgalomból eredő jogokra a köztük fennálló jogviszony tartalma az irányadó. A szolgalomból folyó kötelezettségeket azonban mindketten kötelesek teljesíteni. A közterületek esetében, a tulajdonos képviselőjében az Önkormányzat lép fel, míg a szolgalomból eredő kötelezettség is elsősorban Őt terheli, illetve a mindenkori tevékenységét korlátozza, viszont az esetleges „kár” megtérítésére is Ő jogosult.

A telki szolgalom tartalma lehet valamilyen használat, vagy éppen attól való tartózkodás. A használat terjedelme a telki szolgalomhoz igazodik, azonban nem terjedhet ki a dolog egészére. Mértékét a szerződésnek, a telki szolgalmat létrehozó bírósági ítéletnek, hatósági határozatnak (vezetéképítési engedélynek) meg kell jelölnie.

A fentiek alapján a telki szolgalomnak két fő csoportja van: a tevőleges és a tűrésre irányuló szolgalom. A tevőleges szolgalom arra jogosítja fel jogosultját, hogy a más tulajdonában lévő ingatlanon olyat tegyen, amire egyébként nem lenne joga (ilyen pl: az átjárás, a közművek átvezetése), a tűrésre irányuló szolgalom esetében a szolgáló telek birtokosának (tulajdonosának) tartózkodnia kell olyan magatartástól, amire egyébként joga lenne.

Telki szolgalom nem alapítható egyszeri szükséglet kielégítésére, vagy néhány cselekvésre (pl: az építkezés idejére az átjárás engedélyezése bontó feltételtől függő kötetmi jogviszonyt hoz létre).

**A telki szolgalom alapítása visszterhesen is történhet, azonban gyakorlása mindig ingyenes.** Ehhez képest olyan szerződés, amely a használatért ellenszolgáltatást köt ki csak kötetmi jellegű lehet, pl: a közterületek vezetékjogai esetében.

A telki szolgálat ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése csak az ingatlan egészére vagy annak természetben meghatározott részére történhet, eszmei illetőségre nem. A bejegyzésben a telki szolgálat alanyait (a vezetékJog jogosultja kivételével) név szerint nem lehet feltüntetni. Az uralkodó telek tulajdoni lapján annak a szolgáló teleknek az adatait kell feltüntetni, amelyre a jog fennáll és fordítva, a szolgáló telek tulajdoni lapján az uralkodó telek adatait.

A telki szolgálat létesítésére a Ptk. az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni.

A telki szolgálat alapító szerződés nincs kötelező alakisághoz kötve. Létrejöhet szóban, írásban, de ráutaló magatartással is, de figyelembe kell venni, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, amely a telki szolgálat keletkezteti írásbeliség szükséges. A vezetékJogot minden esetben az építéshatóság engedélye keletkezteti, aki kiadja az engedélyt a konkrét vezetékek megépítésére.

A szerződés lehet ingyenes, vagy viszterhes, azzal azonban, hogy ellenértékét a szolgálat alapításáért és nem a gyakorlásáért lehet kikötni. Ez utóbbi áll fenn a közterületekre bejegyzésre kerülő vezetékJogok esetében is.

A szerződést dologi jogi hatállyal csak az ingatlan tulajdonosa és a Közmű társaság, vagy megbízottjai köthetik meg, s ha bármelyik ingatlan közös tulajdonban van (pl: Főváros és Ferencvárosi Önkormányzat), a szerződés megkötésében valamennyi tulajdonostársnak részt kell vennie. Egyéb birtokosok csupán kötelmi hatállyal hozhatnak létre megállapodást.

Telki szolgálat alapító szerződés esetében nem elegendő csupán megnevezni a létrehozni kívánt jogot, mert a szolgálat csak korlátozott használatra ad lehetőséget, ezért a szerződésnek tartalmaznia kell a szolgálat tartalmát is, azt, hogy az ingatlan milyen terjedelmű, milyen jellegű használatára vonatkozik. Ha a szerződés nem szól a szolgálat gyakorlásának módjáról, azt a bíróság állapítja meg (BH1994. 76.). Jelen esetben a szolgalmi jog alapításáról szóló szerződés mellékletének kell lennie a nyomvonal pontos vázrajzát.

Nem tartalmazhat a szerződés rendelkezést a telki szolgálat időtartamának megjelölésére, mert az korlátlan ideig tart, megszüntetésére vagy megszűnésére csak a törvényben meghatározott okból kerülhet sor.



A szerződéssel létesített szolgálmi jog esetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatálya konstitutív. A szerződés önmagában csak kötelmi jogcímet hoz létre a szolgalmom létesítésének követelésére. A bejegyzésre irányuló kérelemhez szükséges csatolni a vázrajzot, amely a gyakorlás módját, mértékét tünteti fel. (Jelen esetben ez elkészült és mellékelem).

Amennyiben a szerződés bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem történik meg, telki szolgalmom nem keletkezik, a szerződés kötelmi jelleggel áll fenn az azt megkötő felek között.

Amennyiben jogszabály alapján keletkezik a telki szolgalmom, akkor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem konstitutív hatályú. A bejegyzés elmaradása esetén viszont az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben a telki szolgalmomra hivatkozni nem lehet.

A hatósági határozattal létrehozható szolgálmi jogok szintén a Ptk. rendelkezésén alapulnak, pl: a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény 20. §. (1) bekezdésén, vagy a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről szóló 38/1995.(IV.5.) Korm. rendelet 6.§. (4) bekezdésén alapuló vízvezetési szolgálmi jog. Hasonlóan törvényeken alapulnak a csatorna, a gáz és az elektromos vezetékgigok is.

