

214/2008

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERE**

---

Tárgy: Javaslat a Sashalmi tér 2. szám alatti,  
100846 hrsz alatt felvett ingatlan  
333/10472 tulajdoni hányada forgalmi  
értékének megállapítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2007. december 19-én tárgyalta a „Budapest integrált városfejlesztési program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” c. KMOP pályázati forrás eléréséhez szükséges feltételek biztosításáról szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület tárgyi pályázat előkészítésére a 2008. évi költségvetés terhére anyagi fedezetet biztosított a 706/2007. (XII. 19.) Kt. határozatával (1. sz. melléklet), amely fedezetet nyújtott a pályázat, illetve az ahhoz szükséges előkészítő anyagok elkészítésére.

A fővárosi kerületek a jelen kiírásban egy pályázatot nyújthatnak be. A kerület által benyújtandó pályázat tárgya közmegegyezéssel a „*Sashalom városközpont komplex rehabilitációja*” fejlesztési program megvalósítása. A program célja a Sashalmi piac és környékének felújítása, új funkciókkal való bővítése és ehhez kapcsolódó szabadidő és közösségi funkciók kialakítása, egy kerületi központ létrehozása.

A program az alábbi, viszonylag jól elkülöníthető, de egymással összefüggő területeken tervezett tevékenységeket tartalmazza:

- 1.) Sashalmi piac lebontása, helyén hagyományos és ökopiaci kínálat számára új korszerű, komfortosabb elárúsítóhelyek felépítése. A hagyományos piaci rész felújítása a pályázat korlátozásai miatt saját beruházás keretében történik meg.
- 2.) A piac szomszédságában (Thököly utca) egy új, fedett, többfunkciós, társadalmi események, vásárok, sport és iskolai rendezvényeknek helyt adó csarnok építése (tervezett maximális férőhely: 210 fő, nettó szintterület 700 m<sup>2</sup>, „küzdőtér” felülete: 451,4 m<sup>2</sup>).
- 3.) A Margit utca Sashalmi sétány – Thököly út közötti szakaszán sétálóutca létesítése.
- 4.) A Talpfa utca, belső Veres Péter út burkolatának felújítása, felszíni parkolóhelyek létesítése.
- 5.) A Sashalmi sétány II. ütemének megvalósítása, a Sasvár utca – Budapesti út közötti terület környezetrendezése. A sétány formailag illeszkedik a már felújított, de további apró részletekkel gazdagítható szakaszhoz, amely a Vörösmajor utca Sashalmi sétányhoz való kapcsolatát is tartalmazza. A II. ütemben új funkciók is megjelennek (kerékpárút, pihenő, pergola, szökőkút).
- 6.) A Polgármesteri Hivatal előtti park felújítása, új funkciókkal bővülő kialakítása, amelyek fő elemei:
  - a park fainak felújítása, pótlása, újak telepítése;
  - két korosztályos, mintegy 1000 m<sup>2</sup>-es bekerített játszótér építése (mellette WC);
  - kombinált kosár és kézilabdapálya, és beton gördeszka pálya;
  - 1000 m<sup>2</sup> nagyságú tó vízinövényekkel, szökőkúttal (vízpótlás fúrt kútból);

- szabadtéri rendezvénynek helyt adó rendezvény tér, esőbeállóval, zenepavilonnal, a park legmagasabb pontján kilátótorony építése.

**7.) A Sashalmi sétányon lévő volt HÉV megálló megvásárlása és közcélú hasznosítása.**

8.) A helyi identitást, közösségformálást, imázst, környezettudatosságot erősítő akciók valamint a központ forgalmának (látogatottságának) növelése. – A „Promóció” a pályázat kötelezően előírt eleme.

9.) Kapcsolódó nem-önkormányzati fejlesztés: Nagyicce HÉV-megálló térségében a Fővárosi Önkormányzat és magánbefektetők által történő megegyezés alapján a Fővárosi P+R beruházás, és magánbefektetéssel létrejövő kereskedelmi-szolgáltató funkció kialakítása, amely csak a jövőben kapcsolódhat a projekthez. Mind a Főváros, mind a magánbefektető részéről a projektet támogató nyilatkozat rendelkezésre áll.

A Képviselő-testület a 259/2008. (V. 7.) határozatában (2. sz. melléklet) a Budapesti Integrált Városfejlesztési Program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” (KMOP-2007.5.2.2/B) pályázattal összefüggésben kinyilvánította azon szándékát, hogy a pályázati projektet támogatja és meg kívánja valósítani.

