

173/2008.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Budapest XVI. kerület Vágás utca –  
Alsómalom utca – Olló utcák által  
határolt 115601/19 hrsz-ú ingatlanra  
elővásárlási jognyilatkozat

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII. 28.) Fővárosi Közgyűlési rendelet (Vagyonrendelet) 54. §-ában a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (továbbiakban: BFVK Zrt.) felhatalmazást kapott a Fővárosi Önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonával kapcsolatos, értékesítési célú vagyongazdai feladatok ellátására.

A BFVK Zrt. a Fővárosi Vagyonrendelet 40. § (6) bekezdésében, és a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között létrejött keretszerződés 5.2 (b) iii pontjában foglaltaknak megfelelően lebonyolította az értékesítésre irányuló versenyeztetést, elvégezte a döntéshozatalhoz szükséges előkészítő munkákat, és a versenyeztetés eredményére vonatkozó döntési javaslatát a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága, mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv elé terjesztette.

A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága 410/2008. (06.10.) sz. G.B. határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XVI. kerület Alsómalom utca – Olló utca – Vágás utca mentén elhelyezkedő 115601/19 hrsz-ú, 7272 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan árverése érvényes és eredményes. Az árverés nyertese First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató). Az ingatlan vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA.

A BFVK Zrt. a szerződéssel kapcsolatos iratokat elővásárlási jognyilatkozat megtételére, 45 napos határidővel, megküldte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének. (1. számú melléklet)

A 115601/19 hrsz-ú ingatlan L4-XVI/SZ3 övezeti besorolású. (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.) Az építési övezeti paramétereket a 2. számú melléklet tartalmazza.

Mellékeljük Tóth Miklós főépítész úr vázlatát a beépíthetőségre vonatkozóan. (3. számú melléklet) A vázlat nem végleges, egy esetleges pozitív döntés esetén a földmérő által készített vázrajz, a terep és egyéb viszonyok ismeretében akár lényegesen eltérhet a vázlatban szereplőtől.

Az ingatlan 2008. június 10-i tulajdoni lapján 336039/2007. 12. 21. széljegyszámon, a FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI Kft. javára, bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem szerepel. (4. számú melléklet)

A Gázművek Zrt-től kapott térképen jól látható, hogy az ingatlanon az Alsómalom utcai oldalon nyomásszabályozó van. A nyomásszabályozóhoz tartozó vezetékek védőtávolsága 5-5 méter. A gáz nyomásszabályozó védőtávolsága 10 méter. Az ingatlanon keresztül húzódik 6-7 db kisnyomású vezeték, védőtávolságuk 2-2 méter. A bányaszolgalmi jog bejegyzési kérelem a nyomásszabályozóra és az átmenő vezetékekre vonatkozik. (5. számú melléklet)

A Vízművektől faxon kapott térképen látható, hogy a Vágás utcában, az Alsómalom utcában, az Olló utcában a vízvezeték kiépített, a 115601/19 hrsz-ú ingatlanon keresztül húzódik az NA 100 mm-es vezeték. (6. számú melléklet)

A Vízművek Zrt-től a vízvezetékre való rákötés feltételeit, a rendelkezésre álló idő rövidsége miatt a nem tudjuk csatolni.

A ELMŰ Zrt-től a hálózatra való rákötés feltételeit a rendelkezésre álló idő rövidsége miatt nem tudjuk csatolni.

A Csatornázási Művek Zrt. térképe szerint az Olló utcában, az Alsómalom utcában a csatorna kiépített, a Vágás utcában az idén építi ki a Főváros a csatorna hálózatot. (7. számú melléklet)

Az Olló utcában és az Alsómalom utcában a szilárd burkolatú útra az útburkolat bontási tilalom lejárt.

A 2008. évi költségvetés a 115601/19 hrsz-ú ingatlan megvásárlásra fedezetet nem biztosított. Amennyiben a Képviselő-testület elővásárlási jogával élni kíván, úgy a jognyilatkozat megtételét követően, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat közötti adásvételi szerződés megkötését követően, 5 munkanapon belül az adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár összegét a Fővárosi Önkormányzat számlájára át kell utalni.

A T. Képviselő-testület 2008. július 2-án tartott rendkívüli ülésén tárgyalta az elővásárlási joggal kapcsolatos előterjesztést, azonban a kérdésben döntést nem hozott.

Tekintettel arra, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatosan dönteni szükséges, így kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntését a következő gazdasági tények ismeretében hozza meg:

Ezen ingatlan környezetében került sor 2007. június 12-én, szintén hasonló jogi helyzetben a Fővárostól ingatlanvásárlásra (115601/11 hrsz-ú ingatlan), amely során az ingatlant később Önkormányzatunk bruttó 22.218 Ft/m<sup>2</sup> -es áron értékesítette, azonban az értékesített ingatlan övezeti besorolása lényegesen kedvezőbb volt a jelen előterjesztésben szereplő ingatlanénál.

Az előterjesztés tárgyalását követően, egy gazdasági társaság képviselője felkereste Önkormányzatunkat azzal, hogy az érintett ingatlant nettó 144.000.000 Ft + Áfa vételárért megvásárolná Önkormányzatunktól. A vételi ajánlatot tevő nem tart igényt a már említett, az ingatlanokon található vezetékek kiváltására, és/vagy áthelyezésére, tehát ezen tények ismeretében is hajlandó, ilyen vételár mellett az ingatlant megvásárolni, és viseli az ingatlan adásvételével kapcsolatosan felmerülő járulékos költségeket is (esetleges telekalakítás stb.).

A vételi ajánlat jelen előterjesztés 8. számú mellékletét képezi.

Természetesen az Áht. vonatkozó szabályai alapján az ingatlant versenyeztetési eljárás keretében lehet csak értékesíteni.

A fentiek figyelembevételével jelen előterjesztésben javaslatot teszek arra, hogy az érintett ingatlant Önkormányzatunk – elővásárlási jogával élve – vásárolja meg, majd árverés útján, - jelen paramétereivel - értékesítse tovább 144.000.000 Ft + áfa összegért.

A lehető legnagyobb haszon realizálása érdekében célszerű már most döntést hoznia a T. Képviselő-testületnek arról, hogy az ingatlant, annak tulajdonjogának Önkormányzatunk javára történő bejegyzése után, azonnal, árverés útján, értékesíteni kívánja a határozati javaslatban foglalt paraméterekkel.

Fentiek alapján az alábbi haszonra tehetne szert Önkormányzatunk, amennyiben a T. Képviselő-testület úgy dönt, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

Vételár:

Bruttó 126.000.000 Ft.

Értékesítési ár:

144.000.000 Ft + áfa

Az elérhető haszon: 18.000.000 Ft + áfa

Amennyiben a T. Képviselő-testület támogató döntést hoz, úgy abban az esetben legkésőbb 2008. július 30-ig az adásvételi szerződés aláírására sor kerülhet, mely alapján a vételár kifizetésére, és a tulajdonjog bejegyzésére – sürgősségi eljárásban – 2008. augusztus 8-áig sor kerülhetne.

Amennyiben a T. Képviselő-testület az ingatlan értékesítését is elhatározza, abban az esetben arra legkorábban 2008. szeptember 30-án kerülhet sor, mely alapján a vételár kifizetése 2008. december 31-éig megtörténne.

2008. július 30-án feltételezett vételár kifizetés mellett, a vételár az önkormányzat számlájára történő megérkezése között mindösszesen 5 hónap telik el.

Ennyi idő alatt a kifizetett 105.000.000 Ft + áfa összegre nézve 18.000.000 Ft + áfa összegű haszon realizálható.

**Mindezek figyelembevételével, ez a bruttó 126.000.000 Ft összegre nézve - éves szinten - 41 %-os hozamot jelent.**

Az előterjesztő javasolja, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete elővásárlási jogával élve, az ingatlant 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft, azaz mindösszesen bruttó 126.000.000,-Ft értéken vásárolja meg.

*Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv 39.§.-a értelmében:*

**39. § (1)** Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

**(2)** A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

*Az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet 4. §.-a alapján a versenyeztetés formái: nyilvános pályázat vagy árverés.*

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló módosított 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint 14. § (1) és (2) bekezdése értelmében:*

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 értébecslés alapján;

b) ingó vagyon esetén legalább a könyvszerinti nyilvántartási értéken;

c) tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén - ha az a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazott kategóriában szerepel, úgy a tőzsdén kialakult tőzsdei árfolyamon;

a tőzsdén kívüli másodlagos értékpapírpiacon forgalmazott értékpapír esetében a Budapesti Értéktőzsde hivatalos lapjában közzétett vételi középárfolyam alapján,

minősített szótöbbséggel kell meghatározni.

14. § (1) Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló minősített szótöbbséget igénylő döntés (a bérlet vásárlás kivételével, mely a GTB hatásköre) az illetékes bizottság véleményének kikérése után, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A döntést megelőzően a GTB véleményét minden esetben, tízmillió Ft értékhatár felett a PKEB véleményét is ki kell kérni.

(2) Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog érvényesítéséről a Képviselő-testület dönt. Az elővásárlási jogról való döntés során az (1) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben dönteni szíveskedjen.

### **HATÁROZATI JAVASLAT: „A” alternatíva**

I. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrésről a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest XVI. ker. 115601/19 hrsz alatt nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával élni kíván.

A Képviselő-testület a vételár fedezetére a 2008. évi költségvetésben, a fejlesztési céltartalék terhére bruttó 126.000.000,-Ft-ot biztosít.

Felkéri a polgármestert a jognyilatkozat és az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a költségvetés II. számú módosítása alkalmával.

Határidő: - a jognyilatkozat aláírására 2008. július 28.

- költségvetés II. számú módosítása

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) bekezdés értelmében minősített szótöbbséget igényel)

- II.** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonába kerülő Budapest XVI. kerület 115601/19 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 105.000.000,-Ft + áfa összegben határozza meg.

Határidő: 2008. július 28.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdés értelmében minősített szótöbbséget igényel)

- III.** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonába kerülő Budapest XVI. kerület 115601/19 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az ingatlant értékesíteni kívánja, árverés útján az alábbiak szerint:

- Az ingatlan kikiáltási ára: 144.000.000 Ft + áfa

- Az ingatlant a rajta áthaladó közművekkel együtt, azok terhével, kártalanítási és egyéb igény nélkül veheti meg az árverésen legjobb ajánlatot tevő vevő fenti vételárért. Az ingatlanokon található közművek pontos helyzetéről és elhelyezkedéséről a vevő az egyes közműszolgáltatóknál kaphat tájékoztatást.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fentiek szerinti árverési hirdetmény közzétételére, és eredményes árverési eljárást követően az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: - a jognyilatkozat aláírására 2008. július 28.