Olyan vízi létesítmények esetében, amelyekhez vízjogi engedély nem szükséges, a telki szolgalmom általános szabályok szerinti szerződéssel hozható létre.

**A telki szolgalmom forgalomképtelen. Ez kizárja a jog átruházását, valamint azt is, hogy a jogosult a szolgalmom gyakorlását másnak kötelmi jogcímen átengedje. Az ingatlan tulajdonjogának átszállásával természetesen a telki szolgalmom is átszáll.**

### **A szolgálmi jog használata**

A szolgálmi jog jogosultja a szolgálommal terhelt ingatlant a saját szükségleteinek indokolt mértékéig használhatja. A telki szolgálmi jog az azzal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve gyakorolható. Míg a szolgálmi jog alapításánál a jogosult, addig a jog gyakorlásánál a szolgáló telek birtokosának érdekeit kell nyomatékosan figyelembe venni. A szolgálmi jog jogosultjának tartózkodnia kell a kárt okozó magatartástól.

E kötelezettségének megszegésével okozott kárért a felelősége az általános szabályok szerint alakul.

Az egyes közművezetékek szolgálomával kapcsolatban a rendeletek külön is rendelkeznek az ingatlan tulajdonosának tűrés kötelezettségéről, a kíméletes jog gyakorlásáról. Általában kimondják, hogy a létesítményeket érintő munkák elvégzése vagy a szolgálom gyakorlása során az ingatlanban okozott kárt meg kell téríteni.

## **A szolgálom megszűnése**

A telki szolgálom korlátlan ideig áll fenn, s nem szűnik meg mindaddig, amíg a létesítése alapjául szolgáló szükséglet fennáll. Megszűnhet a telki szolgálom külön jogszabály alapján és az ingatlan megsemmisülése esetében is.

Megszűnhet a telki szolgálom akkor is, ha a jogosult arról lemond. A lemondás lehet egyoldalú nyilatkozat, de alapulhat szerződésen is, az lehet ingyenes is, de visszerhes is. Nincs alakszerűséghez kötve, így érvényes akkor is, ha szóban, illetve ráutaló magatartással történik. A telki szolgálomnak az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése mindenképpen írásbeli alakot kíván.

Megjegyzem, hogy nem vezet a szolgálom megszűnéséhez a rendeltetésellenes joggyakorlás, vagy a joggal való visszaélés. A szolgálommal terhelt ingatlan tulajdonosa ilyen esetben a sérelmezett magatartás megszüntetését és a jövőben attól való eltiltást bírósági per keretében kérheti.

A törvény sajátossága, hogy nem lehet telki szolgálmi jogot alapítani, ha a tulajdonos és a szolgálom jogosultja ugyanaz, viszont ha a különbözőség révén létrejött a telki szolgálom, de időközben a tulajdonos és a szolgálom jogosultja ugyanazon személy lesz, akkor nem szűnik meg a jog, hanem csak szünetel.

## **Törvényen alapuló szolgálomok**

A használati, szolgálmi jog alapján közérdekű tevékenységet folytató szerv a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja. Jogszabály határozza meg azon szerveket, amelyek javára szolgálom létrehozható. A szolgálom a felek megállapodásának hiányában a közigazgatási hatóság határozatával jön létre. A határozatnak tartalmaznia kell a jog terjedelmét, mértékét, gyakorlásának módját.

## IV. Az érték meghatározásának jelenlegi gyakorlata

Az elmúlt évek érték meghatározásánál, már amikor egyáltalában készül értékbecslés, ott vagy az elmúlt időszakban alkalmazott értékeket veszik alapul, mint összehasonlító piaci értéket, vagy pedig az Illeték törvényből indulnak ki.

Az Illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. §-a a következőket mondja:

- (1) bekezdés: „A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog –terhekkel nem csökkentett- forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.”
- (2) bekezdés: „A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használati joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.”
- (3) bekezdés: „A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke –a (4) bekezdésben foglaltak kivételével- az egyévi érték ötszöröse.”
- (4) bekezdés: „Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegségének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

ha a vagyoni érték jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese

25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa

51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa

65- évesnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese”

**A szolgalmi jog hovatartozásának megítélése egyesek által vitatott, azonban szerintem nem tartozik a vagyoni értékű jogok közé, tekintettel arra, hogy a Ptk. szerint csak a jogosult rendelkezik vele és mint jog nem adható-vehető. Az Illeték törvény fentiekben idézett része is a használati jogra, haszonélvezeti jogra vonatkozik, hiszen a jogosult személy életkora szerint állapítja meg az értéket és ez a szolgalmi jog egyszeri ellentételezésére nem vonatkozik.**

Amennyiben számítási eljárás hiányában mégis ezen előírás szerint kerülne megállapításra az érték, akkor az egyévi érték megállapítása, mint kiindulás, nagyon fontos kérdés. A mezőgazdasági földeknél az egyévi használat értéke a múltbeli adatokból történik, mely a mezőgazdaság viszonylag gyenge jövedelemtermelő képessége alapján alacsony összeget eredményez, így jellemzően 200.000 Ft/év/ha érték mellett, 1 m<sup>2</sup>-re jutó éves érték: 20 Ft.

Értelmezési kérdés a (3), illetve a (2) bekezdés alkalmazása, mivel a rendelet a határozatlan idejű jog értékének az egyévi érték ötszörösét jelöli meg, míg a (2) bekezdésben a határozott idejű jog értékénél az évek számával való szorzást engedi meg, mely maximum 20 lehet. Ha ebből indulunk ki, akkor a (3) bekezdés csak 5 éves értéket állapít meg, amely a szolgalmnál nem igaz, hiszen a gázvezeték, vízvezeték, stb, a múltbéli adatokból kiindulva 50-80 évig is ugyanott maradhat, így az illetéktörvényi alkalmazásnál minimum a 20-szoros érték figyelembevétele indokolt. Ebből meghatározva 1 m<sup>2</sup>-re eső ellenérték mértéke: 400 Ft. lenne.

