

149/2008.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** A Budapest XVI. kerület Bíztaó utca 1-23. szám 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak vételi kérelme, az Önkormányzat tulajdonát képező Lucernás u. 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból, az általuk használt terület megvásárlására.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A kérelem előzménye a 2004. március 1-i beadványig nyúlik vissza, ekkor fordultak ugyanis a Bíztaó utca lakói először kérelmükkel az Önkormányzathoz.

A Bíztaó u. 117571/1-12 hrsz-ú ingatlanok hátsó telekhatáron álló kerítései nem a jogi telekhatáron épültek meg, hanem a mellékelt helyszínrajz szerinti állapotot mutatják. (1. számú melléklet)

2004. március 8-án kelt levélben a Bíztaó utca 1-23. szám 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai vételi kérelmet nyújtottak be az Önkormányzat tulajdonát képező Lucernás u. 117576 hrsz-ú ingatlanból az általuk elfoglalt terület megvásárlására.

Az ügyben először 2005. június 17-i keltezéssel készült Képviselő-testületi előterjesztés.

A Képviselő-testület az ügyben 503/2005. (VI.28.) Kt. számon hozott határozatot, amely a bruttó 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételárat ahhoz a feltételhez kötötte, hogy a vételár elfogadása tekintetében, az ingatlan tulajdonosok egységesen nyilatkozzanak. (2. számú melléklet)

A Képviselő-testület határozata a Bíztaó utcai ingatlan tulajdonosok egységes nyilatkozatának hiányában nem került végrehajtásra.

A Képviselő-testület az előterjesztést 2005. november 29-i ülésén ismételten megtárgyalta, arra tekintettel, hogy a 117571/12, 117571/11, 117571/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai külön kérték az általuk használt, önkormányzati tulajdonú területrészt megvásárlását, a többi érintett tulajdonostól függetlenül.

A Képviselő-testület 806/2005. (XI.29.) Kt. határozatában az érintett ingatlanrészek vételárát 12.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA-ban határozta meg, egyben a 3 ingatlan tulajdonos kérését, az értékesítést jóváhagyta. (3. számú melléklet)

A tulajdonosok a 12.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA vételárat nem fogadták el, így ez a határozat sem került végrehajtásra.

2006. szeptember 27-én kelt levélben a Polgármesteri Hivatal felszólította a Bíztaó utcai ingatlan tulajdonosokat, hogy a kerítések jogi telekhatárra történő visszahelyezéséről intézkedjenek.

2006. november 13-án, 2007. június 26-án a Budapest XVI. kerület Bíztaó u. 117571/1-12 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai nevében, Mezei László 117571/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonos kivételével, dr. Polgár István és dr. Giltán Tivadar ismételten kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a 117571/1-117571/12 hrsz-ú ingatlanok hátsó telekhatáron lévő, jóhiszeműen használt telekrészek megvásárlásának ügyét a Képviselő-testület ismételten

tárgyalja, és az 503/2005. (VI.28.) Kt. és 806/2005. (XI.29.) Kt. határozatát módosítsa, az ingatlanrészek vételárát pedig 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> összegben határozza meg. (4. számú melléklet)

A Vagyonhasznosítási Iroda dr. Polgár István és dr. Giltán Tivadar kérelmét követően az Építésügyi Irodát megkereste azzal, hogy amennyiben a 117571/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jogi telekhatárra állítja vissza a kerítését, abban az esetben a telekhatár-rendezés lehetséges-e? Az Építésügyi Iroda válaszában egyértelművé tette, hogy a 117571/9 hrsz-ú földrészlet visszalépése nem akadályozhatja a többi ingatlan jogi rendezésének lehetőségét és elhelyezkedéséből adódóan nem mutat hátrányos helyzetet, ha ennél a teleknél a kerítés a többiekhez képest megtörik. (5. számú melléklet) Fentiek alapján kialakított, tervezett telekalakítást a 6. számú melléklet tartalmazza.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 161/2007. (VII.17.) GTB határozatában javasolta a Képviselő-testületnek, hogy 503/2005. (VI.28.) Kt. és 806/2005. (XI.29.) Kt. határozatait vonja vissza.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 162/2007. (VII.17.) GTB határozatában javasolta a Képviselő-testületnek, hogy a 117576 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó I. és II. ütemű telekalakítás jóváhagyását követően a kialakult 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból a 117571/1-8 és 117571/10-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok által, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő telekalakítást hagyja jóvá. A 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, az ingatlan tulajdonosok által telekalakítással megvásárolni kívánt terület rész vételárát bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> javasolja meghatározni, amely az 5 évre visszamenőleges területhasználati díjat is tartalmazza, azzal a kikötéssel, hogy a telekalakítással kapcsolatos minden költség az ingatlan tulajdonosokat terheli, és a telekalakítás, 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, egységesen kerül végrehajtásra. (7. számú melléklet)

Az ingatlan tulajdonosok a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatát elfogadták. A 117571/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonos Antal János részletfizetéssel történő megvásárlás lehetőségét kérte. (8. számú melléklet)

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX.28.) rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat*

a) *egymillió Ft forgalmi értékig a GTB;*

b) *egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével, a Képviselő-testület gyakorolja.*

13. § (1) *Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét:*

a) *ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján;*

*minősített szótöbbséggel kell meghatározni.*

Az értékbecslés szerint a 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú telkek becsült, fajlagos forgalmi értéke rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve 16.800,-Ft/m<sup>2</sup>. (9. számú melléklet)

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a telekalakítási vázrajz elkészítését követően válnak ismertté a leszabályozással elidegenítésre kerülő végleges területnagyságok.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

### **Határozati javaslat: I.**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 503/2005. (VI.28.) Kt. és a 806/2005. (XI.29.) Kt. határozatait visszavonja.

Határidő: 2008. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

### **Határozati javaslat: II.**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból, a 117571/1, 117571/2, 117571/3, 117571/4, 117571/5, 117571/6, 117571/7, 117571/8, 117571/10, 117571/11, 117571/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok által, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő telekalakítást jóváhagyja. A Budapest 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, az ingatlan tulajdonosok által telekalakítással megvásárolni kívánt területrészt vételárát bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> határozza meg, amely az 5 évre visszamenőleges területhasználati díjat is tartalmazza, azzal a kikötéssel, hogy a telekalakítással kapcsolatos minden költség az ingatlan tulajdonosokat terheli, és a telekalakítás, a Budapest 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, egységesen kerül végrehajtásra.