- költségvetés II. számú módosítása

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

## **HATÁROZATI JAVASLAT „B” alternatíva**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrészt a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest XVI. ker. 115601/19 hrsz alatt nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.


Felkéri a polgármestert az elővásárlási lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2008. július 28.

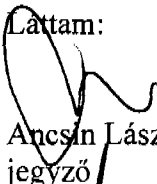
Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) bekezdés értelmében minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. július 22.

  
Kovács Péter  
polgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Elővásárlási jognyilatkozattal kapcsolatos iratok
2. KVSZ melléklet
3. Főépítész úr vázlata
4. Tulajdoni lap
5. Gázra vonatkozó térkép
6. Vízművek térkép
7. Csatornázásra vonatkozó térkép
8. Vételi ajánlat



Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt.

1091 Budapest, Üllői út 45. Postai cím: 1450 Budapest 9. Pf. 106.

Telefon: (36-1) 456-9010, 456-9020, 456-9030 Fax: (36-1) 456-9027

www.bfyk.hu • E-mail: [vagvon@bfyk.hu](mailto:vagvon@bfyk.hu)



**Budapest XVI. kerületi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala**

**Kovács Péter úr,**  
polgármester

Budapest  
Havashalom u. 43.  
1163

Hiv.sz.: BFVK-...142.../K/2008

Üi.: Barborik Krisztina

Tárgy: Bp. XVI., Alsómalom u. – Öllő u. –  
Vágás u. mentén elhelyezkedő, 115601/19 hrsz-ú  
ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat megkérése

1 sz. incellied.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII. 28.) sz. Fővárosi Közgyűlési Rendelet (Vagyontörvény) 54. §-ában a BFVK Zrt felhatalmazást kapott a Fővárosi Önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonával kapcsolatos, értékesítési célú vagyongazdálkodási feladatok ellátására.

Tekintettel a fenti felhatalmazásra a Fővárosi Önkormányzat és a BFKV Zrt. között 2008. február 18. napján Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) jött létre, amelyben a BFKV Zrt. – a Vagyronrendelettel összhangban – általános értékesítési megbízást kapott az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező testülete által a BFKV Zrt. részére értékesítési célú vagyongazdálkodásra átadott, az Értékesítési szerződés 4/A és 4/B mellékletében felsorolt forgalomképes ingatlanok tárgyában.

A Budapest, XVI. ker. Alsómalom u. – Olló u. - Vágás u. mentén elhelyezkedő, 115601/19 helyrajzi számú, 7272 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a keretszerződés 4/B. mellékletében szerepel.

Társaságunk az ingatlan nyilvános árverés keretében történő értékesítését határozta el.

A BFVK Zrt. a Vagyondirekt 40. § (6) bekezdésében és a keretszerződés 5.2 (b) iii. pontjában foglaltaknak megfelelően lebonyolította az értékesítésre irányuló versenyeztetést, elvégezte a döntéshozatalhoz szükséges előkészítő munkákat, és a versenyeztetés eredményére vonatkozó döntési javaslatát a Gazdasági Bizottság, mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv elé terjesztette.

A Gazdasági Bizottság 410/2008 (06.10.) sz. G.B. határozata alapján úgy döntött, hogy az ingatlan árverése érvényes és eredményes. Az árverés nyertese a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap, melynek lajstrom száma: 1211-10, székhelye: 1032 Budapest Bécsi út 165., statisztikai számjele: 18129016-6810-915-01, melyet képvisel a First Fund Közép-Európai Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654), képviselőtében Török Mihály vezérigazgató, 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA, azaz Százötmillió forint + Huszonegymillió forint ÁFA vételárral. A Gazdasági Bizottság az előterjesztéshez csatolt adásvételi szerződés tervezettel egyező tartalommal, az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően jóváhagyta az ingatlan értékesítését a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap részére.

Felhatalmazza a BFVK Zrt. vezérigazgatóját az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés és a Bejegyzési engedély Eladó részéről történő aláírására.





**TARTALOMJEGYZÉK****MELLÉKLETEK**

1. Az ingatlanhányadra vonatkozó terhek listája
2. A bejegyzési engedély
3. A törlési engedély
4. A Fővárosi Önkormányzat által az Eladó részére kiállított meghatalmazás



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől a

**Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ**  
**zártkörűen működő Részvénytársaság**

(székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.;  
telephely: 1091 Budapest Üllői út 45., KSH  
jelzőszám: 10754078-7415-11-401; adószám:  
10754078-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-041884),  
képviseli: **dr. Gál Csaba** vezérigazgató, mint  
eladó (**Eladó**)

másrészről a

**First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési**  
**Alap**, melynek lajstrom száma: 1211-10,  
székhelye: 1032 Budapest, Bécsi út 165.,  
statistikai számjele: 18129016-6810-915-01,  
melyet képvisel: First Fund Közép-Európai  
Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1032  
Budapest, Bécsi út 165., cégjegyzékszám: 01-  
10-0455654) képviseli: **Török Mihály**  
vezérigazgató, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladó és a Vevő külön-külön a **Fél**, együttesen a **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az  
alábbiak szerint.

### ELŐZMÉNYEK

- I. Eladó Budapest Főváros Önkormányzatával 2008. február 18. napján Vagyongazdálkodási feladatok ellátására vonatkozó megbízási keretszerződést (**Keretszerződés**) írt alá. A Keretszerződés hatályba lépésével, annak feltételei, a 75/2007. (XII. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési Rendelet (**Vagyondrendelet**), valamint a jelen szerződéshez 6. számú Mellékletként csatolt Meghatalmazás alapján Eladó a Keretszerződésben meghatározott, az árverési dokumentációban megjelölt, Budapest, XVI. kerület, belterület, 115601/19 helyrajzi számú, természetben Budapest, XVI. ker., Alsómalom u. 33-35., Öllő u. 1-7., Vágás u. 40-46. szám alatt található, 7272 m<sup>2</sup> területű, forgalomképes beépítetlen ingatlan értékesítésre jogosult.
- II. A Keretszerződés 4/B számú melléklete szerint az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat Eladónak értékesítésre átadott vagyonába tartozik.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- III. A Keretszerződés alapján Eladó a Budapest, XVI. kerület, belterület, 115601/19 helyrajzi számú, természetben Budapest, XVI. ker., Alsómalom u. 33-35., Olló u. 1-7., Vágás u. 40-46. szám alatt található, 7272 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítését határozta el. A Gazdasági Bizottság a ..... számú határozatával az Eladó által lefolytatott árverés eredményeként jóváhagyta az Ingatlan Vevő részére történő értékesítését.

Felek között az árverési eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

# 1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

## 1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – ha csak a szövegkörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

ÁFA jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által a nyilvános árverésen az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett kötelező erejű ajánlatot.

Átadás-átvételi Megállapodás jelentése a jelen szerződés 7.1. pontjában került meghatározásra.

Bejegyzési Engedély jelenti az Eladó által a Fővárosi Önkormányzat nevében az Ingatlan-nyilvántartási Törvény 29.§-ában foglalt feltételeknek megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő Ingatlan feletti kizárólagos tulajdonjogának vétel jogcímén az Ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Birtokbaadás jelenti az Ingatlan birtokbaadását az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokbaadás Napja jelenti a Vételár Megfizetésének Napját követő [5.] munkanapot.

Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

Eladó Bankja jelenti a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságot.

Eladó bankszámlája jelenti az Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50021963 számú számláját.

Foglalt jelenti a jelen szerződés 4.1 pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Földhivatal jelenti a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt.

**Fővárosi Önkormányzat** jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

**Ingatlan** jelenti a Földhivatal által Budapest XVI. kerület, belterület, 115601/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XVI. ker., Alsómalom u. 33-35., Öllő u. 1-7., Vágás u. 40-46. szám alatt található, 7272 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

**Ingatlan-nyilvántartási Törvény** jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelettel, illetve ezek módosításait.

**Kerületi Önkormányzat** jelenti a Budapest, XVI. kerületi Önkormányzatot.  
**Gazdasági Bizottság** jelenti a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságát.

**Meghatalmazás** jelenti a Fővárosi Önkormányzat által az Eladó számára, 2008. február 18-án kiállított meghatalmazást, amely a Keretszerződés rendelkezéseivel összhangban az Eladót meghatalmazza az Ingatlan értékesítésére.

**Árverési Eljárás** jelenti az Eladó által 2008. május hó 27-én az Ingatlan értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános árverést.

**Polgári Törvénykönyv** jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt és annak módosításait.

**Törlési Engedély** jelenti a Vevő jelen szerződés megszűnése esetén kiadandó azon nyilatkozatát, amellyel hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal törölje az Ingatlan tulajdoni lapjáról a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, illetve a Vevő tulajdonjogát abban az esetben, ha az Ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés megszűnése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

**Vagyonszabályozás** jelenti a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII.28.) Főv. Kgy. rendeletet vagy az azt hatályon kívül helyező vagy módosító rendeletet.

**Vevő Bankja** jelenti a ING Bankot.

**Vevő bankszámlája** jelenti a Vevő Bankjánál vezetett 13700016-00917009 számú számláját.

**Vételár** a jelen szerződés 3.1. szakaszában került meghatározásra.

**Vételárhátralék** jelentése a jelen szerződés 4.1. (b) pontjában került meghatározásra.

**Vételár Megfizetésének Napja** jelentése a jelen szerződés 4.2. pontjában került meghatározásra.

## 1.2 További értelmezési szabályok

A jelen szerződés 1.1. szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

- (a) a szakasz- és bekezdés-címek és a mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;
- (b) az Előzményekre, egyes szakaszokra, bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen szerződés eltérően rendelkezik;
- (c) a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendők, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását, kiterjesztését is, illetve minden más hatályos eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni;
- (d) az egyes fejezetekbe, szakaszokba való besorolás nem befolyásolja a jelen szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;
- (e) valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más írra (beleértve a jelen szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították, megváltoztatták, kiegészítették, hatályukat felfüggesztették vagy megújították;
- (f) az „ideértve” és a „különösen” kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint
- (g) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját vagy engedményesét is.