A gyakorlatban a szolgalm jogosultja bízza meg a szakértőt az érték megállapításával, ezért érdeke fűződik ahhoz, hogy minél alacsonyabb érték kerüljön megállapításra, így legfeljebb az 5-szörös értéket határozzák meg és a jövedelemtermelő képességet is alacsonyabbra veszik, mely alapján 10-50 Ft/m<sup>2</sup>-es térítési értéket állapítanak meg, a korábbi ajánlatokat átvizsgálva a maximum 100 Ft/m<sup>2</sup> volt.

A szolgalmi jog eddigi értékelési gyakorlatának problémája csak az, hogy a bejegyzés alapján keletkező korlátozás nem múltbéli érdekeket korlátoz, hanem a jövőbeli jövedelemtermelő képességet.

Amennyiben elfogadjuk, hogy a múltbéli értékek alapján kerüljön megállapításra a jövedelemtermelő képesség, akkor az előző esetben, jelenleg maximum 20-30 Ft/m<sup>2</sup>-es éves értéket lehet megállapítani, mely az előzőek szerint 10-15 év múlva 80-120 Ft/m<sup>2</sup> lesz. Ha akkor valaki 10-15 év múlva eladja a szolgálommal terhelt földterületet, akkor a szolgálom által korlátozott területrésznél jelentős veszteséget könyvelhet el, mely mértéke jelenértéken, 1 ha terület 10 %-os korlátozottsága (1000 m<sup>2</sup>) esetén 30-40 Ft/m<sup>2</sup>, mely jelentős, tekintettel arra, hogy most sok esetben még ennyit sem térítenek.

## V. A SZOLGALOM ELLENÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### Értékelés módszerei

Az egyetlen (szerintem) védhető érték meghatározás a konkrét telekterület piaci forgalmi értékéből indul ki, illetve a környezet telekterületeinek átlagárából, mely a közös használati funkció miatt csökken 50 %-al. Azért 50 %-al, mert a szakmai szabályok szerint ez a maximális érték korrekció, mely alkalmazható. Ezt követően kell meghatározni, hogy a szolgálmi jog mennyiben korlátozza az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosíthatóságát. A korlátozás mértéke megadja a szolgalmom értékét is.

#### **A telekrész értékcsökkenése általánosan figyelembe véve**

A szolgalmom értékének meghatározásához először a telekrész piaci értékének csökkenését számoljuk ki, majd ezt szorozzuk a jelenlegi piaci forgalmi értékkel és így kapjuk meg a szolgálmi jog egyszeri ellentételezésének értékét.

#### **A telekrész értéke a szolgálmi jog miatt csökken a következők szerint:**

- A terület a szolgalmom fennállása idején csupán „közös zöld” területként hasznosítható, de az is csak olyan növényekkel ültethető be, melyek csekély gyökérszettel rendelkeznek, ugyanis a földtakaró vékony és nagyobb fákat, gyümölcsfákat nem tart meg. A csökkenés mértéke: -10 %.
- Funkcióváltás nem lehetséges, mert bármilyen építmény elhelyezése az alulépítményt sérthetné, vagy károsíthatná a terhelés miatt. Ez – 10 % csökkenés.
- A korlátozás ideje határozatlan idejű, de a hasonló épületek, házak több, mint 100 éve megtalálhatók a környezetben, így itt is feltételezhető, hogy akár 100 éven keresztül is fennáll a kötelelem. Ez azt jelenti, hogy az Önkormányzat az ingatlant nem tudja másra hasznosítani.

Egy beépíthető ingatlannál a hasonló korlátozás mértéke 1 - 90 % között változhat. A jelen esetben abból indulok ki, hogy a funkció lakóterülethez tartozó udvar, így itt részben a beépítési funkció eleve korlátozva van, másrészt a hosszú távú kockázat veendő figyelembe, mint egy esetleges későbbi jövedelemtermelő képesség korlátozása.

Feltételezhető, hogy belátható időn belül (50-100 év) a terület udvarként, azaz „közös zöld”-ként fog funkcionálni, így „csak” abban korlátozott, hogy rajta a járda, vagy a fű és virágok, bokrok maradhatnak, más nem lehet ezen a területen.

A szolgalmom miatti összes csökkentés mértéke: - 20 %,

tekintettel a terület hasznosításának hosszú távú korlátozására. Az ingatlanértékelési gyakorlatban ha a tulajdonos nem hasznosíthatja az ingatlanát, de az a tulajdonát képezi, minimum 10 %-ban az Ő értékét képezi. Jelen esetben, mivel „közös zöldről” van szó és ez tartósan fennáll, de további beépítés, hasznosítás nem lehetséges, így ez a továbbiakban, a jelenlegi funkciót alapul véve: 20 %-os értékcsökkenést jelent a tulajdonos számára.

## **A telekrész értéke a konkrét szolgalmi jog miatt csökken a következők szerint:**

- Az uralkodó ingatlanon létesítendő lakóház pinceszinti parkolójának szellőző aknája a 37202/2 hrsz-nél összesen 4 db szellőző akna kerül elhelyezésre. Ez a korlátozás az udvar jelenlegi funkcióját minimális mértékben korlátozza, a használatát részben érinti. A 37201/2 hrsz-nél még alul- és felülepítési szolgálatom is bekerül, továbbá a teljes ingatlanra átjárási szolgalmi jog is.
- Funkcióváltás, a közös zöld esetében, nem lehetséges, mert bármilyen építmény elhelyezése a felülepítményt sérthetné, vagy károsíthatná azt és lehetetlenné tenné a funkciója ellátását.
- A korlátozás ideje határozatlan idejű, de a hasonló épületek, házak több, mint 100 éve megtalálhatók a környezetben, így itt is feltételezhető, hogy akár 100 éven keresztül is fennáll a kötelelem. Ez azt jelenti, hogy az Önkormányzat az érintett ingatlanrészt nem tudja másra hasznosítani.