Határidő: a telekalakítási eljárás megindítására 2008. október 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX.28.) rendelet 13. § alapján minősített szótöbbséget igényel)

### **Határozati javaslat: III.**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest 117571/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, Antal János 1157 Budapest Hevesi Gyula utca 95. 9. emelet 56. szám alatti lakosnak, a 117576/1 hrsz-ú ingatlan területéből, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő, megvásárolni kívánt területrészt vételárára, amely bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup>, 6 havi, egyenlő részletekben történő, Ptk. szerinti kamattal növelt fizetést engedélyez.

Határidő: 2009. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. június 5.

Láttam:  
Ancsin László  
Jegyző

  
Kovács Péter  
Polgármester

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Helyszínrajz
2. 503/2005.(VI.28.) Kt határozat
3. 806/2005.(XI.29.) Kt.
4. Építésügyi Iroda véleménye
5. Tervezett telekalakítás
6. 162/2007. (VII.17.) GTB határozat
7. Nyilatkozatok
8. Értékbecslés

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta.

*Asztali térkép*

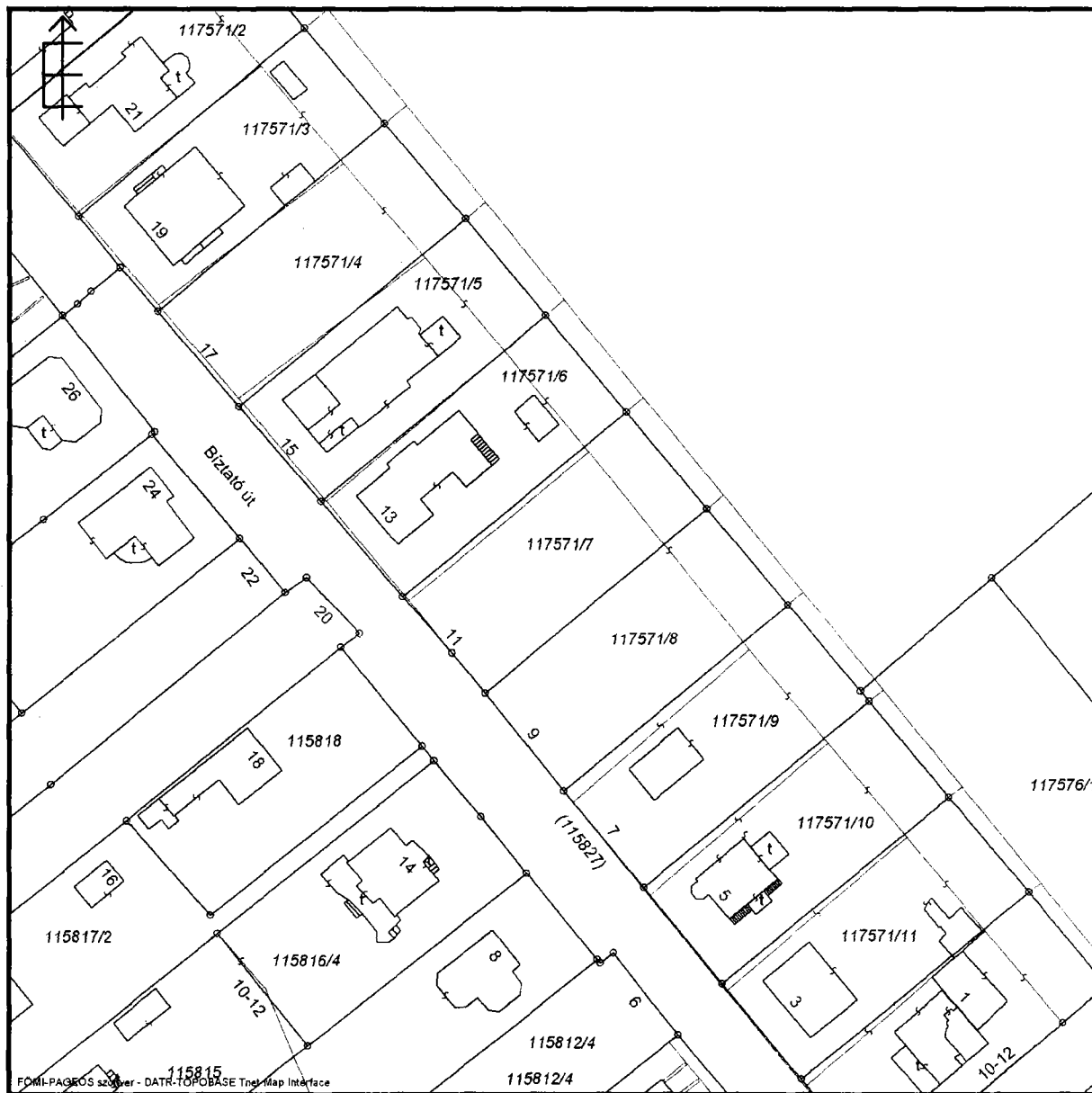
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 117571/7

Megrendelés szám: 9000/263/2008

Méretarány: 1 : 1000



2008.02.05 08:12:02

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

2005 JÚL. 0

10	326	14	05
Előadó: <i>Handelme</i>			Előszám: 10 326 05

a 2005. június 28-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend

16. Javaslát a 117576 hrsz-ú ingatlan telekalakítására, és a telekalakítással kialakult építési telkek értékesítésére

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

*2. n. meglehet.*

HATÁROZAT:

503/2005. (VI. 28.) Kt.

A Képviselő-testület a I. és II. ütemű telekalakítás jóváhagyását követően a kialakult 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból a 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok által, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő telekalakítást jóváhagyja az előterjesztés 6. sz. melléklete szerint. Az ingatlan tulajdonosok által telekalakítással megvásárolni kívánt terület rész vételárát bruttó 5.000.-Ft/m<sup>2</sup>-ben javasolja meghatározni.

Amennyiben a Bízttató utca 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok a vételár elfogadása tekintetében egységesen nem nyilatkoznak, úgy a Képviselő-testület a kerítések jogi telekhatára történő visszahelyezéséről dönt.

Határidő: a telekalakítás megindítására 2005. 09. 30.

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.

*jegyző*

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.

*polgármester*

A kivonat hiteléül:

*Vin Sme*

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet

*Jegyzői Kabinet Vezetője*

Budapest, 2005. július 4.



## KIVONAT

a 2005. november 29-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 19. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND:

12.

Kérelem a Lucernás u. 117576/14 hrsz-ú ingatlanból jelenleg a szomszédok által használt terület megvásárlására

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

3. melléklet

HATÁROZAT:

806/2005. (XI. 29.) Kt.

A Képviselő-testület az 503/2005. (VI. 28.) Kt. határozat utolsó két bekezdését az alábbiak szerint módosítja:

A telekalakítással az ingatlan tulajdonosok által megvásárolni kívánt terület rész vételárát 12.000.-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA-ban meghatározza meg.