## 1.3 Mellékletek

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés mellékletei a következők:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. számú Melléklet | Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat                              |
| 2. számú Melléklet | A Bejegyzési Engedély   |
| 3. számú Melléklet | A Törlési Engedély  |
| 4. számú Melléklet | A Fővárosi Önkormányzat által az Eladó részére kiállított meghatalmazás |

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a Felek által kialakított Vételár fejében megvásárolja az Eladótól az Ingatlant, a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- 2.2 Eladó kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Eladó jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az illetékes Bizottsági által hozott határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. Az Eladó által tett jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3 Eladó a Fővárosi Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja. Az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár Megfizetésének Napján automatikusan, bármely külön jogcselekmény nélkül száll át a Vevőre. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a Vevő javára feljegyzésre kerüljön.
- 2.4 Az Eladó a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napjától számított 3 munkanapon belül a jelen szerződés megkötésénél eljáró ügyvéd ellenjegyzésével ellátva, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal köteles kiadni a Vevőnek. A Bejegyzési Engedély mintáját a jelen szerződés 4. számú Melléklete tartalmazza.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége. A Földhivatal által érkeztetett példány másolatát a Vevő az Eladó részére az adott dokumentumnak a Földhivatal részére történő benyújtásától számított 15 napon belül átadja.
- 2.6 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokbaadás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos, minden korlátozástól mentes birtoklására és használatára.

### 3. VÉTELÁR

- 3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján 105.000.000,-Ft + 21.000.000,- Ft ÁFA, azaz Százötmillió forint plusz Huszonegymillió forint ÁFA összegben (**Vételár**) határozzák meg.
- 3.2 A Felek kijelentik, hogy a Vételár az árverésen megajánlott és a Felek által kölcsönösen elfogadott összeg, melyet figyelemmel a 3.3. pontban foglaltakra és a jelen szerződés 6. fejezetére is – méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 370.§-ának (4) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat az Eladóval szemben.
- 3.3 A Felek rögzítik, hogy a vételárra vonatkozó ajánlat a következő körülmények:
- Az ingatlan kerületen, közmű nélküli.
  - A kerületi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.
  - Az ingatlan beépíthetőségével összefüggő hatósági és engedélyeztetésről az illetékes kerületi önkormányzat jegyzőjénél, illetve közművekkel összefüggő kérdésekben a közműtársaságokkal kell egyeztetni.

ismeretében történt.

### 4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás keretében árverési előleg jogcímén megfizetett az Eladónak 10.500.000,- Ft + 2.100.000,- ÁFA, azaz Tízmillió-ötszázezer forint plusz Kétmillió-egyszázezer forint ÁFA összeget, amely összeget a Felek Foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Foglalo jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésére felróható, az adott Foglalót elveszíti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A Foglalo a Vételárba beszámít.
- (b) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás szabályai szerint, a Gazdasági Bizottsághoz történő előterjesztés feltételeként megfizetett Eladónak 21.000.000,- Ft + 4.200.000,- forint ÁFA, azaz Huszonegymillió forint plusz Négymillió-kétszázezer forint ÁFA összeget, amely 3.1 szerinti teljes vételár 30%-(+ÁFA)-nak és a 4.1 (a) pontban írt árverési előlegnek a különbözete. A Felek a jelen pont szerint megfizetett összeget előlegnek tekintik.
- (c) Vevő a Vételár hátralékot (a 4.1. (a) és 4.1. (b) pontban foglaltakon felüli részt) azaz 73.500.000,- Ft + 14.700.000,- Ft ÁFA, azaz Hetvenhárommillió-ötszázezer forint, plusz Tizennégymillió-hétszázezer forint ÁFA összeget (**Vételárhátralék**) jelen szerződés megkötésének napjától számított 5 munkanapon belül, banki átutalással köteles megfizetni Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50021963 számú számlájára.
- (d) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Eladó az ÁFA-törvény 88. § (1) bekezdése szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybani Ingatlan értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség kíséri.

#### 4.2 A fizetési kötelezettség teljesítése

A Vételárhátralék megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt az Eladó Bankja az Eladó Bankszámláján jóváírja (**Vételár Megfizetésének Napja**).

- 4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén köteles a Polgári Törvénykönyv 301/A.§-a szerinti késedelmi kamatot Eladónak megfizetni

### 5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

#### 5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

- (a) A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy
- (i) az Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és az Eladó megbízási típusú vagyongazdálkodásában áll, és az Ingatlan - a jelen 5.1 szakasz (b) pontjában meghatározott elővásárlási jogon túl - per-, teher- és igénymentes,
  - (ii) az Eladó rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással;

(iii) a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2. (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingattalannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

(b) Vevő tudomással bír arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján a Kertületi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Gazdasági Bizottság határozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül, negyvenöt (45) napos határidő tűzésével felhívta a Kertületi Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Kertületi Önkormányzat határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

## 5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal, illetve, hogy a jelen szerződés megkötéséhez – a Vevő letétkezelője, az ING Bank Zrt. a Tpt. 280. § (3) bekezdése szerint ellenjegyzésén túl – és teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése, hozzájárulása nem szükséges.

Vevő jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az ING Bank Zrt. által elvégzendő ellenjegyzés feltételeinek már a szerződés megkötését megelőzően eleget tett, a szerződés ellenjegyzésének nincs akadálya. Felek rögzítik, hogy az adásvétel ellenjegyzés elmaradása miatti esetleges megghiúsulásáért Vevő felel, azzal hogy a 4.1 (a) pont szerinti foglalatot elveszti.

Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezi magát, hogy jelen szerződés aláírásának napjától számított 5 munkanapon belül gondoskodik az adásvételi szerződés példányainak ING Bank Zrt. általi ellenjegyzéséről.

## 6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott teljes bruttó vételár megfizetése, jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása.

## 7. BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

### 7.1 Birtokbaadás

(a) Eladó az Ingatlant a Birtokbaadás Napján köteles a Vevő birtokába adni. A Felek a Birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:



2008 JÚN 13 9:42

BFVK ZRT

0614569027

0.12

200

10

- (i) a Birtokbaadás tényleges napja;
- (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
- (iii) az Ingatlan Birtokbaadásának ténye;
- (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került birtokbaadásra;
- (v) bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamilyik Fél szükségesnek tartja.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd



- (b) A Vevő a Birtokbaadás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni azok terheit és a kárvoszeltyt. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Birtokbaadásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladó semmilyen felelősség nem terheli.
- (c) Arra az esetre, ha a Birtokbaadásra bármely okból a Birtokbaadás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokbaadás kizárólag munkanapon történhet.

## 7.2 A tulajdonjog átszállása

- (a) Az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár Megfizetésének Napján automatikusan, külön jogcselekmény nélkül száll át a Vevőre.
- (b) Az Eladó a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.

## 8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

### 8.1 Eladó elállási joga

- (a) Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel harminc (30) napon túli késedelembe esik, vagy ha az 5.2 pont szerinti ING Bank Zrt. általi ellenjegyzés az ott megjelölt határidőben nem történik meg.
- (b) Amennyiben Eladó eláll a jelen szerződéstől, vagy a jelen szerződés bármely okból megszűnik, a Vevő köteles az azt követő 3 munkanapon belül kiadni Eladónak a Törlési Engedélyt, amint a Felek az eredeti állapot helyreállítása körében egymással elszámoltak, és az Eladó az elszámolás folytán teljesítendő fizetési kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett. Vevő felel minden olyan kárért, amely az Eladó oldalán a Törlési Engedély késedelmes kiadásával összefüggésben merül fel.

### 8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha

- (i) Eladó a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül; illetve
- (ii) Eladó nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokbaadás Napján, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül.

### 8.3 Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek nyolc (8) munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket azzal, hogy a Foglalt összegét kétszeresen köteles megfizetni.

8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén .

- (a) Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő fizetési kötelezettséggel nem tartozik az Eladó felé, de a Foglalt összegét elveszíti.

## 9. HATÁLYHALÉPÉS

Jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

## 10. TITOKTARTÁS

- (a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
- (b) Felek rögzítik, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 15/B. §-a alapján az Eladó nettó ötmillió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékű szerződések jogszabályban előírt tartalmi elemeit köteles a jogszabályban és saját szabályzatában előírt módon közzétenni.
- (c) Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 1989. évi XXXVIII. törvény 2. §-ának (9) bekezdésében foglaltak alapján „az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő szerződéseket az Eladónál, az Eladó nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél”.
- (d) Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 81. §-ának (4) bekezdése értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

## 11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 11.1 Értesítések

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor.

A jelen szerződés szerinti közlések és értesítések céljára a Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- (a) ha az Eladó a címzett:  
Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt.  
Cím: 1091 Budapest, Üllői út 45. II/220.  
Fax: 456-9027
- (b) ha a Vevő a címzett:  
FIRST FUND Intézményi Ingatlanbefektetés Alap  
Cím: 1032 Budapest, Bécsi út 165.  
Fax: 880-1809

#### 11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése tizenöt (15) napon belül nem lehetséges, úgy a Felek a mindenkor hatásköri szabályoknak megfelelően alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

#### 11.3 Meghatalmazás

A jelen szerződés aláírásával a Felek meghatalmazzák a **Duda és Csáky Ügyvédi Irodát** (címe: 1094 Budapest, Mihálkovics u. 10.; eljáró ügyvéd: Dr. Csáky György) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.

#### 11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

#### 11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

#### 11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd költségeit Vevő viseli.

## 11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen nyilvántartásba vett jogi személy és ingatlanszerzési képessége az 5.2. pontban foglaltakon túl korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényes akadálya nincs.

A Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 23/A § (2) bekezdésének hatálya alá tartozó ingatlanalap, melyet okirattal igazol. Ezen jogszabályhely alapján a Vevőt az Ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után számított 2%-os mértékű visszerhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli, nem terheli azonban az Itv. 23/A § (7) bekezdésében rögzített 2 éven belüli elidegenítési kötelezettség.

## 11.8 Teljes megállapodás

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

## 11.9 Példányok

A jelen szerződés tíz (10) eredeti példányban készült, amelyből öt (5) eredeti példányra az Eladó, öt (5) eredeti példányra a Vevő jogosult. Jelen szerződés 10 (tíz) eredeti, aláírt példányát a Felek átadják Dr. Csáki Györgyi eljáró ügyvédnek, abból célból, hogy gondoskodjon a szerződés példányainak 5.2 pont szerinti, ING Bank Zrt. általi ellenjegyeztetéséről, majd az ellenjegyzés megtörténtét követő 5 munkanapon belül az egyes Feleknek járó példányokat juttassa vissza a Feleknek. Eljáró ügyvéd haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni a Feleket arról, ha az ellenjegyzésnek akadályai merültek fel.

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2008. .... hó .... nap

dr. Gál Csaba  
A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága  
meghatalmazása alapján eljáró  
BFVK Zrt. vezérigazgató

Török Mihály  
A FIRST FUND Intézményi Ingatlanbefektetés  
Alap vezérigazgatója

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2008. .... napján.