Egy beépíthető ingatlannál a hasonló korlátozás mértéke 1 - 90 % között változhat. A jelen esetben abból indulok ki, hogy a funkció lakóterülethez tartozó közös zöld, azaz udvar, így itt részben a beépítési funkció eleve korlátozva van, másrészt a hosszú távú kockázat veendő figyelembe, mint egy esetleges későbbi jövedelemtermelő képesség korlátozása.

Feltételezhető, hogy belátható időn belül (50-100 év) a terület udvarként, azaz „közös zöld”-ként, fog funkcionálni, így „csak” abban korlátozott, hogy a közlekedő területen járda, míg az udvaron fű és virágok, bokrok maradhatnak, más nem telepíthető rá.

A szolgalmi jog miatti csökkentés mértéke - 20 %

**A fentiek kapcsán az összesített érték 20 %, tekintettel arra, hogy a tulajdonos formailag rendelkezik a tulajdonjogával, de a valóságban nincs birtokban, azt nem terhelheti meg, nem zálogosíthatja el, nem építheti be, azaz korlátozva van teljes mértékben.**

### **Ingatlanpiaci helyzet**

A környezet ingatlanpiacát Középső-Ferencváros fejlesztése határozza meg. A környezet fejleszthető ingatlan árai vonatkozásában megállapítható, hogy a telkek itt 100.000-500.000 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos érték között vannak, az elhelyezkedésüktől, beépíthetőségüktől függően. Megjegyezhető, hogy az egyes környezetek fejlesztése még folyamatban van, de várható, hogy néhány év múlva befejeződik, mely után nem lesznek üres telkek és ez, az értéket még magasabbra emeli.

## Piaci érték meghatározása

A piaci érték fogalma több megközelítésben ismeretes, melyből egy jellemző:

" A valós piaci forgalmi érték az, az érték, amelyért egy vásárolni szándékozó megvásárolhatja a vagyont, az eladni szándékozótól, szabad akaratából, kényszer nélkül, magánjogi szerződés keretében, a tények lehető legjobb ismeretében, kellő nyilvánosság mellett, kellő időintervallum biztosításával mely alatt az érték még nem változik, mindkét fél kölcsönös megalégedésére. Lényeges, hogy a felek képesek és hajlandók is legyenek a tranzakció lebonyolítására. Speciális, az átlagostól eltérő ajánlat az ügyletben nincs jelen. Vagyis azon pénzösszeg, amelyet az értékelés tárgyában szereplő dolgok szabad piacán a felajánlott dolgok tulajdonjogáért és a korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában."

A piaci ár végül is egy elképzelt átlagos ár az értékelő szakember által adott időpontban rögzített dolgokra vonatkoztatva, a megállapított állapot és a környezeti feltételek között.

A piaci érték meghatározásánál az ingatlan maximális hasznosítását és leggazdaságosabb üzemeltetését feltételezem, függetlenül jelenlegi funkciójától.

A megközelítés ezen módszere azon alapul, hogy a tőketulajdonos beszerzései során nem fizet többet a vagyonért, mint egy létező vagyon, dolog, beszerzési költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával az Ő számára. A tényleges ár csak az ügylet befejezését követően irható le. Adott időpontban érvényes, mivel nincs a piacon egyensúlyi állapot, amely a kereslet-kínálat egyensúlyát jelentené.

A piaci érték forgalmi értékkel való megközelítése egy lehetséges út, amely azt jelenti, hogy a már megtörtént adásvételek alapján gyűjtünk konkrét adatokat és azokat elemezzük, hasonlítjuk össze.

A módszer akkor alkalmazható, ha a dolog, vagyon piaca aktív és elegendő megbízható adat forrására lehet szert tenni.

Olyan halmaz kialakítása a cél, amelynek lényeges tulajdonságai hasonlóak, ezáltal összehasonlíthatók.

A halmaz kialakításánál alkalmazott feltételrendszer:

- nagyságrendben közelítse meg
- jelenlegi rendeltetészerű használata azonos legyen
- fekvése hasonló legyen
- területe hasonló legyen
- szabályozottsága hasonló legyen
- a környezet szabályozottsága is hasonló legyen
- beépítési intenzitása hasonló legyen
- stb,

Az összehasonlításnál beépíthető telkek árából kell kiindulni, mert a „közös zöld” a terület része, mely udvarként fenntartandó, de a vételnél benne van a telkek árában.