Amennyiben a Bízató utca 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok a vételár elfogadása tekintetében egységesen nem nyilatkoznak, úgy a Képviselő-testület a kerítések jogi telekhatárra történő visszahelyezéséről dönt. A kialakításra kerülő 117576/14 hrsz-ú ingatlanból azonban a 117571/10 hrsz-ú 54 m<sup>2</sup> alapterületű, a 117571/11 hrsz-ú 48 m<sup>2</sup> alapterületű és a 117571/12 hrsz-ú 42 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonosok általi, a jelenlegi terület használatnak megfelelő, telekalakítással kialakuló területek értékesítését jóváhagyja, az előterjesztés 5. sz. melléklete szerint.

Határidő: 2006. január 30.

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

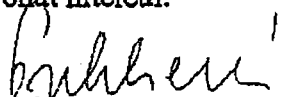
(25 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelesül:

  
Csukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet Vezetője  
Budapest, 2005. december 1.



dr Polgár István  
1164 Budapest  
Bíró utca 3.

Lt/Plu - 500/2007

2007 JUN 29

10/329/

10/302/2007

személy

10/302/03/2007.

Kandú

10/302/2007 ont.

Kovács Péter Polgármester Lr

4/a

Tárgy: Kérelem

Budapest XVI. ker  
Havashalom u.

Tisztelt Polgármester Lr!

Alulírott dr Polgár István Bíró utca 3. szám alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok a Polgármester Lr-hoz, hogy terjessze a testület elé az általam jövedelmezően használt telekrész megvásárlásának ügyét. Hivatkozva a 2007 június 25-ei meghallgatáson elhangzottakra a lakótársakat felkerestem és mindenki úgy nyilatkozott, hogy megvásárolja az általa használt területet 5000,- Ft/m<sup>2</sup> áron. (Mezei László nem kívánja megvenni a részét)

Bp: 2007.06.26.

Tisztelettel:





XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2006 NOV. 21
10/329/30/06	.....db mel
Előadó: Haudohi	Elszám: 10/329/06

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Vagyonhasznosítási Iroda

1163 Budapest, Havashalom utca 43.

4/6 sz. melléklet

Dr. Horváth Péterné Irodavezető asszony részére

Budapest, 2006. november 13.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

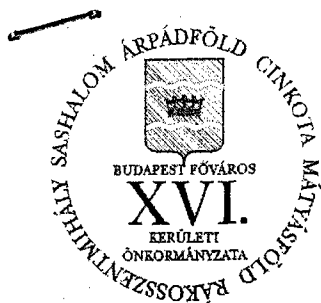
Hivatkozva 10/329/27/2006 sz. Asztalos Lajos által elküldött levélre, amelyben a Bízató utcai telekhatárok visszahelyezésére szólított fel, tájékoztatom, hogy a Kovács Péter Polgármester Úr szóbeli ígéretét bírjuk a tekintetben, hogy a levélben közölt álláspontot az Önkormányzat újra gondolja. Ezen új álláspont kialakításáig kérjük türelmüket, hogy annak ismeretében válaszoljuk meg levelüket.

Ezzel kapcsolatban az utca egyik lakója dr. Polgár István 2006.10.17-keltezéssel október 18-án átadott Önöknek egy hasonló tartalmú tájékoztató levelet.

Tisztelettel



Giltán Tivadar  
1164 Budapest  
Bízató u. 23



**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**ÉPÍTÉSÜGYI IRODA**

Ügyiratszám: 6/684/08/2006

Ügyintéző: Hegedűs Józsefné

☎: 4011-506

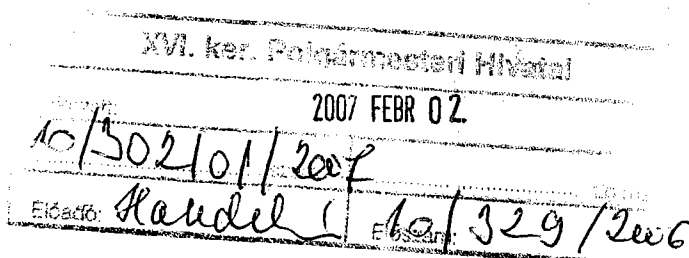
Tárgy: Budapest, XVI. ker Bízató út 117571/1-117571/12 hrsz., valamint a 117576/1 és 117576/14 hrsz. alatti ingatlanok telekhatár-rendezése.

2x melléklet.

**Vagyonhasznosítási Iroda**  
**Dr. Horváth Péterné irodavezető**  
**részére**

Helyben

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**



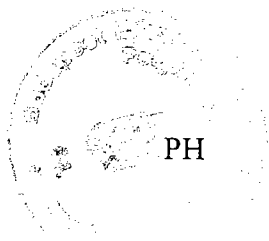
A 2006. 11. 20.-án kelt, Bp., XVI. ker. Bízató út 117571/1-117571/12 hrsz., valamint a 117576/1 és 117576/14 hrsz. alatti ingatlanok telekhatár-rendezésével kapcsolatos levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000 /VII.14./ sz. Önk. rendelet (KVSZ) 1.sz. melléklete szerint a tárgyi ingatlan a Z-KP-XVI (közpark), valamint a telekhatár korrekcióját érintő többi földrészlet az L4-XVI/SZ1-es építési övezetbe tartoznak.

A telekhatár-rendezés során a tárgyi ingatlanok jelenlegi használatához igazodó területkorrekciója, a 117576/1 hrsz-ú, 5 ha 7725 m<sup>2</sup> területű közpark esetében minimális, mindössze 0.01%-os (kb. 650 m<sup>2</sup>) területnagyság változást okoz, ugyanakkor a kialakult rendezetlen állapot, jogilag rendezhetővé válik. A 117571/9 hrsz-ú földrészlet visszalépése nem akadályozhatja a többi ingatlan jogi rendezésének lehetőségét, és elhelyezkedéséből adódóan nem mutat hátrányos helyzetet, ha ennél a teleknél a kerítés a többiekhez képest megtörik.

Budapest, 2007. január 4.