[•]

## 11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszzerűen nyilvántartásba vett jogi személy és ingatlanszerzési képessége az 5.2. pontban foglaltakon túl korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényes akadálya nincsen.

A Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 23/A § (2) bekezdésének hatálya alá tartozó ingatlanalap, melyet okirattal igazol. Ezen jogszabályhely alapján a Vevőt az Ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után számított 2%-os mértékű visszatértes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli, nem terheli azonban az Itv. 23/A § (7) bekezdésében rögzített 2 éven belüli elidegenítési kötelezettség.

## 11.8 Teljes megállapodás

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

## 11.9 Példányok

A jelen szerződés tíz (10) eredeti példányban készült, amelyből öt (5) eredeti példányra az Eladó, öt (5) eredeti példányra a Vevő jogosult. Jelen szerződés 10 (tíz) eredeti, aláírt példányát a Felek átadják Dr. Csákos Györgyi eljáró ügyvédnek, abból célból, hogy gondoskodjon a szerződés példányainak 5.2 pont szerinti, ING Bank Zrt. általi ellenjegyeztetéséről, majd az ellenjegyzés megtörténtét követő 5 munkanapon belül az egyes Feleknek járó példányokat juttassa vissza a Feleknek. Eljáró ügyvéd haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni a Feleket arról, ha az ellenjegyzésnek akadályai merültek fel.

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2008. .... hó ..... nap

\_\_\_\_\_  
dr. Gál Csaba  
A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága  
meghatalmazása alapján eljáró  
BFVK Zrt. vezérigazgató

\_\_\_\_\_  
Török Mihály  
A FIRST FUND Intézményi Ingatlanbefektetés  
Alap vezérigazgatója

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2008. .... napján.

[•]

\_\_\_\_\_  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Vevő

\_\_\_\_\_  
Ellenjegyző ügyvéd

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

## AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TERHEK LISTÁJA

Vevő tudomással bír arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján a Kerületi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg





## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

## A BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY MINTÁJA

## NYILATKOZAT TULAJDONJOG BEJEGYZÉSÉHEZ

A jelen nyilatkozat aláírásával a ..... (székhelye: .....; cégjegyzékszám: Cg. ....; statisztikai számjele: .....; adószáma: .....; képviseli: ..... ) (Eladó), mint Budapest Főváros Önkormányzatának meghatalmazott képviselője

## FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN HOZZÁJÁRULÁSÁT ADJA

ahhoz, hogy az Eladó és a ..... (székhelye: .....; cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele: .....; adószáma: ..... ) mint vevő között 2008. .... napján a Budapesti 1. számú Közzétett Földhivatal által Bp. .... ker., ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Bp. .... ker., ..... mentén lévő, ..... m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (Ingatlan) vonatkozásában létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján az Ingatlan feletti tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba az alábbiak szerint bejegyzésre kerüljön.

Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan fekvése	Ingatlan művelési ága	Ingatlan területe	[...]jára bejegyzendő tulajdoni arány
				[.]

A jelen bejegyzési engedély az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-ában foglaltak alapján került kiadásra.

Budapest, 2008. ....

Budapest Főváros Önkormányzatának képviselőjében

dr. Gál Csaba  
a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága  
meghatalmazása alapján eljáró  
BFVK Zrt. vezérigazgató

A jelen bejegyzési engedélyt ellenjegyzem Budapesten, 2008. .... napján.

[.]  
[.] Ügyvédi Iroda

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

nyilatkozat BFVK Zrt. 2008. június 13.

## 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

## A TÖRLÉSI ENGEDÉLY MINTÁJA

## TÖRLÉSI ENGEDÉLY

A jelen nyilatkozat aláírásával a ..... (székhelye: ....., cégjegyzékszáma: .....; statisztikai számjele: ..... adószáma: ..... ) képviseli: ..... (Társaság)

## FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN HOZZÁJÁRULÁSÁT ADJA

ahhoz, hogy a **Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt.** (székhelye: Bp. V., Városház u. 9-11., telephelye: 1091 Budapest IX., Üllői út 45. III/45.); cégjegyzékszáma: 01-10-041884; statisztikai számjele: 10754078-7415-11-401 adószáma: 10754078-2-41) képviseli: dr. Gál Csaba vezérigazgató, (Eladó) mint eladó és a Társaság mint vevő között 2008. .... napján a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal (Földhivatal) által Bp. .... ker., ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Bp. .... ker., ..... mentén lévő, ..... m<sup>2</sup> területű ingatlan [1/1] tulajdoni hányada (Ingatlan) vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés (Adásvételi Szerződés) alapján a Társaság javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, illetve amennyiben a Társaság Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga már bejegyzésre került, úgy a Társaság javára bejegyzett tulajdonjogot a Földhivatal törölje az Ingatlan tulajdoni lapjáról.

A jelen törlési engedély az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-ában foglaltak alapján került kiadásra.

Budapest, 2008. ....

[•]

Név: [•]

Tisztség: [•]

A jelen törlési engedélyt ellenjegyzem Budapesten, ..... napján.

[•]

[•] Ügyvédi Iroda

**4. SZÁMÚ MELLÉKLET**

**A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL AZ ELADÓ RÉSZÉRE KIÁLLÍTOTT  
MEGHATALMAZÁS MINTÁJA**

**BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELETÉBEN**

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cég rövidített neve: BFVK Zrt., székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., telephelye: 1091 Budapest, Üllői út 45., KSH száma: 10754078-7415-11-401, adószám: 10754078-2-41, cégjegyzék száma: 01-10-041884) képviseli: **dr. Gál Csaba** vezérigazgató, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

és a

**First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**, melynek lajstrom száma: 1211-10, székhelye: 1032 Budapest, Bécsi út 165., statisztikai számjele: 18129016-6810-915-01, melyet képvisel: **First Fund Közép-Európai Befektetési Alapkezelő Zrt.** (székhelye: 1032 Budapest, Bécsi út 165., cégjegyzékszám: 01-10-0455654) képviseli: **Török Mihály** vezérigazgató, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között

a Budapesti 1. sz. számú Körzeti Földhivatal által, 115601/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XVI. kerület, Alsómalom u. 33-35., Olhó u. 1-7., Vágás u. 40-46. sz. alatt található, 7272 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

**Budapest, 2008.** \_\_\_\_\_

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

TAKARNET v4.3

Felhasználó:

Igazolvány: OLK471  
(Kilépés)Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.**Munkapéldány****Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2007.10.09

**BUDAPEST XVI.KER.****Belterület 115601/19 helyrajzi szám**

Szektor: 53

Térképszelvény: 2749

1154 BUDAPEST XVI.KER. Alsómalom utca 33-35.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Orló utca 1-7.  
1154 BUDAPEST XVI.KER. Vágás utca 40-46.**I. rész**

Földrészlet területe változás előtt:

7273 (m2) törlés határozat: 35/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín. o

terület kat. t. jóv. alosztály adatai

ha m2

k. fill.

tar. kat. jóv.

ha m2 k. fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

7272

0.00

**II. rész**

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 137084/1995/1991/VIII.21.

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

**III. rész**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A megr

Megne

Keresés  
szerint

Hálózati

használa

BUDAPE

XVI. KER

belterület

115601/1

(1164

BUDAPE

XVI. KER

Alsómalom

utca 33-3

Összes

Súgó





FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉS  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

BEKESZTET

2008 JÚN 12.

BFVK-1638/0/2008

12. június 12.

G.B. 87-363/1/2008.

## HATÁROZAT KIVONAT

A Gazdasági Bizottság a 2008. június 10-én megtartott ülésén tárgyalta a  
*Budapest XVI. ker. Alsómalom u. - Öllő u. - Vágás u. mentén lévő,  
115601/19 hrsz-ú ingatlan árverésen történő értékesítése*  
című előterjesztést, melyről az alábbiak szerint döntött:

### 410/2008.(06.10.) sz. G.B. határozata

A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága a Fővárosi Önkormányzat  
vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló  
75/2007.(XII.28.) sz. Főv. Kgy. számú rendelet 18.§. a) pontja alapján úgy dönt,  
hogy

1. a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között 2008. február 18. napján  
kötött Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) 4/B.  
mellékletében feltüntetett, Budapest XVI. ker. Alsómalom u. - Öllő u. -  
Vágás u. mentén elhelyezkedő, 115601/19 helyrajzi számú, 7272 m<sup>2</sup>  
alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában  
a BFVK Zrt. a Vagyonrendelet 40.§. 16/. bekezdés c) pontjában és a  
keretszerződés 5.2 (b) (iii) és (vii) pontjában foglalt feladatát megfelelően  
teljesítette azzal, hogy az ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetési  
előkészítette és lebonyolította, a nyilvános árverést szabályszerűen lefolytatta.  
Határidő: azonnal

Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

2. a Budapest XVI. ker. Alsómalom u. - Öllő u. - Vágás u. mentén  
elhelyezkedő, 115601/19 helyrajzi számú, 7272 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett  
beépítetlen terület megnevezésű ingatlan árverése érvényes és eredményes.  
Az árverés nyertese a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap,  
melynek lajstrom száma: 1211-10, székhelye: 1032 Budapest III. ker. Bécsi út  
165., statisztikai számjela: 18129016-6810-915-01, melyet képvisel a First  
Fund Közép-Európai Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1032 Budapest  
III. ker. Bécsi út 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654), képviselőtében Török  
Mihály vezérigazgató, az általa tartott 105.000.000.-Ft + 21.000.000.-Ft ÁFA  
azaz Százötmillió forint + Huszonegymillió forint ÁFA vételárral. A  
Gazdasági Bizottság az előterjesztéshez csatolt adásvételi szerződés

tervezettel egyező tartalommal, az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően jóváhagyja az ingatlan értékesítését a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap részére.

Az ingatlan értékesítésére irányuló adásvételi szerződés megkötésénél, az értékesítés lebonyolításánál, a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásánál, valamint az értékesítési eljárás pénzügyi részének intézésénél a Fővárosi Önkormányzatot a BFVK Zrt. képviseli, a Vagyonszerzési és Vagyondisponálásokról szóló 40. §. /6/ bekezdés b) és d) pontja alapján a keretszerződés 5.2 (b) (v)-(vi) pontjában kapott megbízása, és a keretszerződés 1. számú mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás mintának megfelelően kiállítandó meghatalmazás alapján.