A Képviselő-testület a 260/2008. (V. 7.) határozatában (3. sz. melléklet) a „Budapesti Integrált Városfejlesztési Program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” (KMOP-2007-5.2.2/B) pályázatban rögzített feladatok megvalósulásához a saját forrás rendelkezésre állását, 453,00 millió Ft, azaz Négyszázötvenhárom millió forintot biztosított. A kapcsolódó saját beruházás megvalósításához szükséges forrást 172,00 millió Ft, azaz Egyszázhetvenkettő millió forintban biztosította.

Az Önkormányzat a Sashalom városközpont rehabilitációja céljából benyújtotta pályázatát – melynek első fordulóját lezárult, az eredmény 2008. november hónap első hetében várható.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat a pályázat második fordulójában is indulhasson, elengedhetetlen feltétel, hogy tiszta tulajdonjogi helyzet valósuljon meg. Ennek érdekében szükséges a 100846 hrsz. alatti, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlannak Lagzi Éva tulajdonát képező, 333/10472 tulajdoni hányad megvásárlása.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat nem vásárolja meg a fenti ingatlanrészt, a pályázaton történő részvétel céljából konzorciumot kell létrehozni. A kutatás-fejlesztésről és a technológiai innovációról szóló 2004. évi CXXXIV. törvény értelmező rendelkezése szerint a konzorcium a részes felek (tagok) polgári jogi szerződésben szabályozott munkamegosztásán alapuló együttműködés kutatás-fejlesztési, technológiai innovációs tevékenység közös folytatása vagy egy kutatás-fejlesztési, technológiai innovációs projekt közös megvalósítása céljából.

Amennyiben az Önkormányzat a konzorcium létrehozása mellett dönt, a szervezeti kérdések tekintetében a feleknek elsősorban azt kell rendezniük, hogy hol és hogyan szülessenek meg a konzorciumi tagok együttműködését érintő döntések, valamint mikor, ki és hogyan szervezze és ellenőrizze a pályázattal támogatott program megfelelő előrehaladását. A feleknek ezért meg kell állapodniuk az alábbi kérdésekben:

- a konzorcium legfőbb döntéshozatali szerve, döntéshozatali módozatai;
- konzorcium működésének operatív és adminisztratív vezetése;
- konzorcium képvisellete;

- konzorcium szakmai munkájának vezetése és a szakmai munkát koordináló munkaszervezet(ek);
- konzorciumi szerződés módosításra vonatkozó eljárás;
- konzorciumi tag kiválásának feltételei és erre vonatkozó eljárás;
- új konzorciumi tag felvételének feltételei és erre vonatkozó eljárás.

A feleknek meg kell állapodniuk a konzorcium működésével kapcsolatos közös kiadások viselésének módjáról és korlátairól. Ennek kapcsán érdemes külön kitérni arra az esetre, hogy mi történjék akkor, ha a projekt során felmerülő költségek meghaladják az előzetesen tervezett kiadásokat.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi tulajdonos, Lagzi Éva nem kíván részt venni ebben a konzorciumban, és a pályázat első fordulójában az Önkormányzat sem jelezte, hogy konzorcium formájában kíván indulni, az egyedüli és legkézenfekvőbb megoldás a jelzett ingatlan megvásárlása. A Sashalmi piac jelenleg rendkívül leromlott állapotban van, és a pályázaton történő sikeres részvétel 780.979.262,- Ft támogatást jelentene.

A sashalmi volt HÉV megálló területének megszerzése céljából elkészült az értékebecslés, mely az ingatlan forgalmi értékét 14.000.000,- Ft-ban állapította meg. (5. sz. melléklet)

Lagzi Évával, a fenti ingatlanrész tulajdonosával, 30.000.000,- Ft induló vételárról az egyeztetések, tárgyalások eredményeképpen 20.000.000,- Ft vételáron sikerült az előszerződést megkötni 2008. április 30-án, mivel a tulajdonos ennél alacsonyabb áron az ingatlant nem adja el. (5. sz. melléklet)

A közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 243. § d) pontja értelmében nem kell alkalmazni a közbeszerzési eljárásra vonatkozó szabályokat a kisajátítást megelőző ingatlan-adásvétel, illetőleg ingatlanok cseréje esetén, valamint akkor, ha törvény az ingatlan tulajdonjogának, használatára, illetőleg hasznosítására vonatkozó jognak az átengedését versenytárgyalás, versenyeztetés vagy nyilvános pályázat útján rendeli el, valamint, ha az ingatlan beszerzésére jogszabály által biztosított elővásárlási jog gyakorlása útján kerül sor.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) és (2) bekezdése

*„(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.”*

Az Önkormányzat által benyújtott pályázathoz a jelenlegi közös tulajdonban álló ingatlan teljes tulajdonjogának megszerzése szükséges. Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjék.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest 100846 hrsz. alatt felvett, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 333/10472 tulajdoni hányadának forgalmi értékét 20.000.000,- Ft-ban, azaz Húszmillió forintban (ÁFA mentes) határozza meg, mely egyben a vételár.

Felkéri a Polgármestert az előterjesztés 6. számú mellékletét képező adásvételi szerződés megkötésére.

A fedezetet a 260/2008. (V. 7.) Kt. határozatban megállapított kapcsolódó saját beruházás megvalósításhoz szükséges 172.000.000,- Ft-ból, azaz Egyszázhetvenkettő millió forintból biztosítja.

Határidő: Megállapodás aláírására: 2008. november 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

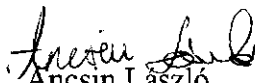
(minősített szótöbbséget igényel a Vagyonrendelet 13.§ (1) bekezdése alapján)

Budapest, 2008. október 20.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Áncsin László  
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz.: 706/2007. (XII. 19.) Kt. határozat
2. sz.: 259/2008. (V. 7.) Kt. határozat
3. sz.: 260/2008. (V. 7.) Kt. határozat
4. sz.: Értékbecslés
5. sz.: Előszerződés
6. sz.: Adásvételi szerződés
7. sz.: Tulajdoni lap

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### K I V O N A T

a 2007. december 19-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 18. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 3. „Budapest integrált városfejlesztési program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” c. KMOP pályázati forrás eléréséhez, annak támogatásával megvalósítható projekt feladatok teljesítéséhez szükséges feltételek biztosítása  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

### H A T Á R O Z A T:

706/2007. (XII. 19.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a KMOP-2007-5.2.1/B. pályázat és ahhoz szükséges dokumentumok elkészítésére bruttó 8 mFt összeget a 2008-as költségvetés terhére biztosítja. Felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés készítésekor gondoskodjon ennek beépítéséről.

Határidő: a költségvetés elfogadása

Felelős: Kovács Péter polgármester

(16 igen, 2 nem, 3 tartózkodás)

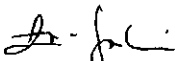
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**Zseni Gabriella**  
*Szervezési Ügyosztályvezető*  
Budapest, 2008. október 22.

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### K I V O N A T

a 2008. május 7-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 5. KMOP-2007-5.2.2/B „Budapest Integrált Városfejlesztési Program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” pályázat, és a pályázathoz kapcsolódó feltételek biztosítása  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:  
259/2008. (V. 7.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Budapesti Integrált Városfejlesztési Program - Budapesti kerületi központok fejlesztése” (KMOP-2007-5.2.2/B) pályázattal összefüggésben kinyilvánítja azon szándékát, hogy a pályázati projektet támogatja és meg kívánja valósítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a pályázat alapján a kötelezettségvállaló nyilatkozatot aláírja.

Határidő: 2008. május 26.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(17 igen, 0 nem, 8 tartózkodás)

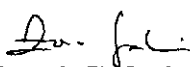
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**Zseni Gabriella**  
Szervezési Ügyosztályvezető  
Budapest, 2008. október 22.

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### K I V O N A T

a 2008. május 7-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 5. KMOP-2007-5.2.2/B „Budapest Integrált Városfejlesztési Program – Budapesti kerületi központok fejlesztése” pályázat, és a pályázathoz kapcsolódó feltételek biztosítása  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:  
260/2008. (V. 7.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Budapesti Integrált Városfejlesztési Program - Budapesti kerületi központok fejlesztése” (KMOP-2007-5.2.2/B) pályázatban rögzített feladatok megvalósulásához a saját forrás rendelkezésre állását 453,00 millió forintot, azaz négyszázötvenhárom millió forintot biztosítja.

A kapcsolódó saját beruházás megvalósításához szükséges forrást 172,00 millió, azaz, Egyszázhetvenkettő millió Ft-ban biztosítja.