Ügyintéző:



Tisztelettel  
a jegyző megbízásából:

Szabó Ágnes  
irodavezető

Kocănișilor-utca

11757

11757

11757/12

11757/13

11757/14

11757/15

11757/16

11757/17

11757/18

11757/19

11757/20

11757/21

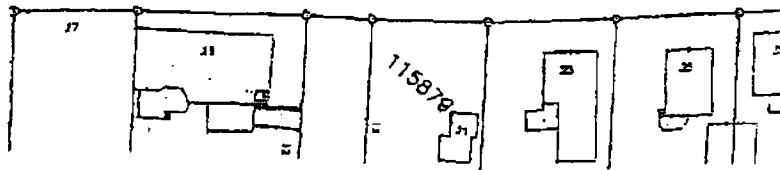
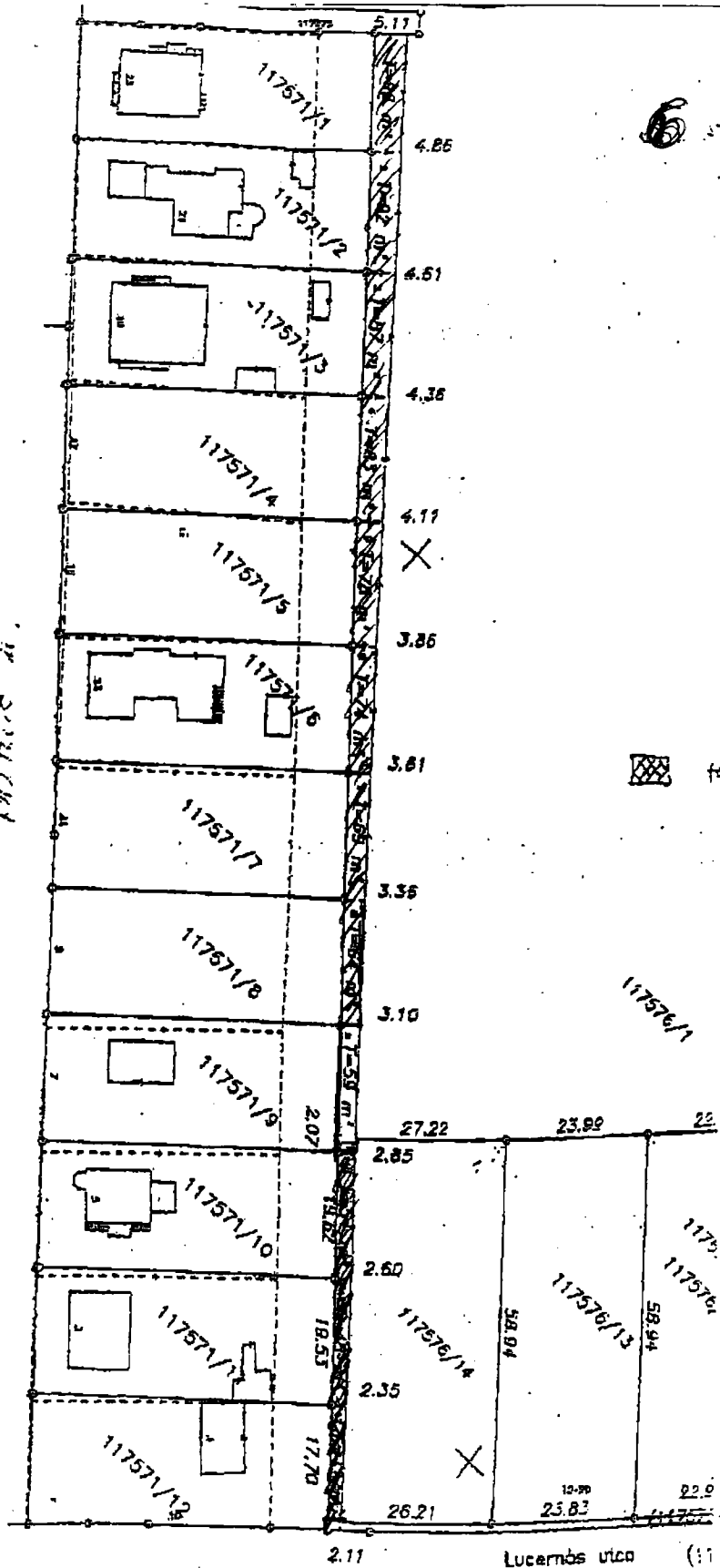
11757/22

11757

Lucernaș-utca

11757/23

Picked up



**KIVONAT**

G/a

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. július 17-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 5. A Biztató utca 1-23. szám 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak vételi kérelme, az Önkormányzat tulajdonát képező Lucernás u. 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból, az általuk használt terület megvásárlására.**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**161/2007. (VII. 17.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, az 503/2005.(VI. 28.)Kt és 806/2005.(XI. 29.) Kt határozat hatályon kívül helyezését.

Határidő: 2007. szeptember 5. Kt. ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

(Szavazat: 6 igen egyhangú)

**k. m. f.**

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. augusztus 14.

Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető



2007. AUG 17.

7/6  
Iktatásra érkezett

2007. AUG 17.

KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. július 17-ei ülésén felvett jegyzőkönyvből

**NAPIREND: 5. A Biztató utca 1-23. szám 117571/1-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak vételi kérelme, az Önkormányzat tulajdonát képező Lucernás u. 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból, az általuk használt terület megvásárlására.**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**162/2007. (VII. 17.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 117576 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó I. és II. ütemű telekalakítás jóváhagyását követően a kialakult 117576/1 és 117576/14 hrsz-ú ingatlanokból a 117571/1-8 és 117571/10-12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosok által, a jelenlegi területhasználatnak megfelelő telekalakítást jóváhagyja az előterjesztés 6. sz. melléklete szerint. A 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, az ingatlan tulajdonosok által telekalakítással megvásárolni kívánt terület rész vételárát bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup>-ben javasolja meghatározni, amely az 5 évre visszamenőleges területhasználati díjat is tartalmazza, azzal a kikötéssel, hogy a telekalakítással kapcsolatos minden költség az ingatlan tulajdonosokat terheli, és a telekalakítás, 117571/9 hrsz-ú ingatlan kivételével, egységesen kerül végrehajtásra.

Határidő: 2007. szeptember 5. Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

(Szavazat: 6 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. augusztus 15.

Dr. Horváth Péterné  
Vagyonghasznosítási Iroda vezetője



8/a

## NYILATKOZAT


Alulírott GILTA'N TIVADAR és GILTA'N  
TIVADAR NE....., mint a 117571/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
(tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 96 m<sup>2</sup> területet,  
bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

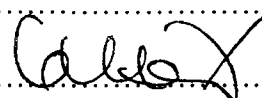
Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. 09. 18......

  
.....  
GILTA'N TIVADAR

  
.....  
GILTA'N TIVADAR NE

1164 BUDAPEST

BIZTATÓ U. 23.

2007. Szeptember 18.

NYILATKOZAT 10/202/2007

Helyelet

Előzetes:

10/202/2007

Alulírott ..... NAGY CSABA

NAGYNE MÁTUSEK IREN

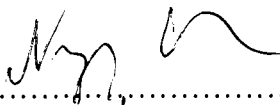
....., mint a 117571/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 92 m<sup>2</sup> területet, bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. SZEPTEMBER 13-

  
.....  
Nagyne Mátusé Iren  
.....  
.....