A továbbiakban a beépíthető telkek árából indulok ki és azt csökkentem a szakmai szabályok által még megengedett maximális 50 %-al, tekintettel az udvari funkcióra

Telek értékbecslése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Ingtalan címe	<b>Lenhossék utca 35-37.</b>	Soroksári út közelében	Középső-Ferencváros	Soroksári út
Környezete	városközponti	városközponti	városközponti	városközponti
Jelleg, funkció	Közös zöld	lakó (vegyes)	lakó	lakó (vegyes)
Övezet a környezetben	Ln-1/IX-R	Ln-1/IX-R	Ln-1/IX-R	Ln1/IX-R
Infrastruktúra közművek	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Utak	burkolt	burkolt	burkolt	burkolt
Megjegyzés	hrs:37201/2, 37202/2 és 37202/3	közművek telken belül		
Adatok forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Kínálati/tényeladási ár Ft.		275 000 000	440 000 000	220 000 000
Telek mérete m <sup>2</sup>	1766	3055	894	2186
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>		90.016	492.170	100.640
kínálat/eladás időpontja		2019.01.23	2019.01.23	2019.01.23
Kínálat/adásvétel miatti korr.		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		81.014	442.953	90.576
Korrekciók				
Földrajzi elhelyezkedés korrekciója		rosszabb	hasonló	rosszabb
		120	100	120
Terület korrekció		nagyobb	kisebb	hasonló
		110	80	100
Közművek miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		100	100	100
Beépíthetőség miatti korrekció		hasonló	jobb	hasonló
		100	90	100
Településen belüli elhelyezkedés korrekciója		hasonló	hasonló	hasonló
		100	100	100
Panoráma		hasonló	hasonló	hasonló
		100	100	100
Forma, alak		hasonló	hasonló	hasonló
		100	100	100
Megtartandó homlokzat miatti többletköltség igény		nincs	nincs	nincs
		100	100	100
Megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		100	100	100
Összehasonlítás eredménye		+ 30%	- 30 %	+ 20%
Súlyozott érték Ft/m <sup>2</sup>		105.318	310.067	108.691

Módszer összegzése	Értékadat
Súlyozott érték átlaga Ft/m <sup>2</sup>	174.692
Teljes telekérték (174.692 Ft/m <sup>2</sup> * 1766 m <sup>2</sup> * 0,5)	154.000.000



## Piaci érték számítása:

Megjegyezhető, hogy a fenti számítás során jelentős a különbség, de fontos, hogy alig van kínálat Ferencvárosban és majd minden üres telken építkezés folyik. A fenti három telek már régebben a piacon van és az átlaguk tükrözi a környezet árait.

Az értékelendő ingatlanok (közös zöld, 37201/2, 37202/2 hrsz) nem beépíthetőek, így a szakmai szabályok szerint 50 %-os csökkentést alkalmazok a fajlagos piaci érték kiszámításához (a teljes érték az előző táblázat végén látható):

**Fajlagos piaci forgalmi érték:  $174.692 \text{ Ft} * 0,5 = 87.346 \text{ Ft/m}^2$ .**

**37201/2 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 780 \text{ m}^2 = 68.130.000 \text{ Ft}$**

**37202/2 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 747 \text{ m}^2 = 65.250.000 \text{ Ft}$**

**37202/3 hrsz értéke kerekítve:  $87.346 \text{ Ft/m}^2 * 239 \text{ m}^2 = 20.900.000 \text{ Ft}$**

## Szolgalmi jog értékének számítása:

A következőkben az alulépítési, felülépítési, illetve légakna létesítésére vonatkozó szolgalmi jogokat összevontan számolom ki, tekintettel arra, hogy ezek azonos fajlagos mértéket képviselnek.

**Felülépítési/alulépítési + légakna építési szolgalmi jog értéke (37201/2 és 37202/2 hrsz-re az elfogadott vázrajz szerint) = piaci érték \* földterületek mértékével.**

$$87.346 \text{ Ft/m}^2 * 0,2 \% * (45+8+69 \text{ m}^2) = 2.131.000 \text{ Ft.}$$

**Teljes szolgalmi érték a 37201/2, hrsz-re**

**= piaci érték \* szolgalmi csökkenésének mértékével.**

$$37201/2 \text{ hrsz-re: } 87.346 \text{ Ft/m}^2 * (780) \text{ m}^2 * 0,2 = 13.626.000 \text{ Ft.}$$

## Összesített nettó értékcsökkenés a szolgalmi jogok miatt:

$$2.131.000 \text{ Ft} + 13.626.000 \text{ Ft} = 15.757.000 \text{ Ft.}$$

Budapest, 2019.01.23



Szabó János

okl. mérnök, okl. ingatlangazdálkodó

A terület fotói, a korábbi helyszíneléskor, a leendő közös zöld területen



# Változási vázrajz I.

Walter és Less Kft.  
2073 Tök Dózsa Gy. u. 11.  
Munkaszám: 17/2018

Budapest IX. kerület  
bellerület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-5674/2018

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 37201/2 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szolgalmi jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:500

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budefoki út 59.  
Dátum: 2019. Január 09.

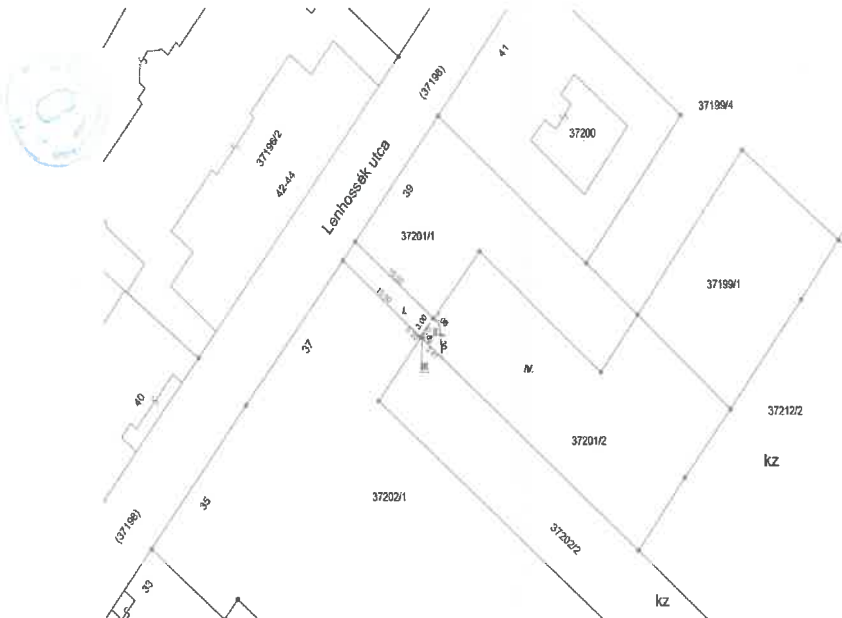


1001789200002019

Ikt.szám: 111/2

Mellékletek (db):

Aláírás:



A vázrajz méreteket levételekre nem alkalmas

A szolgalmi jog megőrzésére akaratunknak megfelelően történt.