Határidő: 2008. május 26.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(17 igen, 0 nem, 8 tartózkodás)

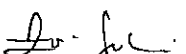
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**Zseni Gabriella**  
Szervezési Ügyosztályvezető  
Budapest, 2008. október 22.

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Sashalmi tér 2.

HRSZ 100846

alatti magán tulajdonú üzlethelyiség funkciójú ingatlanról

Az értékelés fordulónapja 2008. március 20.



Budapest, 2008. március 20.

Balló Péter MSzRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az albetét címe:	Budapest, XVI. kerület, Sashalmi tér 2.
Az albetét megnevezése:	<b>üzlethelyiség</b>
Helyrajzi szám:	100846
Tulajdonos:	Lagzi Éva Gödöllő, Öreghegyi utca 3.
Tulajdoni hányad:	333/11432
Ingatlanhoz tartozó telekhányad:	320,3 m <sup>2</sup>
Tulajdonos neve:	Lagzi Éva Gödöllő, Öreghegyi utca 3.
Az üzlethelyiségek hasznos alapterülete az alaprajz alapján	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Komfortfokozat:	komfortos
Jelenlegi használat	üzletek
Az üzlethelyiségek száma:	4
Az épület építési éve:	1950 körül
Az épület felújításának éve:	2000
Jogok és terhek:	A mellékletben található Tulajdonlap III. része a bejegyzéseket tartalmazza.

**Ingatlan forgalmi értéke:**


**14 000 000 Ft**

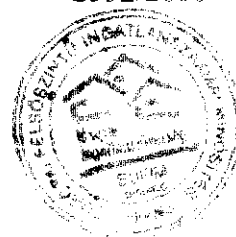
**Fajlagos forgalmi érték**

**197 183 Ft/m<sup>2</sup>**

**Az értékelés fordulónapja:**

**2008. március 20.**

  
Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000



## **Előzmények**

Tulajdonos           Lagzi Éva Gödöllő, Öreghegyi utca 3.  
Megbízott           Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan           Budapest. VIII. kerület Sashalmi tér 2.

## **Adatszolgáltatás**

A Budapest XVI. kerületi Önkormányzat képviselője átadta a rendelkezésére álló dokumentumokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, információkat.. A szakértő megtekintette az ingatlant.

## **Tanúsítvány**

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

**Értékelés célja**                               az ingatlan jelen állapotbeli valós piaci értékének meghatározása  
**Értékelés módszere**                       piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés  
**Megjegyzés**                               Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

## **Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott céllal piaci forgalmi érték megállapítására készült. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével

## **Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült**

A szakértő a vizsgált ingatlant, nem lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának (EVS 2003) módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai, statikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő megbízottja az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket. Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte

## **Az ingatlan környezete**

Kerületen belüli elhelyezkedés	Az ingatlan a Budapest, XVI. kerületben Sashalmon működő piac közvetlen közelében található. Az épület eredetileg HÉV állomásként üzemelt, a vonal megszüntetése után helyiségei lakásként és üzletként funkcionáltak.
Környező ingatlanok	jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Jó, intézmények, az üzletek környéken helyezkednek el.
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Parkolási lehetőség	mellékutcákban, parkolóházban
Közlekedési lehetőség	Jó, autóbusz, HÉV megálló 5-10 perc
Közművesítettség	Épületen belül teljes
Esztétikai benyomás	kisvárosi környezet

#### A telek leírása

Telek mérete	10996 m <sup>2</sup>	Telek fajlagos értéke	15000 Ft/m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	333 / 11432		
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	320,3 m <sup>2</sup>		
Telek alakja, domborzata	sík, szabálytalan telek		
Telken álló felépítmények	földszint		
Telek övezeti besorolása	Z-KK-XVI közkert		
Telek beépítettsége	n.a.	Módja:	szabadon álló
Közmű kapcsolódás	víz, gáz csatorna, elektromos		
A telek határai, kerítettsége	Elöl utca Oldalt utca Hátul utca		