## NYILATKOZAT

Alulírott Batuszán S. Judit, Szántó Bertalan  
Szántó Bertalan (elhumt.)....., mint a 117571/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
 (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
 117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 87 m<sup>2</sup> területet,  
 bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
 szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
 ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
 ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
 alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. szeptember 12.

Batuszán S. Judit,  
Szántó Bertalan

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2007. SZEPT. 19.
10/502/07/2007	db mell.
Előadó: <u>Kandor</u>	Elosztva: 10/502/2007

## NYILATKOZAT

Alulírott BEDÉLYI CSABA, BERÉNYI ÉVA, BIRÓ ÉVA  
ifj. BERÉNYI CSABA, mint a 117571/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
 (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
 117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 83 m<sup>2</sup> területet,  
 bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
 szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
 ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
 ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
 alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. zeptember 18.

Berényi Éva  
Berényi Éva  
Biró Éva  
Ifj. Bedélyi Csaba

Erkezett:	6/302/6/2007	szám	NYILATKOZAT
Szám:	10/302/6/2007	Előszám:	

Alulírott Sipos Gyöngyvér tulajdonos és Kemeth Sándor  
haszonélvező....., mint a 117571/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
(tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 78 m<sup>2</sup> területet,  
bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. Szept. 19......

Sipos Gyöngyvér  
Kemeth Sándor

lkta: kezelt

10/302/2007

8/1

2007 SZÉPT 20.

NYILATKOZAT 10/302/09/2007

Kandik

Előszó

10/302/2007

Alulírott Antal János ANTAL JÁNOS

....., mint a 117571/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 74 m<sup>2</sup> területet, bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni. \*

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. 09. 19. ....

.....  
.....  
.....  
.....

\* Részletfizetéssel!

2007 OKT 02

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

## NYILATKOZAT

2007 OKT 02

10/502/11

Előadó: Kádár

Előszám:

10/502/2007

Alulírott HORÁNYI ZSÓFIA, HORÁNYI

HORÁNYI KÁROK

....., mint a 117571/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 69 m<sup>2</sup> területet, bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. SZEPTEMBER 26.

Horányi Zsófia  
Kádár  
Kádár

1  
Iktatásra érkezett

2007 OKT 02

8/11  
2 db  
XVI. ker. Polgármesteri Hivatal  
16/302/2007  
2007 OKT 02

NYILATKOZAT

Alulírott HORÁNYI JÁNOSNÉ, HORÁNYI JÁNOS, HORÁNYI PÉTER  
...HORÁNYI GÁBOR..., mint a 117571/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
(tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
117576/1 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 64 m<sup>2</sup> területet,  
bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. Szeptember 26.

Horányi Jánosné  
Horányi János  
Horányi Péter  
Horányi Gábor

8/1

## NYILATKOZAT

Alulírott VARTÓ VILKÓ, VARTÓ VALÉNTINE  
....., mint a 117571/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
(tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
117576/14 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített 54 m<sup>2</sup> területet,  
5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. 09. 15.

Vartó Vilko  
Vartó Valentin  
.....  
.....  
.....

# NYILATKOZAT

Alulírott dr. Polgár István és dr. Polgár Istvánné  
 ..... mint a 117571/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa  
 (tulajdonosai, haszonélvezője) kijelentem, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező  
 117576/14 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonomat képező ingatlanhoz kerített kb. 48 m<sup>2</sup> területet,  
 bruttó 5.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron meg kívánom vásárolni.

Vállalom a telekalakítással kapcsolatos költség, és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz  
 szükséges 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését .

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom alapján az ingatlanok telekalakítására és az  
 ingatlanrész megvásárlására csak a 117571/1-117571/8 hrsz-ú és 117571/10-117571/12 hrsz-  
 ú ingatlanok tulajdonosainak és haszonélvezőjüknek egybehangzó pozitív nyilatkozata  
 alapján kerülhet sor.

Az ajánlati kötöttségem jelen nyilatkozatomtól számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2007. ...18:.....

dr. Polgár István  
 .....  
dr. Polgár Istvánné  
 .....  
dr. Polgár Istvánné  
 .....



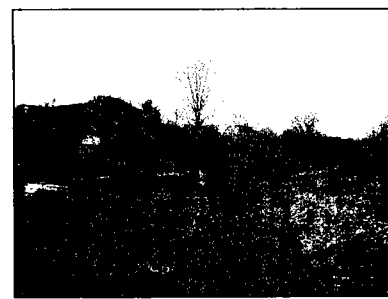
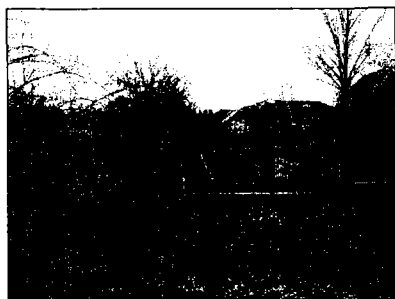
## NYILATKOZAT

10/522/08/1607	ELŐZM.
Handwritten	ELŐZM. 10/522/1607

10124143 *EE*  
sorozám

9. melléklet

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, XVI. kerület  
Lucernás utca 117576/1 és 117576/14 helyrajzi számú  
telekingatlanokról**



Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 117576/1 és 117576/14 alatti terület látképei

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* Tul. lapon: kivett beépítetlen terület

*Település (város, kerület):* 1164, Budapest, XVI. ker.,

*Utca, házszám:* Lucernás utca

*Irányítószám:* 1164

*Hrsz.:* 117576/1 és 117576/14

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat

**1/1 tulajdoni hányadban**

*Tulajdoni helyzet, Korlátozottan forgalomképes  
/forgalomképesség:*

*Értékelt érdekelttség:* Tulajdonjog (tulajdonhányad)

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*A telek területe:* 57725, 1574 m<sup>2</sup>

*Közművek:*

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* Fajlagos forgalmi érték megállapítása

*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

*Értékelés fordulónapja:* 2008. 02. 29.

*Megrendelő megnevezése:* Budapest Főváros XVI. Kerületi  
Önkormányzat

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Fajlagos forgalmi érték:* 16 800.- Ft/m<sup>2</sup>, azaz tizenhatezer nyolcszáz  
forint/m<sup>2</sup>

Készítette:



Balló Péter MSc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő



**IMMO MONTANA**

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.

1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.

Adószám: 20644578-2-42

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1164 Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 117576/1 és 117576/14 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlanok értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

### **2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek**

#### **A vizsgálati módszer:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

## **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
  2. hozadéki értékelés
  3. maradványértéken alapuló értékelés

### **FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKELÉS**

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékbecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

## **A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

## **A MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafel fejlesztések, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

## **AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS**

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárggy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárggy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számveteli módszerekkel.

A vagyonerőértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésről a korábbi tapasztalatból, másrésről árkatológusokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

### 3. AZ INGATLANPIAC ÁTTEKINTÉSE

#### 3.1. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2007-BEN

„Az ingatlanpiac mértékadó szereplői szerint az ingatlan létesítés- és forgalmazás középtávon élénkülhet, a korábbi ingatlanlétesítési és forgalmi boom következményei több évig éreztetik hatásukat. A kereslet ingatlantípusonként eltérő mértékben és irányban változhat. A lakáspiac érezhető visszaesését az irodapiac fokozatos telítődése követheti.. A kereskedelmi és raktározási létesítmények folyamatos bővülését piaci korlátok egyenlőre nem veszélyeztetik. Az árak és a bérleti díjak szintén differenciáltan változnak, az áremelkedés mértéke viszonylag alacsony lesz, a piacok relatív telítődése miatt.

Jelenlegi információk szerint a beruházások visszaesése 2007-ben már nem várható, amelyet az uniós források bővülése, a működő tőke beáramlásának élénkülése alapozhatnak. A lakáspiac áraival kapcsolatban – telekárak kivételével – kifejezett árnövekedésre számít az ingatlanforgalmazók többsége. A legtöbben a következő 6 hónapban az építőanyagok, építési-szerelési tevékenységek árainak, valamint a munkaerő költségek növekedését várják. A lakásberuházások csökkenése 2007-ben folytatódni fog. Keresletnövekedés csak a minőségi és különösen a jó fekvésű lakóingatlanok körében várható.

#### 3.2. ÉPÍTÉSI TELEK PIACA 2007-BEN

Az előző évek élénk forgalmát követően az építési telek piaci kereslete az utóbbi egymásfél évben lanyhult. Az igények alig változnak, miközben az önkormányzati új telkek kialakítása gyorsul. Az önkormányzatok a közműfejlesztést többségében az új tulajdonosokkal finanszíroztatják. A telekingatlan kínálatot bővítik a város-rehabilitációk, valamint a termelő szféra rekonstrukciója, az elavult telephelyek felszámolása. A folyamat eredményeként nagyszámú, zömében közművesített telek szabadul fel. A lakosság telekvásárlása várhatóan szinten marad, csak a bevásárlóközpontok, szállodák építésére alkalmas területek iránt mutatkozik növekvő igény.”

*ECOSTAT INGATLAN Barométer*

#### 3.3. ÉPÍTÉSI TELEK ÁRAK ALAKULÁSA A PESTI KERÜLETEKBEN

A VI. kerületben összesen négy telket kínáltak eladásra a vizsgát időszakban. Hármát a Király utcában, átlagosan 260 ezer forintos négyzetméteráron, egyet pedig az Oktogonnál közel 420 ezer forintos áron. A VII. kerület hat eladásra kínált építési telkének ára 160 ezer és 380 ezer forint között mozgott.

A VIII. kerületben az átlag négyzetméterár 80-120 ezer forint körül alakul, de a nagy szórás hűen tükrözi a presztízsbeli eltéréseket: a Baross utcában például 17 ezerért, a Köztársaság téren 375 ezer forintos négyzetméteráron lehet építési telekhez jutni.



A X. kerület is változatos árakat vonultat fel. A Maglódi útnál 8 ezer forint, az Örs Vezér térenél 13 500 forint az új parcellázású telkek négyzetméterára, míg a legdrágább telkekért 86-90 ezer forintot kérnek el a Kelemen és a Köér utcában, valamint a Gyömrői úton.

A XIII. kerületben átlagosan 100-120 ezer forintért lehet egy építési telek négyzetméteréhez jutni. Legolcsóbban 75-80 ezer forintért a Rozsnyai és a Szent László utcában, miközben a Váci úton 250-268 ezer forintot kérnek el egy négyzetméterért.

A XIV. kerületben aszerint oszlanak az árak, hogy mennyire van közel a telek a központhoz. A Róna utcában 160 ezer, a Stadionoknál 150 ezer forint egy négyzetméter, Alsórákoson pedig 40-47 ezer forintos négyzetméterárért kínálják eladásra a telkeket.

A XV. kerületben már 9-23 ezer forintos négyzetméterárért is lehet telekhez jutni, de Zuglóban 50-55 ezer forintot kérnek.

A XVI., XVII., XVIII. kerületek árai nagyjából azonosak, 9,5-55 ezer forint között mozognak négyzetméterenként. Ez alól kivétel a XVI. kerületi Szlovák utca, ahol egy négyzetméter több mint 100 ezer forintba kerül. Kispesten a metró környéki és a belterületekhez közel fekvő építési telkekért kérnek el ennyi pénzt, egyébként a XIX. kerületi négyzetméterárak 23 ezer és 47 ezer forint között vannak.

Csepelen, Pesterzsébeten és Soroksáron is egységesek nagyjából a telekárak. A legolcsóbbak 5-6 ezer forint körül kaphatók, a legmagasabb összeg pedig 50 ezer forint egy lakóépületnek alkalmas telek négyzetméteréért.

### Kínálati telekárak Budapesten

ezer forint / négyzetméter				
kerület	átlagár	minimumár	maximumár	Telkek száma
<b>Buda</b>				
I.	150-165	150	160	3
II.	60-100	30	422	316
III.	30-80	12	394	175
XI.	40-70	20	155	75
XII.	60-120	45	190	201
XXII.	20-50	5	60	116
<b>Pest</b>				
VI.	260	-	420	4
VII.	160-380	-	-	6
VIII.	80-120	17	375	22
X.	-	8	90	22
XIII.	100-120	75	268	25
XIV.	-	40	160	44
XV.	-	9	55	-
XVI.	-	9,5	100	138
XVII.	-	9,5	55	25
XVIII.	-	9,5	55	44
XIX.	23-47	-	100	-
XX.	-	5	50	-
XXI.	-	5	50	-
XXIII.	-	5	50	-

*Forrás: Ecostat*

## **4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA**

### **4.1. A XVI. Kerület**

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki.