Felhatalmazza a BFVK Zrt. vezérigazgatóját a Budapest XVI. ker. Alsómalom u. - Olló u. - Vágás u. mentén elhelyezkedő, 115601/19 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés és a Bejegyzési engedély Eladó részéről történő aláírására.

Határidő: azonnal

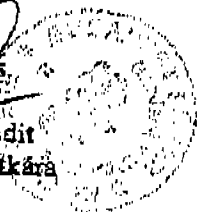
Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

Szavazás: 9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Budapest, 2008. június 11.

A határozatkivonat hiteles.

Császár Edit  
a bizottság titkára





2. sz. melléklet

### • Általános rendelkezések

- Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.
- A terület jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.
- Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.
- Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.
- Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.
- Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.

### L4-XVI/SZ3

#### Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

**32. § (1)** Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) <sup>[1]</sup>

Hatályon kívül helyezve.

(3) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, saroktelek esetében 20,0 m.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(5) <sup>[2]</sup> Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

(6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 5. sz. táblázat határozza meg.

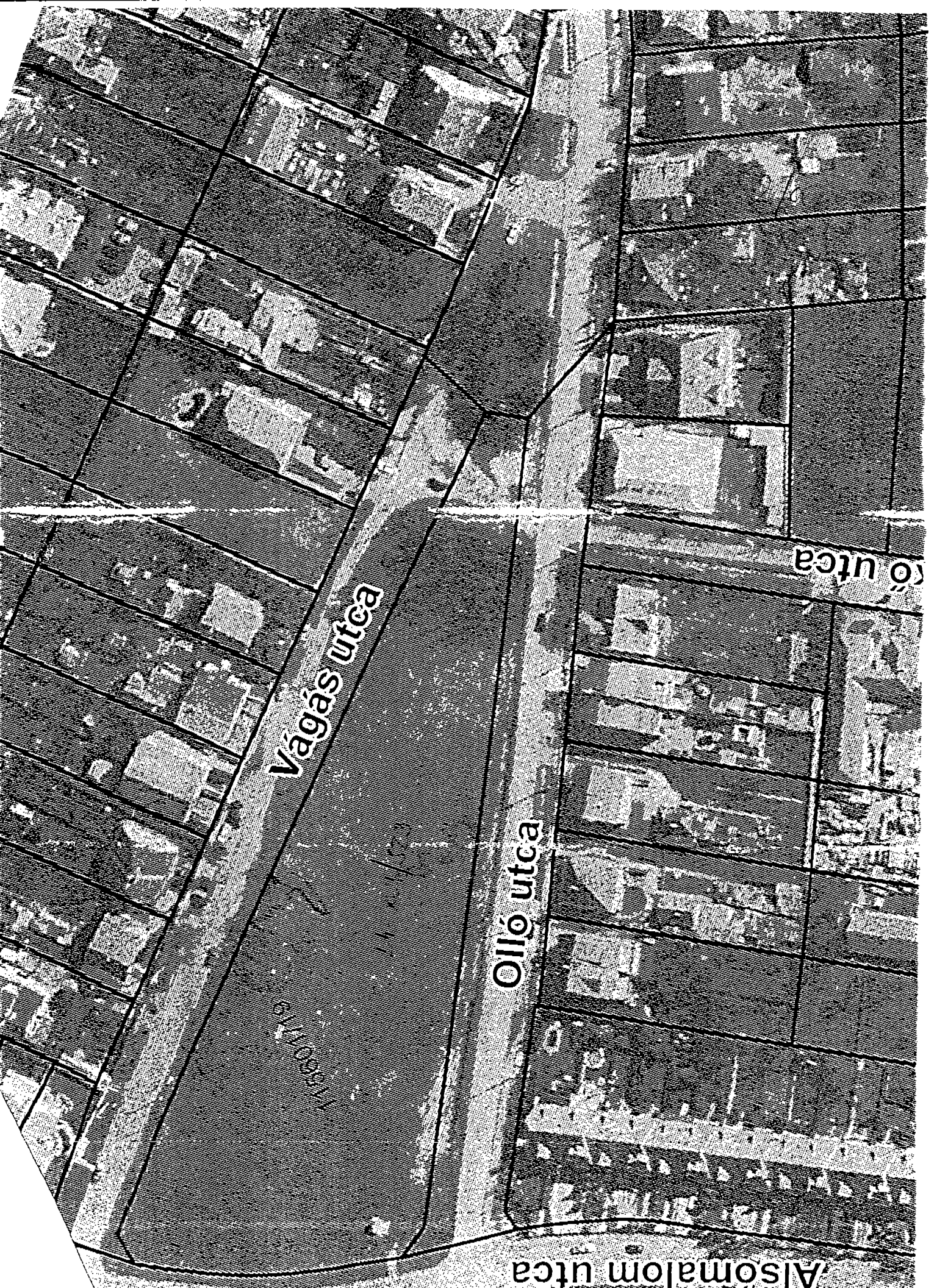
5. számú táblázat <sup>[3]</sup>

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L4-XVI/SZ3	800	szabadonálló	25	3,2	6	60	35	0,7

<sup>[1]</sup> Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.

<sup>[2]</sup> Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.

<sup>[3]</sup> Az övezet jelölése: L4-XVI/SZ3, azaz: Lakóterület - szabadonálló beépítésű lakóterület.



Vágás utca

Olló utca

Alsómalom utca

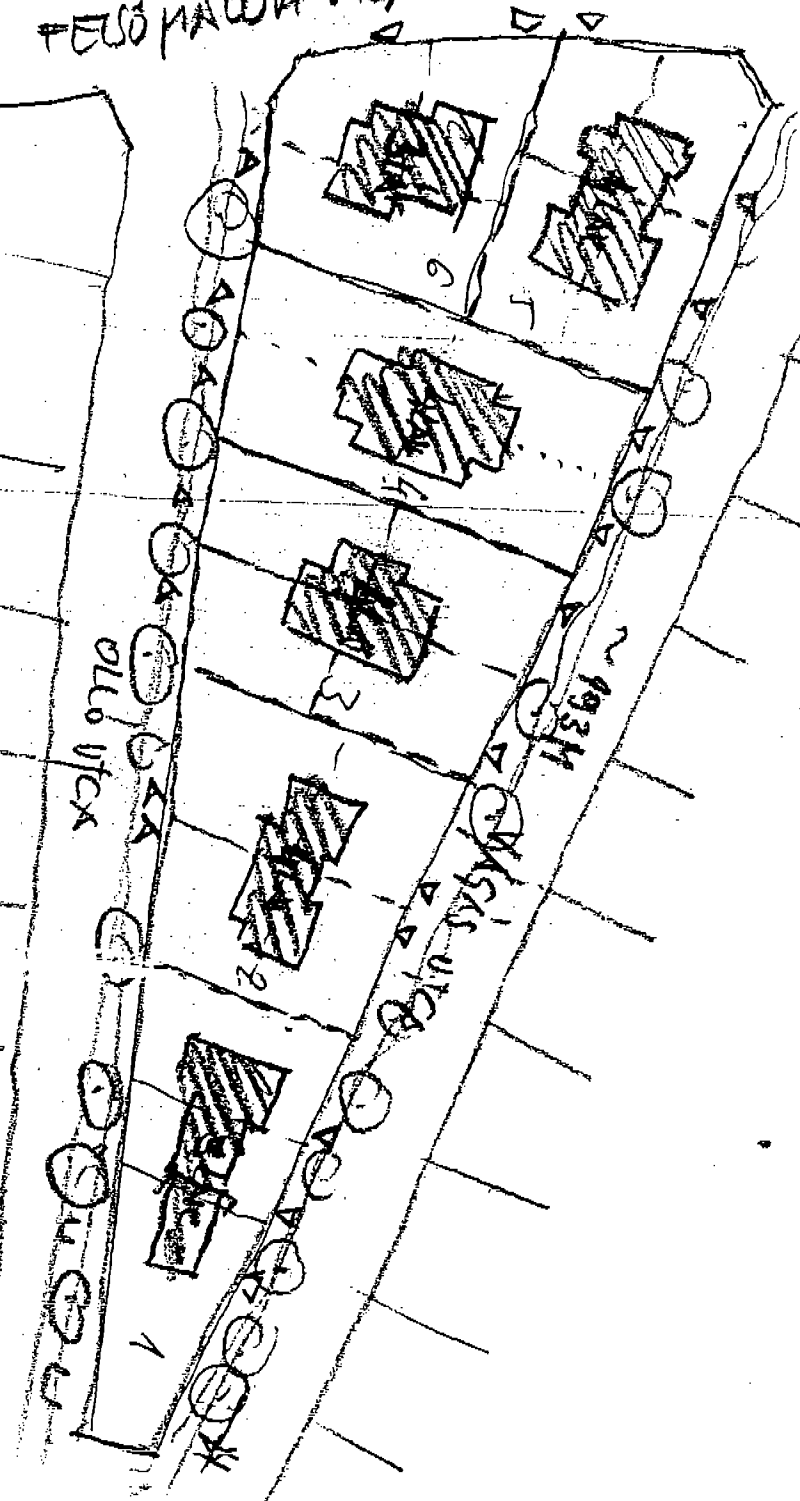
ó utca

11960/119

3. de mC 1106/10.1

Nº	TEMBELI LAKS
1-	1200 m <sup>2</sup> 3
2-	1200 m <sup>2</sup> 4
3-	1200 m <sup>2</sup> 4
4-	1200 m <sup>2</sup> 4
5-	1200 m <sup>2</sup> 4
6-	1200 m <sup>2</sup> 3

22m MALOH VICA



HPN: 145601/19 Tm + 200 m<sup>2</sup>

SUBSET - 14-XV  
 MAX - 4 LAKS  
 MIN - 300 m<sup>2</sup>/LAKS

22- wox 24 LAKS  
 KITEKETS VICA FAS

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kilépés)

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

# Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.06.10

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 115601/19 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Alsómalom utca 33-35.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Olló utca 1-7.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Vágás utca 40-46.

7

Széljegy: 336039/ 2007.12.21  
Bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem, FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT. 1081  
VIII.KER. Köztársaság tér 20.