#### Az épület leírása

Építés éve	1950 körül	Felújítás éve	2000
Építési mód	hagyományos	Albetétek száma	
Szintek száma	1	Fizikai állapot	jó
Szerkezetek	Kialakítása, anyaga	Műszaki állapot	
Alapozás	Falazott, nagyméretű téglalap	megfelelő	
Vízszigetelés	hagyományos	megfelelő	
Felmenő falazat	Falazott téglaszerkezet	jó	
Vízszintes teherhordó szerk.	Monolit vasbeton szerkezet	jó	
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglalap	megfelelő	
Nyílászárók	Korszerű műanyag	új	
Homlokzat	Tagolt, hőszigetelt homlokzat	felújított	
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	jó	
Tetőszerkezetek	Lapostető	jó	
Közművek	gáz, csatorna, víz, elektromos	felújított, jó	

#### Az albetét leírása

Elhelyezkedés	földszint, utcai	Terület	71 m <sup>2</sup>
Funkció	üzletek	Üzletek száma	4
Kömfort fokozat	komfortos	Tájolás	nyugati
Benapozottság	jó	Zajhatás	közepes
Szerkezetek	Kialakítása, anyaga	Minősége	
Nyílászárók	műanyag ajtó, ablak	jó	
Üzlettér burkolata	mozaiklap	jó minőségű	
Szociális helyiségek	mozaiklap	jó minőségű	
Fal burkolatok	vakolt, festett	jó minőségű	
Fűtés módja	gáz cirkó, radiátor hőleadókkal	jó minőségű	
Melegvíz ellátás	gáz bojler	jó minőségű	
Közmű vezetékek	víz, gáz, csatorna, elektromos	Állapotuk	megfelelő
Felújítás ideje	2000		
Mejegyzés	A jelenlegi tulajdonos által teljeskörűen felújított épület.		

## Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Értékmódosító tényezők

#### Értéknövelő tényezők

elhelyezkedés kedvező, jó láthatóság

jó parkolási lehetőség

jó műszaki állapotú épület

#### Értékesökkentő tényezők

hétközbeni hektikus piaci forgalom

### Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Sashalmi tér 2. alatti ingatlan, piaci összehasonlító adatokon alapuló értéke, százezer forintra kerekítve **15 100 000 Ft**

#### ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		ajánlat	ajánlat	ajánlat	adás-vétel	adás-vétel
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Sashalmi tér 2.	XXII. Dózsa Gy. Út	XVIII. ker.	XIV Thököly út	VIII. Hungária krt.	VIII. Népszínház utca
Az ingatlan típusa	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.
Lakóépület szintszáma	1	5	5	3	2	4
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )						
Összes számított hasznos alapterület	71	58	83	21	24	77
Helyiség / szoba szám	4	1	2	1	2	3
Építés éve	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900
Környezeti index (érték 1 és 5 közt)	4	3	3	4	4	4
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közt)	4	2	1	5	3	5
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közt)	4	4	4	5	4	4
Minőségi index (érték 1 és 5 közt)	4	5	3	5	4	4
Kor index (érték 1 és 5 közt)	3	3	1	5	3	1
Eladási ár HUF		13 500 000	14 000 000	4 000 000	4 500 000	17 000 000
Értékesítés éve		2007	2007	2007	2007	2007
Árváltozás korrekció		-5%	-5%	-5%	0%	0%
Kínálati ár korrekció						
Jelen ár HUF		12 825 000	13 300 000	3 800 000	4 500 000	17 000 000
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>		221 121	160 241	180 952	187 500	220 779

Az ingatlan becsült forgalmi értéke

**15 100 000 Ft**

Becsült fajlagos érték Ft/m<sup>2</sup>

**213 000 Ft**

# Értékelés

## Direkt tőkésítés

<b>Bevételek</b>	<b>2008. évre</b>	
Fajlagos bérleti díj		
A bérletileg hasznosítható terület m <sup>2</sup>		71
Bérleti díj havi Ft/hó		131 651
Bérleti díj éves Ft/év		1 579 807
Kihasználtság %		100
Figyelembe vehető bevétel		1 579 807
<b>Kiadások</b>	<b>2008. évre</b>	
	Az éves bevétel	
A tulajdonos fenntartási költségei	0,5 %-a	7 899
Menedzselési költségek	0,5 %-a	7 899
Felújítási költség alap	0,5 %-a	7 899
Közös költség havi Ft/hó		0 Ft
Közös költség éves Ft/év		0 Ft
Éves üzemi eredmény		1 556 110
<b>Tőkésítési ráta %</b> (kockázatmentes hozam + ország+ szektor kockázat)		<b>12,32</b>
Tőkésített érték (2008. adatok alapján)		12 633 325
<b>Ingatlan direkt tőkésített értéke</b>		<b>12 600 000</b>