A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfikert, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Örs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

### **4.2. Az ingatlan fekvése**

Az ingatlanok Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkotán az Ostoros útból nyíló Lucernás utcában fekszenek. A terület tömegközlekedési eszközzel elsősorban az Örs vezér térről induló HÉV-vel, valamint buszjáratokkal érhető el. Mind szociális intézményekben, mind üzletekben gyengén ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

**5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. február 11.****5.2. Felhasznált dokumentumok:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lapok
- Helyszínrajz
- Térképmásolat

**Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**

- (1) Az építési övezet az L4-XVI/SZ1 **nagytelkes, szabadonálló beépítésű lakóterület.**  
Az intenzív kertvárosi lakóövezet azon építési övezete, amely nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) (4)<sup>1</sup> Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi - szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 1000 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Az építési övezet jele	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	Területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L4-XVI/SZ1</b>	<b>1000</b>	<b>n.a.</b>	<b>25</b>	<b>0,7</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>3,2</b>	<b>7,5</b>

#### **5.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte:**

Az ingatlan címe:	1164 Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	<b>117576/1 és 117576/14</b>
Tulajdonos bejegyzetten:	<b>Budapest Fővárosi XVI. kerületi Önkormányzata</b> 1/1 tulajdoni hányad

#### **5.5. A telekrész ismertetése**

A Bízató úti ingatlanok tulajdonosai a telkeik hátsó frontjával a szomszédos Lucernás utcai területhez kapcsolódnak, és ezekből a Lucernás utcai telkekből használatba vettek néhány négyzetmétert, mely területeket most hivatalosan a meglévő ingatlanokhoz kívánják csatolni. A terület sík, enyhén lejtős, az el nem csatolt területek rendezetlenek. A Bízató úti ingatlanok jelenleg még földúton közelíthetők meg, közművekkel ellátottak. A vizsgált területek besorolása jelenleg (Z-KP-XVI, közpark). Telekalakítás után (L4-XVI/SZ1) nagytelkes, szabadonálló beépítésű lakóterület besorolást kapnak. A terület a helyrajzi szám és a kitűzési vázrajz alapján egyértelműen beazonosítható.

### **6. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI**

#### **6.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények**

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.

## **6.2. Speciális feltételezések**

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.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információn, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

## **6.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2007-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette, hogy a telekalakítás eredményeként a (Z-KP-XVI, közpark) besorolású, korlátozottan forgalomképes terület, (L4-XVI/SZ1, lakóterület) besorolású, piacképes ingatlanok területévé válik. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek fajlagos értékei, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 117576/1 és 117576/14 hrsz.-ú telkekből elcsatolt területek fajlagos értékét.

#### 6.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási tervalapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyonértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

## **7. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE**

### **7.1 Piaci összehasonlító módszer**

#### **7.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI. kerületben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, beépíthetőségük hasonló. Figyelembe vettük, hogy az eladásra szánt területet egy már beépített ingatlanokhoz kívánják csatolni.

Piaci összehasonlító adatok a telkekre vonatkozóan a mellékletben elhelyezett **Táblázatban** találhatók.

### **Értékmeghatározás**

Az **1164 Budapest, Lucernás utca 117576/1 és 117576/14** helyrajzi számon lévő közterületi telkek becsült, fajlagos forgalmi értéke rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

**16.800,-Ft/m<sup>2</sup>**

**azaz**

**tizenhatezer nyolcszáz forint / négyzetméter**

Budapest, 2008. február 29.



**Balló Péter M.Sc.R.E.**

**Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.**



### **MELLÉKLETEK :**

#### **Dokumentum Mellékletek**

- A. Tulajdoni lapok
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók

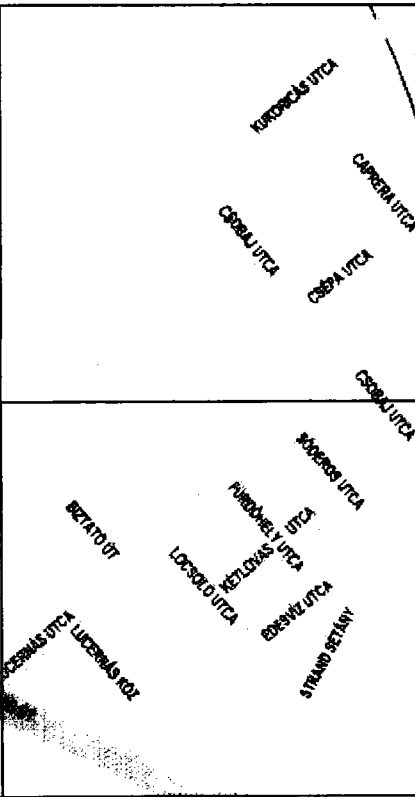
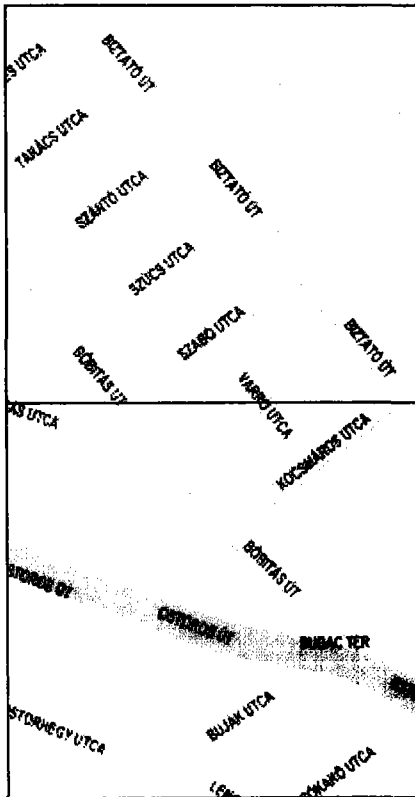
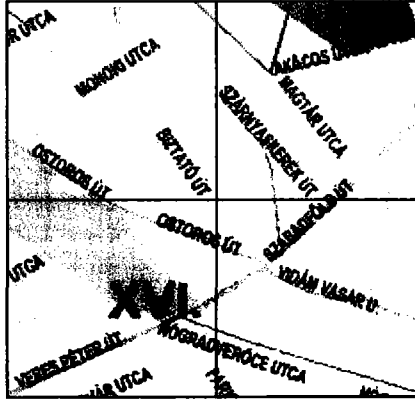
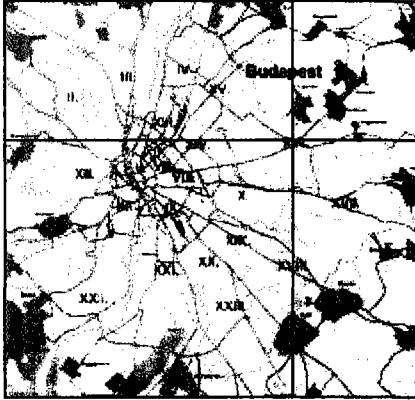
## Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.
Cím	Budapest, XVI. kerület Lucernás utca	Budapest, XVI. kerület	Budapest, XVI. kerület	Budapest, XVI. kerület	Budapest, XVI. kerület
Övezet		Bóbitás utca	Magtár utca	Bóbitás utca	Biztató út
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Telek terület, m <sup>2</sup>	I	734	1 760	2 350	916
Bruttó szintterület, m <sup>2</sup>		I4.XVI-SZ4	I4	I4	I4
Alapérték	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület
Kínálati / vételára		26 900 000 Ft	39 900 000 Ft	49 900 000 Ft	32 000 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2008.	2008.	2008.	2007. február
Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		34 816	21 537	20 172	33 188
Elhelyezkedés		hasznoló	gyengébb	hasznoló	hasznoló
Telek formája	szabályos	hasznoló	hasznoló	hasznoló	hasznoló
Telek lejtése	enyhén lejtős	hasznoló	hasznoló	hasznoló	hasznoló
Telek beépíthetősége		hasznoló	gyengébb	hasznoló	hasznoló
Szintterületi mutató					
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Infrastruktúra, közművek	összközműves	összközműves	közművek az utcában	közművek a telken belül	közművek az utcában
Telek mérete		hasznoló	hasznoló	hasznoló	hasznoló
Bejegyzett szolgalmi jog	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrigált fajlagos ár / korrekció	27 569 Ft	34 816 Ft	24 767 Ft	19 164 Ft	31 528 Ft
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	ok
Piaci összehasonlítás alapuló fajlagos érték kerekítve:			28 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Bíróági állásfoglalások alapján a beépített telekkel kapcsolatos tranzakciók esetében az építési telekkénti érték 60-70%-a vehető figyelembe.			16 800 Ft/m <sup>2</sup>		