Tök, 2018.12.27.

Készítő: **CSAKVÁRI PÉTER**  
Földmérő ny. száma: 4100/2011  
Csalóvári Péter  
ing. fog. engedélysz. (Pétek): 2233/2013  
ing. rend. min. szám: 1565/1999  
2073 Tök, Dózsa György u. 11.  
Művelő tanúsító: **CSAKVÁRI PÉTER**  
ing. rend. min. szám: 1565/1999  
Csalóvári Péter

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK			
	jel	műv. ága	Méret	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	Méret	ha. m <sup>2</sup>				
37201/2	1	2	3	4	5	37201/2	7	8	9	10	11	12	13	14
		Követt. közös zöldség terület		0,0780	-			Követt. közös zöldség terület		0,0780				
<b>Összesen:</b>				<b>0,0780</b>		<b>Összesen:</b>				<b>0,0780</b>				

Az állomány állapotát tartalmazó az állami ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a zárolás érvényes.

Budapest, 2019. JAN. 10. hó  
Zárókönyv  
ing. rend. min. száma: .....

# Változási vázrajz II.

Walter és Less Kft.  
2073 Tök Dózsa Gy. u. 11.  
Munkaszám: 18/2018

Budapest IX. kerület  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206 5674 2018

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 37202/2 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szolgalmi jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:500

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budapesti út 58.  
Datum: 2019. Január 09.

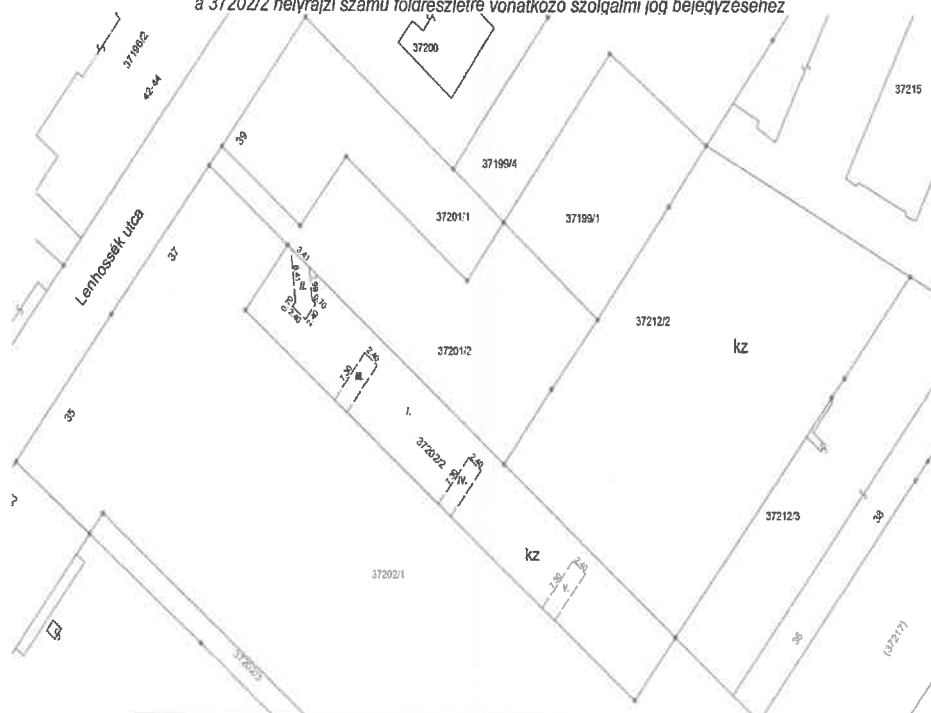


1001709350002019

Ikt.szám: 110/2

Mellékletek (db):

Aláírás:



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A szolgalmi jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt!

Tök, 2018.12.27.

CSÁKVÁRI PI TER Készítő:  
Iktatószám: 2235/2013  
Földmérő i.g. szám: 4100/2011  
ing. rend. min. szám: 1565/1999  
2073 Tök Dózsa György u. 11.  
Csákvári Péter

Működési tanúsítás

ing. rend. min. szám: 1565/1999  
Csákvári Péter

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		
	jel	műv. éga	Min.o.	ha, m <sup>2</sup>			jel	műv. éga	Min.o.	ha, m <sup>2</sup>			
37202/2		Kivett, közös zöldségtérület		0.0747	-	37202/2		Kivett, közös zöldségtérület		0.0747		A 37202/2 hrsz-ú 17 m <sup>2</sup> terület a B jelű, 17 m <sup>2</sup> terület a IV. jelű, 15 m <sup>2</sup> és a V jelű 17 m <sup>2</sup> terület részéről elválasztás. Jóllehet részben szolgálaton van még a 37201/1 és a 37201/2 hrsz-ú ingatlanok mederben halmozása	
Összesen:				0.0747		Összesen:				0.0747			

Az állami adatbázis tartalmát az állami ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis tartalmával összegezzük. Ez a záróellenőrzésről származó egy évi hatályos.