## I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. al  
k.fíll.

- Kivett beépítetlen terület

0

7272

0.00

## II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137084/1995/1991/VIII.21.

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## III. rész

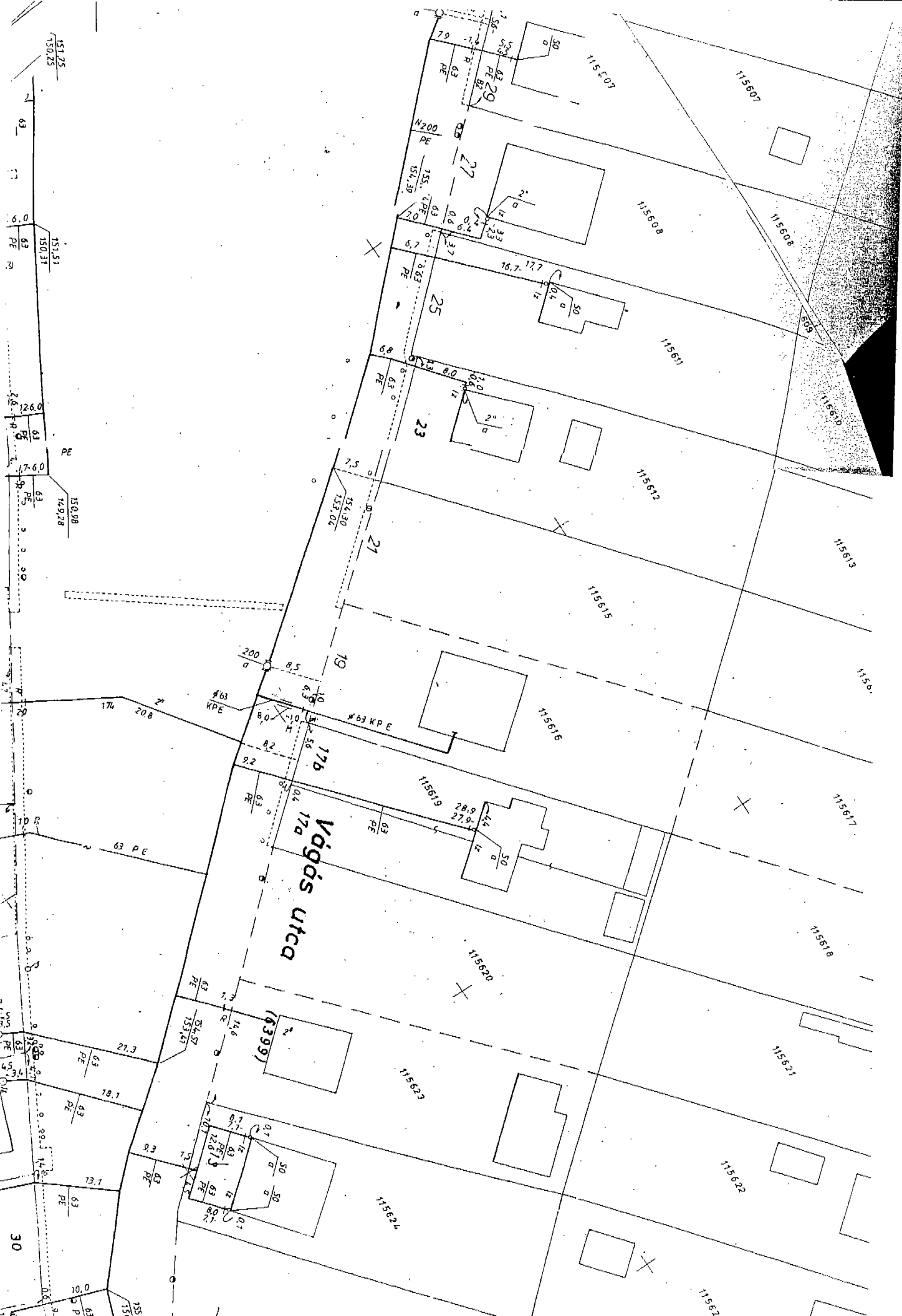
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

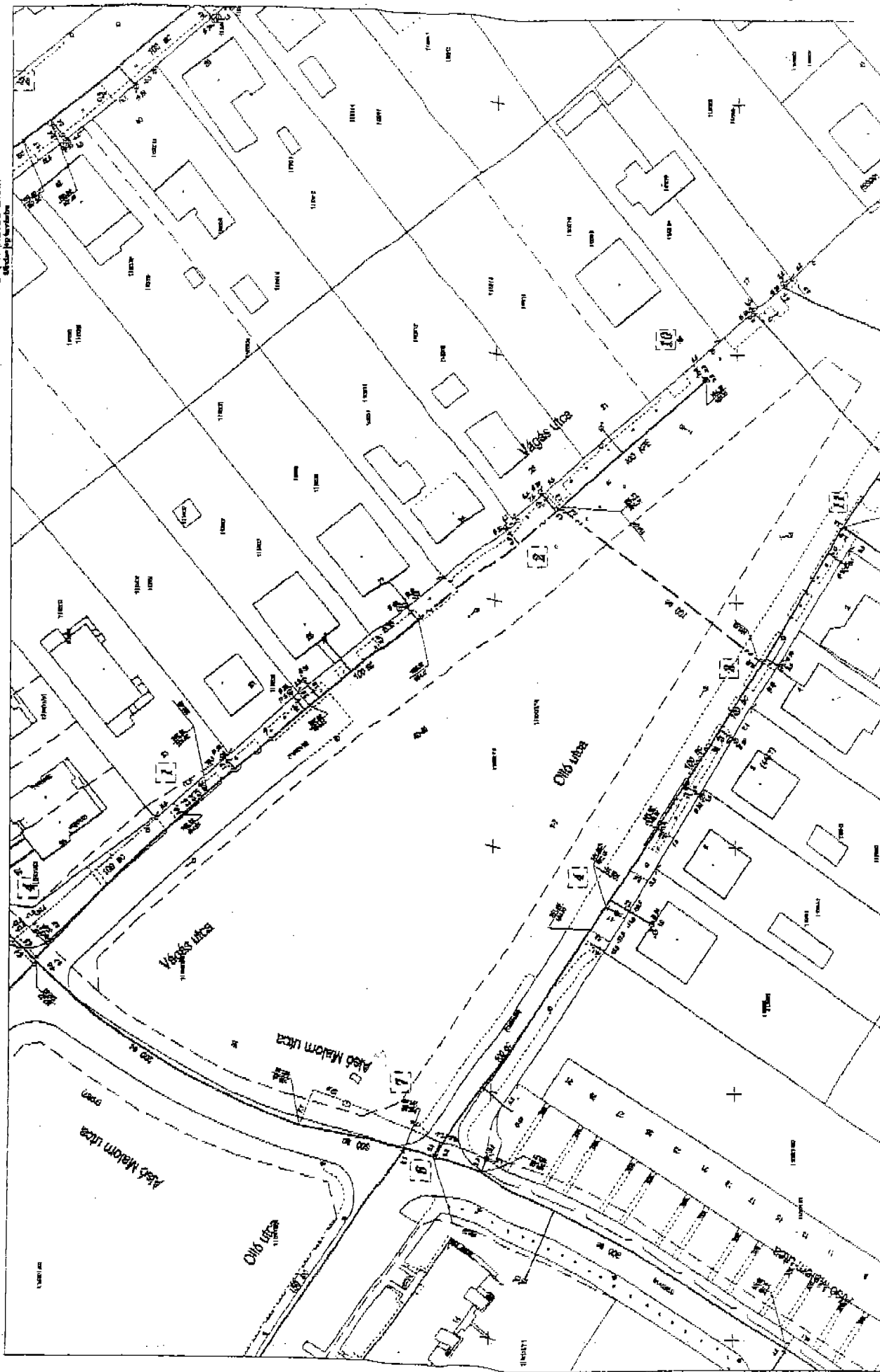
Tulajdoni lap vége

5. 2. mchkl

VAGAS U

25



[illegible]

[illegible][illegible]



**Predix Kft.**

**2045 Töröbálint, Nefelejcs u. 1.**

**Kovács Péter**

**Polgármester Úr részére**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alulírott Major József a Predix Kft. képviselőjében, jelen levelemmel szándéknyilatkozatot teszek a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat várományi tulajdonát képező, 115601/9 hrsz-on nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra, az alábbiak szerint:

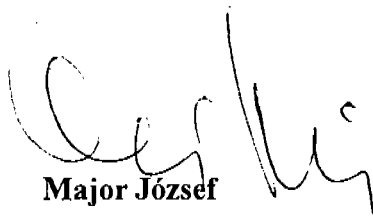
Az általam megjelölt vételár mindösszesen: 144.000.000 Ft + áfa

Fentiek szerint ajánlatom az ingatlan jelenlegi, megosztás nélküli állapotára vonatkozik.

Az ingatlan megosztását, valamint a jelenlegi az ingatlanon elhelyezkedő közművek kiváltását cégünk maga a saját költségére végezné el.

Kérem, hogy fenti vételi szándékommal kapcsolatos döntést a Képviselő-testület elé terjeszteni szíveskedjen, valamint kérem hogy tájékoztasson az ingatlan megvásárlásának részletes feltételeire vonatkozóan.

Kedvező válaszát köszönöm:



**Major József**

**Predix Kft.**

kiadásra érkezett

2008 JÚL 02

10/51386/03/2008
Hecser

10/51386/2008

Hecser

## KIVONAT

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. június 25-én (szerdán) 10. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 6. Budapest, XVI. kerület Vágás utca- Alsómalom utca – Olló utcák által határolt 115601/19 hrsz-ú ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat megkérése**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**156/2008. (VI. 25.) GTB**

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrésztől a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest XVI. ker. 115601/19 hrsz alatt nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében biztosított elővásárlási joggal éljen.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a vételár fedezetére a 2008. évi költségvetésben, a fejlesztési céltartalék terhére 126.000.000,-Ft-ot biztosítson.

Felkéri a polgármestert a jognyilatkozat és az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a költségvetés II. számú módosítása alkalmával.

Határidő: 2008. július 2. Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök

(Szavazás: 6 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Szatmáry László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2008. június 30.



Dr. Lukács Titanilla  
Vagyonhasznosítási Irodavezető

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2008. július 2-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú (rendkívüli) ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 2. Budapest XVI. kerület Vágás utca – Alsómalom utca – Olló utcák által határolt 115601/19 hrsz-ú ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:  
368/2008. (VII. 2.) Kt.

A Képviselő-testület szavazási eredménye (10 igen, 3 nem, 7 tartózkodás) alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását **elvetette:**

„A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrésztől a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest XVI. ker. 115601/19 hrsz alatt nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával élni kíván.

A Képviselő-testület a vételár fedezetére a 2008. évi költségvetésben, a fejlesztési céltartalék terhére bruttó 126.000.000,-Ft-ot biztosít.

Felkéri a polgármestert a jognyilatkozat és az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a költségvetés II. számú módosítása alkalmával.

Határidő: - a jognyilatkozat aláírására 2008. július 28.