## ***Térképcentrum***

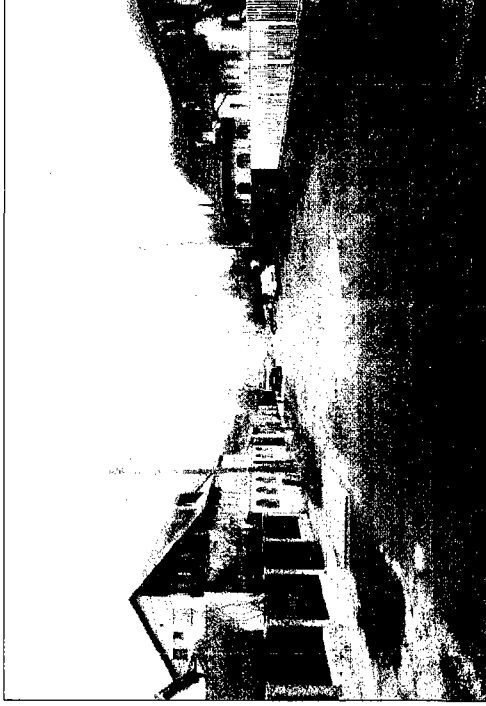
**www.TerkepCentrum.nl**



**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
1164 Budapest, 117576/1, 117576/14 Hrsz.



Bíztató utca látképe



Bíztató utca látképe



Lucernás utcai területek

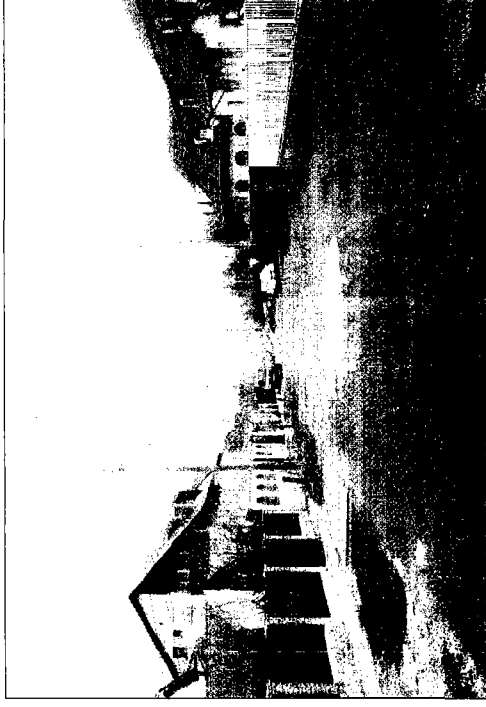


Bíztató utca 117571/8 hrsz. telek

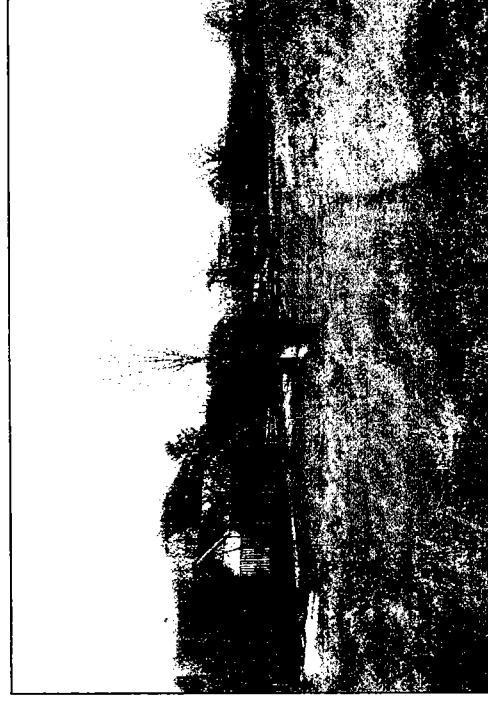
**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
1164 Budapest, 117576/1, 117576/14 Hrsz.



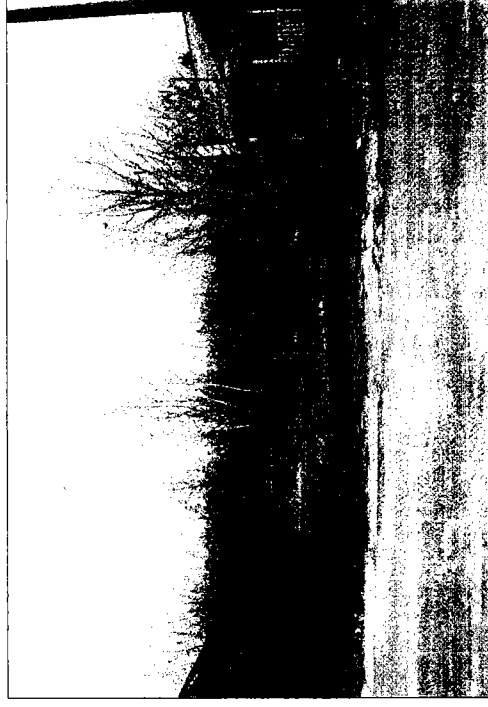
Bízató utca látképe



Bízató utca látképe



Lucernás utcai területek



Bízató utca 117571/8 hrsz. telek