Budapest, 2019. 2019 JAN 10. híd. nap.

P.h. Záróellenőrzés

ing. rend. min. szám: 1565/1999



## Összehasonlító adat

<https://ingatlan.com/22797441/nyomtatas>

**ingatlan.com**  
A legtöbb ingatlan egy helyen

**Barabás Tamás ingatlanreferens** 

(Dr. Makkos Ingatlan XX. kerület)

Telefon: **06 70 620 2068**



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	220 M Ft	<b>Villany</b>	van
<b>Telekterület</b>	2 186 m <sup>2</sup>	<b>Víz</b>	van
<b>Cím</b>	Budapest, 9. kerület, (Külső-Ferencváros), Soroksári út	<b>Gáz</b>	utcában
		<b>Csatoma</b>	utcában
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

IX. kerület forgalmas főútvonalán, a Soroksári úton eladó egy 2186 m<sup>2</sup>-es üres építési telek.

Kiemelt övezetben fekszik, villany, víz telken belül, gáz, csatorna az utcában.

Beépítési szabályok:

- maximálisan beépíthető terepszint alatt: 65 %
- terepszint felett: 55 %
- szintterületi mutató: 3,00
- zöldfelület legkisebb mértéke: 35 %
- maximális építménymagasság: 25 m

Ha felkeltettem érdeklődését, vagy további kérdése van, kérem, hívjon!

Irodánk teljes körű szolgáltatást nyújt ingatlanok adás-vételéhez.  
Kedvezményes Ügyvédi költséggel, Energetikai tanúsítvány készítéssel,  
Ingyenes hitelügyintézésessel és biztosítási tanácsadással várjuk Kedves Ügyfeleinket.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (</ix-ker/elado-telek/lakoovezeti-telek/budapest-9-kerulet-soroksari-ut/22797441>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## Összehasonlító adat

<https://ingatlan.com/26794546/nyomtatas>

Telefon: **06 20 934 3250**

**ingatlan.com**  
A legtöbb ingatlan egy helyen



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	440 M Ft	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Telekterület</b>	894 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Budapest, 9. kerület, (Középső-Ferencváros), Vágóhid utca		

**TULAJDONOSTÓL** eladó 894 nm-es építési telek a IX. kerület frekventált részén, a Dunához, MÚPA-hoz közel.

A telek tulajdonosa ún. felülepítési joggal rendelkezik a szomszédos telekre, mely 363 nm.

A saját tulajdonú telekre 4.600 nm, a két telekre összesen 5.600 nm felépítmény építhető intézményi (iroda, lakás, hotel, kereskedelmi funkciók) besorolás mellett.

Az üres telek projektöbgen van. Közműkapcsolatok közvetlenül az utcáról biztosítottak.

A MÚPA, a Nemzeti Színház és az irodai környezet, valamint a majdani Kongresszusi Központ közvetlen szomszédságában lévő építési telek ideális hely hotel felépítésére.

**Tipp:** Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/ig-ker/eladootelek/lakoovezeti-telek/budapest-9-kerulet-vagohid-utca/26794546](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## Összehasonlító adat

<https://ingatlan.com/22336826/nyomtatas>

**ingatlan.com**  
A legtöbb ingatlan egy helyen

**Dr. Vincellér Valéria ingatlanreferens**  
(City Cartel Buda - Venczel Anita)  
Telefon: **06 30 815 1999**



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	275 M Ft	<b>Villany</b>	telken belül
<b>Telekterület</b>	3 055 m <sup>2</sup>	<b>Víz</b>	telken belül
<b>Cím</b>	Budapest, 9. kerület, (Középső-Ferencváros)	<b>Gáz</b>	telken belül
		<b>Csatorna</b>	telken belül
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

IX. Soroksári úthoz közel, jó közlekedésnél a városközponttól nem messze, rehabilitáció alatti területen, 3055 nm-es összközműves, H-X-1 övezeti besorolású, 50 %-os beépíthetőségű, 18 m építménymagasságú építési telek eladó (a terület jelentősen bővíthető a környezetében lévő telkek megvásárlásával).

Irányár: 1 M USA dollár + áfa

Ennek az ingatlandnak a megvásárlásánál a magyar nyelvű ügyvédi alapküldj felét az iroda fizeti, abban az esetben, ha az iroda ügyvédje köti az adás-vételi szerződést.

dr. Vincellér Valéria

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([ix-ker/elado-telek/lakoovezeti-telek/budapest-9-kerulet/22336826](https://ingatlan.com/ix-ker/elado-telek/lakoovezeti-telek/budapest-9-kerulet/22336826)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