- költségvetés II. számú módosítása

Felelős: Kovács Péter polgármester”

-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelélül:



**Zseni Gabriella**  
*Szervezési Ügyosztályvezető*  
**Budapest, 2008. július 3.**

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## KIVONAT

a 2008. július 2-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú (rendkívüli) ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 2. Budapest XVI. kerület Vágás utca – Alsómalom utca – Olló utcák által határolt 115601/19 hrsz-ú ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:  
369/2008. (VII. 2.) Kt.

A Képviselő-testület szavazási eredménye (11 igen, 7 nem, 4 tartózkodás) alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását **elvetette:**

„A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrészt a First Fund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1032 Budapest, Bécsi u. 165., cégjegyzékszám: 01-10-045654, képviseli: Török Mihály vezérigazgató), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest XVI. ker. 115601/19 hrsz alatt nyilvántartott 7272 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 105.000.000,-Ft + 21.000.000,-Ft ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felkéri a polgármestert az elővásárlási lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2008. július 28.

Felelős: Kovács Péter polgármester”


-----

kmf.

Ancsin László sk.  
jegyző

Kovács Péter sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:



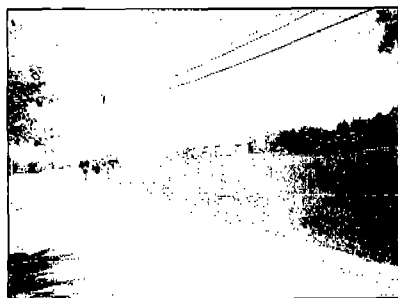
**Zseni Gabriella**

Szervezési Ügyosztályvezető  
Budapest, 2008. július 3.

173/2008. előkészítés

1164 Budapest, Alsómalom utca HRSZ. 115601/19, 1/1 tulajdoni hányad

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, Alsómalom utca  
115601/19 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányad  
telekingatlanról**



Budapest, XVI. kerület Alsómalom utcai ingatlan látképei

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* Tul. lapon: 115601/19 kivett beépítetlen terület

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

*Utca, házszám:* Alsómalom utca 33-35

*Irányítószám:* 1164

*Hrsz.:* 115601/19

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* Fővárosi Önkormányzat

1/1 tulajdoni hányadban

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes  
/forgalomképesség:*

*Értékelt érdekelttség:* Tulajdonjog (tulajdonhányad)

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*A telek területe:* 7272 m<sup>2</sup>

*Közművek:* Az utcában: víz, gáz, elektromos áram, csatorna

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* Forgalmi érték megállapítása

*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

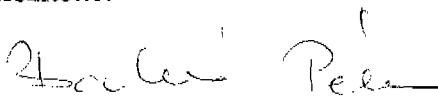
*Értékelés fordulónapja:* 2008. 07. 15.

*Megrendelő megnevezése:* Budapest Főváros XVI. Kerületi  
Önkormányzat

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Forgalmi érték:* 105.000. 000.- Ft, azaz százötmillió forint

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, Vágás utca, Alsómalom utca és Olló utca által határolt 115601/19 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja az ingatlan 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 ÉRTÉKELES**

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 MARADVÁNYÉRTÉKELES MÓDSZERE**

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafelvezetések, 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 becslült 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 szükségesség, 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 becslült 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 számviteli módszerekkel.

A vagyonerőértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrészt árkatalógusokból, az adott gazdasági régió sajtóiból, 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. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2008-BAN

Az ingatlanpiac szempontjából a tavalyi év egyértelműen stagnáló volt, a strukturális átrendeződés folytatódott, a lakásépítés és forgalmazás dinamikája mérséklődött, az infrastrukturális fejlesztések csak kismértékben erősödtek. A 2008-ra vonatkozó előrejelzések szerint élénkülés a lakás- és építmény-felújítási piacon várható, hasonlóan a nyugat-európai tendenciákhoz. Ennek ütemét és tartósságát lényegesen befolyásolják a támogatási és hitelkonstrukciók feltételei. A 2008. évi lakásépítési igények várhatóan csökkennek, a lakások iránti kereslet mérséklődik, és az egyéb építményeknél is visszaeséssel számolnak.

A kínálat meghaladja a keresletet, az új építmények volumene kevés ingatlancsoport kivételével csökken. Az értékesítési idők hosszabbodnak, az új építésű ingatlanok árai emelkednek, a használt ingatlanok körében változatlanak, helyenként csökkennek. Főleg az infrastrukturális beruházások csökkenhetnek, viszont folytatódik a kereskedelmi építmények, irodák, ipari parkok, szállodák építésének enyhe bővülése.

A lakosság a jövőben kisarányban növekvő lakásépítést és ingatlanvásárlást tervez. A vállalatok továbbra is bizonytalanok ingatlanvásárlásaik és az ingatlanokba történő befektetéseik terén. A legpesszimistábbak jelenleg az önkormányzatok, amelyek kevesebb ingatlan-beruházást és -felújítást terveznek a következő fél évben, mint amennyit megvalósítottak a korábbi időszakokban.

Az ingatlanpiac szereplői 2008-ra továbbra is az előre jelzett inflációnál magasabb árnövekedést várnak. Az előző negyedévben 6,5-9,3 százalék között mozgott a vélt árnövekedés, az év negyedik negyedévében az inflációt meghaladó 7,8-9,7 százalékos áremelkedést prognosztizálnak. A legnagyobb mértékű árnövekedést már nem a telkeknél, hanem a az építőanyag-áraknál (9,7%) várják.

*ECOSTAT INGATLAN Barométer*

## **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 ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/19 hrsz-ú telek a Vágás, Alsómalom utca és Olló utca által határolt terület. Szilárd burkolatú úton megközelíthető. Azonban tömegközlekedési eszközökkel nehezen elérhető (75-ös Autóbuszjárat). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben gyengén ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden közmű az utcában elérhető.

## **5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

### **5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. július 15.**

**5.2. Felhasznált dokumentumok:**

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

- Tulajdoni lap másolat a 115601/19 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

**5.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:****L4-XVI/SZ3 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

32. §1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (3) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, saroktelek esetében 20,0 m.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (5) Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L4-XVI/SZ3	800	szabadonálló	25	3,2	6	60	35	0,7

**4-XVI****Az L4 keretövezetbe tartozó lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

Az építési övezet területén telkenként csak egy főrendeltetésű épület létesíthető. Ez alól kivétel a 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú építési telek, ahol a több főrendeltetésű épület is megengedett.

Több főrendeltetésű épület esetén egy-egy épület bruttó szintterülete az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

Az építési övezetben az  $1000 \text{ m}^2$ -t meghaladó méretű egyedi telek esetében a telek területének az  $1000 \text{ m}^2$ -t meghaladó többletterülete a beépítés mértékének számításánál a következők szerint vehető figyelembe:

- $2000 \text{ m}^2$ -ig a többletterület 60%-a,
- $2000 \text{ m}^2$  -  $3000 \text{ m}^2$  telekterületig a  $2000 \text{ m}^2$  feletti többletterület 40%-a,
- $3000 \text{ m}^2$ -nél nagyobb telekterület esetén a  $3000 \text{ m}^2$  feletti többletterület 10%-a figyelembe vehető.

A  $3000 \text{ m}^2$ -t meghaladó méretű építési teleknél egy épület esetében a telek beépített területe nem lehet több  $500 \text{ m}^2$ -nél, több épület esetében az épületek által elfoglalt terület egyenként legfeljebb  $400 \text{ m}^2$  lehet.

Új telektömb alakítás esetén  $800 \text{ m}^2$ -nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve az ikres beépítést.

Előkert nélküli beépítés esetén lakás a földszinten csak úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdató szinthez képest legalább  $1,0 \text{ m}$ -rel magasabban helyezkedik el.

Az L4-XVI/SZ2, az L4-XVI/SZ5; L4-XVI/O2 építési övezet kivételével megengedett a lakóterületeken az önálló épület építése kereskedelmi és szolgáltató tevékenység végzéséhez. Az L4 keretövezet építési telkein ezen tevékenységek végzése során a szabadtéri tárolás és munkavégzés még ideiglenesen sem engedélyezhető.

Kereskedelmi és szolgáltató tevékenység megengedett a főrendeltetés szerinti épületben.

Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módnál az építési telekkel szomszédos telkeken meglévő épületek tűzfalal csatlakoznak, a meglévő tűzfalak takarása érdekében megengedett zárt sorú beépítési mód az építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási határértékek betartása mellett.

Az L4 egyes övezeteinek előírásai szerint elhelyezhető épületbe meghatározott lakásszám az építési telken elhelyezhető összes lakás (összes önálló rendeltetési egységek számának) felső határát is jelenti.

#### **5.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2008.06.10.**

Az ingatlan címe:	1164 Budapest, XVI. kerület, Alsómalom utca 33-35.
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	<b>115601/19</b>
Funkciója:	építési telek
<b>Tulajdonos bejegyzetten:</b>	<b>Fővárosi Önkormányzat</b> 1/1 tulajdoni hányad
III. rész:	bejegyzést nem tartalmaz
Széljegy:	Bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem FÖGÁZ Zrt.

## 5.5. A telek ismertetése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/19 hrsz.-ú telek a Vágás, Felsőmalom és Olló utca által határolt területen helyezkedik el. A terület enyhén lejtős, szabálytalan háromszög alakú. A telken gáz és víz közműhálózati vezetékek haladnak keresztül, melyeket a telekalakítás folyamán rendezni szükséges. Közművek a határoló utcákban megtalálhatók, a telek szilárd burkolatú úton megközelíthető.