# Helyszínrajz

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415

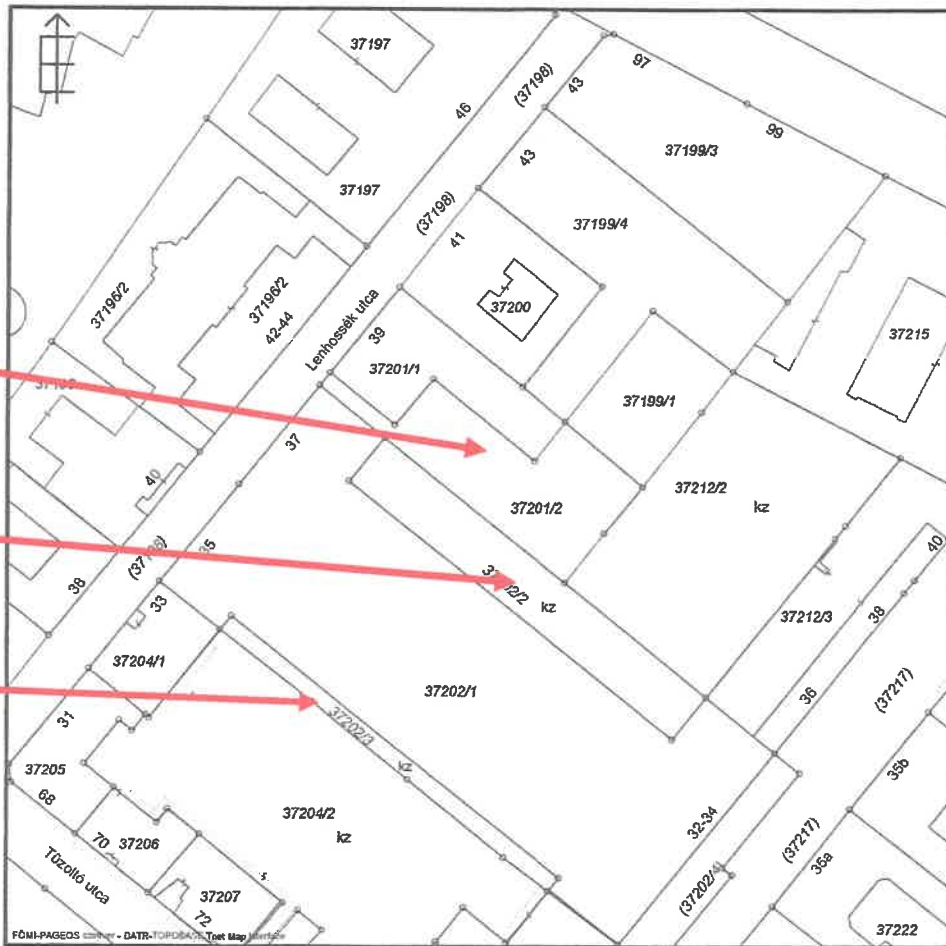
## E-hiteles térképmásolat

2018.07.18 11:40:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 37201/2

Megrendelés szám: 9000/10161/2018

Méretarány: 1 : 1000



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



# Tulajdoni lap

Page 1 of 1

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 XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Bajcsyfalva út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/352632/2018  
2018.07.26

BUDAPEST IX. KER. Szektor : 53  
Belterület 37201/2 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST IX. KER. Lenhossék utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jov.	alorszáj	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill	kat.jov
			ha m2	k.Fill

- Kivett közös földterület

I.R.E.S.Z

780

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41081/1/2008/08.01.17  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 1620/74/1992/1992.09.25  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖKOFORMÁNYLAT  
cím: 1093 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41081/1/2008/08.01.17

- a T-79347 tisz. számú térképezési alapon a 37201 hrsz.-ú ingatlan megosztva, megosztás után a 37201/1 hrsz.-ú tul.lapon 518 m<sup>2</sup>, és a 37201/2 hrsz.-ú ingatlanon 780 m<sup>2</sup> nagyságú területtel nyilvántartva, a megosztást követően a 37201 hrsz.-ú ingatlan az, ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41081/1/2008/08.02.10.17

Vezetékgjog  
0,4 m<sup>2</sup> nagyságú területtel az okiratba foglalt tartalommal.  
jogosult:  
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS NŐVER MIPT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 1408002/2012/12.07.13

Vezetékgjog  
2 m<sup>2</sup> területre 7103/159/2012.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 76220/1/2013/12.12.10

Vezetékgjog  
2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-211/2012.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/353623/2018

2018.07.26

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 53

Belterület 37202/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.áll.	aloktály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.f.áll.
--	-------	------------------	------------------------	--

- Kivett közos zoldterület	0	747	0,00	
----------------------------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 164925/2/2008/08.07.18  
jogcím: ingatlan egyenítés és megosztás  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164925/2/2008/08.07.18

- a T-01080 tisz. számú térkép alapján a 37202 hrsz.-ú ingatlan a 37211 hrsz.-ú ingatlannal 5138 m<sup>2</sup> nagysággal 37202 helyrajzi szám alatt egyenítésre majd az egyenítést követő megosztás során az ingatlan 37202/1 hrsz.-ú tul.lapon 3849 m<sup>2</sup>, 37202/2 hrsz.-ú tul., lapon 747 m<sup>2</sup>, 37202/3 hrsz.-ú tul.lapon 239 m<sup>2</sup>, 37202/4 hrsz.-ú tul.lapon 308 m<sup>2</sup> nagysággal nyilvántartva, az egyenítést és megosztást követően a 37202 és 37211 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve.

TULAJDONILAP 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

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budaföldi út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/352625/2018  
2018.07.26

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 53

Beltérület 37202/3 helyrajzi szám

## IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill.	alev.talaj ter.	adatok kat.jov ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------------

- Kivett közös szoldterület	0	239	0,00		
-----------------------------	---	-----	------	--	--

## IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 164925/2/2008/08.07.18  
jogcím: ingatlan egyesítés és megosztás  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

## IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164925/2/2008/08.07.18  
- a T-01080 tisztszámú térrajz alapján a 37202 hrsz.-ú ingatlan a 37211 hrsz.-ú ingatlanhoz 5138 m<sup>2</sup> nagysággal 37202 helyrajzi szám alatt egyesítésre, majd az egyesítést követő megosztás során az ingatlan 37202/1 hrsz.-ú tul.lapon 3844 m<sup>2</sup>, 37202/2 hrsz.-ú tul., lapon 747 m<sup>2</sup>, 37202/3 hrsz.-ú tul.lapon 239 m<sup>2</sup>, 37202/4 hrsz.-ú tul.lapon 308 m<sup>2</sup> nagysággal nyilvántartva, az egyesítést és megosztást követően a 37202 és 37211 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve.

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