A telket jelenleg kerítés nem határolja. A telek mérete 7272 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan a helyrajzi szám és helyszínrajz 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, vagyonyjogok 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 2008-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a jelen telek kedvezőtlen alakját, egyenetlen felületét, telken áthaladó közműveket, mely jelentősen csökkenti a beépíthető terület nagyságát. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szinterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 115601/19-telek 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 vagyonerőtelítés 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

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, presztízsük hasonló, valamint méretük hasonló.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Budapest, XVI. kerület Alsómalom utca	Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület	
Övezet		Árpádföld		Simongát utca		Szabadföldi út		Cinkota	
Korrektciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m <sup>2</sup>	7 272	711		1 440		1 035		1 397	
Bruttó szintterület, m <sup>2</sup>									
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
bázis érték	7 272	711	0%	1 440	0%	1 035	0%	1 397	0%
Kínálati / vételára		26 900 000 Ft	-5,0%	21 900 000 Ft	-5,0%	21 500 000 Ft	-5,0%	24 000 000 Ft	-5,0%
Nettó ár		22 416 000 Ft		18 249 000 Ft		17 916 000 Ft		19 999 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2008. február	0,0%	2008. július		2008. július		2008. július	
Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		29 951		12 039		16 445		13 600	
Elhelyezkedés		jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Telek formája		jobb	-3,0%	jobb	-3,0%	jobb	-3,0%	jobb	-3,0%
Telek lejtése		jobb	-4,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	jobb	-4,0%
Telek beépíthetősége		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telekalakítás	szükséges	nem szükséges	-5,0%	nem szükséges	-5,0%	nem szükséges	-5,0%	nem szükséges	-5,0%
Bontandó épület	nincs	nincs	0,0%	van	3,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Infrastruktúra, közművek	nincs	közművek a telken	-3,0%	csatorna az utcában	-1,0%	közművek a telken belül	-2,0%	közművek az utcában	0,0%
Telek mérete	7272	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Bejegyzett szolgalmi jog	van	nincs	-3,0%	nincs	-3,0%	nincs	-3,0%	nincs	-3,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrektció	14 445 Ft	23 062 Ft	-23,0%	10 354 Ft	14,0%	13 485 Ft	18,0%	10 880 Ft	20,0%
Korrektció engedélyezése		ok	-23%	ok	-14%	ok	-18%	ok	-20%
<b>Piaci összehasonlításra alapuló érték 100 ezer forintra kerekítve:</b>				<b>105 000 000</b>	<b>Ft</b>				

## Értékmeghatározás

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/19 helyrajzi számon lévő beépítetlen telek 1/1 tulajdoni hányaddal, becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

105.000.000,-Ft

azaz  
százötmillió forint

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

### 8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/19 helyrajzi számon lévő 7272 m<sup>2</sup>-es telek, becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

105.000.000,- Ft, azaz százötmillió forint

Budapest, 2008. július 15.



Balló Péter M.sc.R.E.

Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.



### MELLÉKLETEK :

#### Dokumentum Mellékletek

- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók

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

# Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.06.10

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 115601/19 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Alsómalom utca 33-35.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Olló utca 1-7.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Vágás utca 40-46.

1

Szálljegy: 336033/ 2007.12.21

Bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem, FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT. 1081  
VIII.KER. Köztársaság tér 20.

## I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv. al  
k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

7272

0.00

## II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137084/1995/1991/VIII.21.

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége



BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

## FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV

46/1998 (X. 15.) FÖV. KGY. SZ. RENDELET 1. melléklet  
1:4 000 MÉRÉ TARÁNYÚ TERVKIVONAT 1. oldal

Helyrajzi szám: 115801/19

A telekhatárok tájékoztató jellegűek. Hivatalos helyszínrajzot III. alaptérképet a Földhivatal ad ki.

Jelen tervkivonat a hatályos FSZKT térinformálékkal nyilvántartási rendszerében készült.

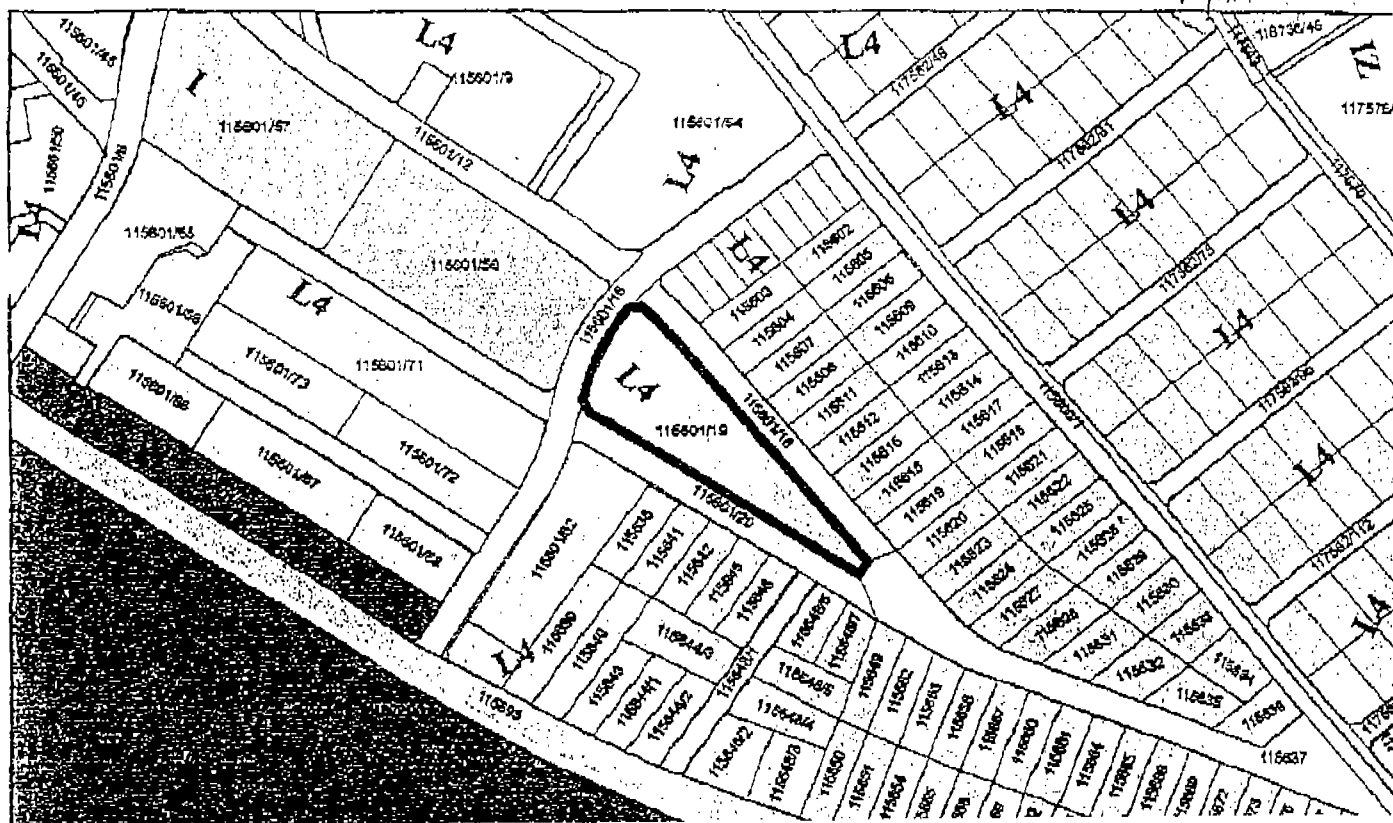
A megjelölt terület megtalálható az FSZKT 1.sz mellékletének 31 sz. szelvényén is.

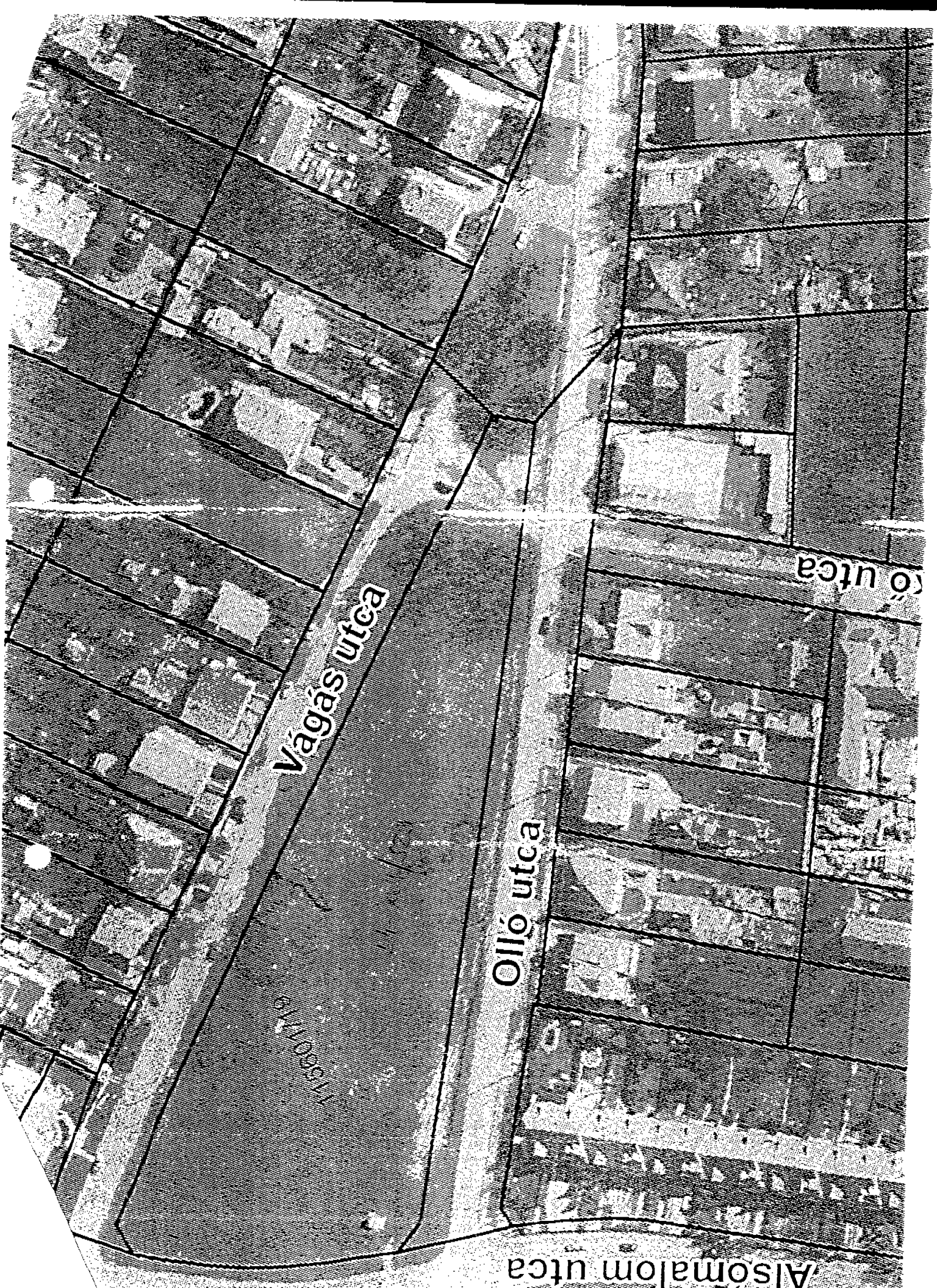
XVI. kerület

terület: 7272 m<sup>2</sup> (nem földhivatali adat)

kiadva: 2007.09.19.

aláírás:





Vágás utca

Olló utca

Alsomalom utca

ó utca