## Tőkésítési ráta tartományok euró alapú ingatlanbefektetések

Ingatlan típusa	Település	Tőkésítési ráta tartományok		
		jó adottságú ingatlan		közepes adottságú ingatlan
		min.	max.	min.
Kereskedelmi ingatlanok	Budapest frekvenciált részei	7%	9%	10%
	Budapest egyéb	8%	9,50%	10%
Iroda ingatlanok	Budapest frekvenciált részei	6,50%	7,50%	8%
	Budapest egyéb	7,5%	9,00%	9,00%
Ipari ingatlanok	Budapest frekvenciált részei	8,00%	9,00%	9,00%
	Budapest egyéb	9,00%	10,00%	10,00%

## Állampapírok hozama 2008 január

Kibocsátás	Futamidő	Értékpapír	Dátum	Értéknapi	Lejárat	Kibocsátott (m Ft)	Átlag Hozam %
Aukció	Y5	A121024C07	2008.01.07	2008.01.09	2013.01.28	54 000	7,60
Aukció	Y10	A170224B06	2008.01.07	2008.01.09	2018.01.28	40 000	7,11
Aukció	Y3	A100824D07	2008.01.07	2008.01.09	2011.01.24	80 000	7,70
Aukció	Y15	A231124A07	2008.01.07	2008.01.09	2023.12.24	30 000	6,86
Átlag hozam % / kockázatmentes tőkebefektetés hozama /							7,32
Magyarországi befektetések kockázati prémiuma (2-5%)							3,00
Szektor vagy vállalati kockázat (2-8%)							2,00
<b>Alkalmazott tőkésítési ráta</b>							<b>12,32</b>

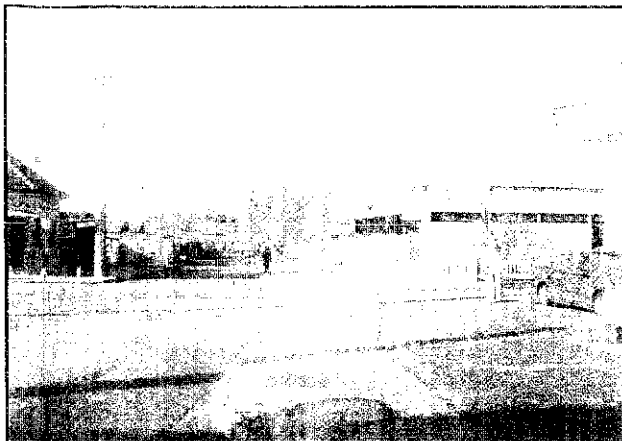
Értékelési módszer	Érték	Súly%	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító értékelés	15 100 000 Ft	50%	7 550 000 Ft
Hozam alapú értékelés	12 600 000 Ft	50%	6 300 000 Ft
<b>Összesen</b>			<b>13 850 000 Ft</b>
Elszámolt bérleti beruházás arányosítva			0 Ft
Vételár alapját képező forgalmi érték kerekítve:			<b>14 000 000 Ft</b>

Budapest, XVI. kerület, Sashalmi tér 2. hrsz. 100846 alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a táblázatokba foglaltak szerint elvégezve figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nyílt piaci forgalmi értékét százezer forintra kerekítve

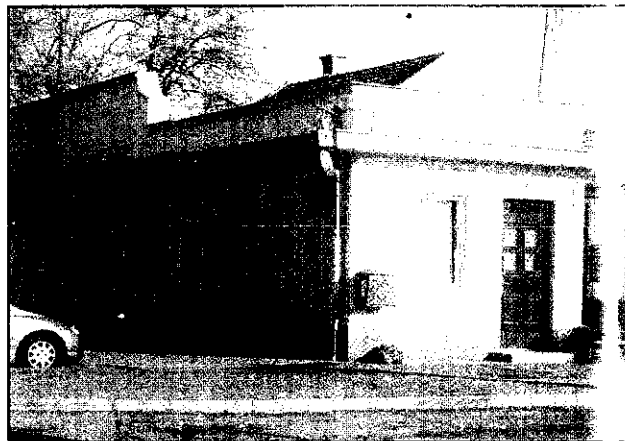
**14 000 000 Ft** összegben állapítja meg.

## Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

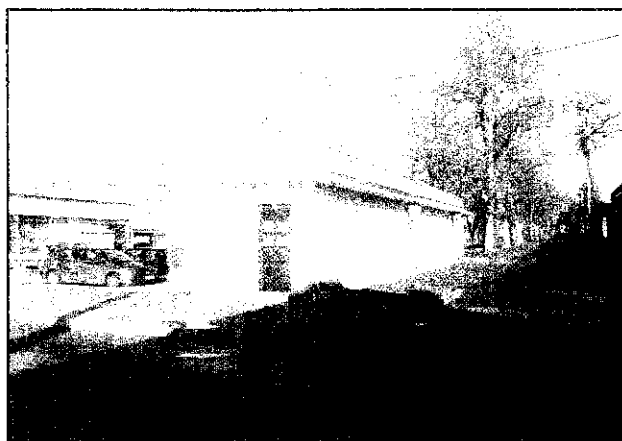
	Tárgyi ingatlan		1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	XVI. Sashalmi sétány		XVI. Sashalmi piac		XVI. Rákosi út		XVI. Sashalmi sétány	
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	77		45		110		80	
			85 000 Ft		200 000 Ft		140 000 Ft	
<b>Bérleti díj, Ft/m<sup>2</sup>/hó, EUR/m<sup>2</sup>/hó</b>			<b>1 889 Ft</b>		<b>1 818 Ft</b>		<b>1 750 Ft</b>	
Tranzakció dátuma			2008		2008		2008	
Elhelyezkedés	belváros		hasonló		gyengébb		gyengébb	
Műszaki állapot	átlagos		hasonló		hasonló		hasonló	
Funkció	üzlet		üzlet		üzlet		üzlet	
Nagyság miatti korrekció			kisebb		nagyobb		hasonló	
Épületen belüli elhelyezkedés	fszt.		hasonló		fszt.		hasonló	
<b>Korrigált fajlagos alapár, Eu/m<sup>2</sup></b>	<b>1 854</b>	<b>7,4</b>	<b>1 851</b>	<b>-2%</b>	<b>1 909</b>	<b>5%</b>	<b>1 803</b>	<b>3%</b>
Korrekció engedélyezése			ok		ok		ok	



A piac tér látképe



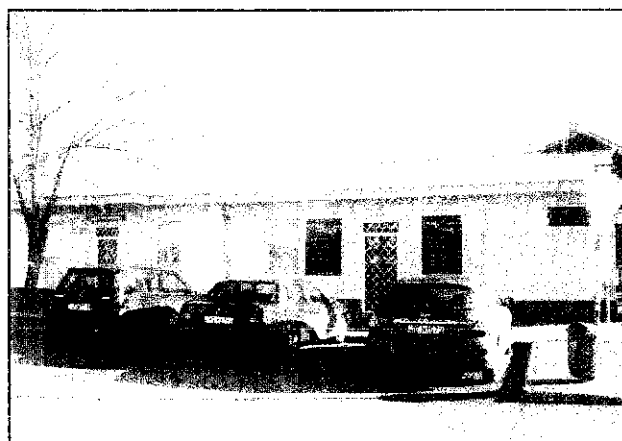
"HÉV állomás" déli homlokzata



"HÉV állomás" déli és keleti homlokzata



A parkoló látképe



Üzletek bejárata



"HÉV állomás" nyugati homlokzata

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

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2008.03.06

**BUDAPEST XVI.KER.**  
 Belterület 100846 helyrajzi szám

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat.t.jóv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	x.fill.
- Kivett villamos pályatest	0	1.0996	0.00

### II. rész

4. tulajdoni hányad: 8/11432  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 119226/1999/1998.11.18  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Jaksa Pálné  
 sz.név: Szeidl Éva  
 szül. : 1958  
 a.név : Szilágyi Éva  
 cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Budapesti utca 49

6. tulajdoni hányad: 333/11432  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 113794/1999/1998.11.25  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Lagzi Éva  
 szül. : 1961  
 a.név : Domokos Ilona  
 cím : 2100 GÖDÖLLŐ Óróghegyi utca 3

7. tulajdoni hányad: 138/11432  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 77844/1/2006/01.06.27  
 jogcím: vétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Börsö Roland  
 szül. : 1977  
 a.név : Padnoti Maria  
 cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. T. K. utca 29.

8. tulajdoni hányad: 258/11432



bejegyző határozat, érkezési idő: 77844/1/2006/00.08.27  
 jogcím: vétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Rózsá Gábor  
 szül. : 1974  
 a.név : Radnóti Mária  
 cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Lika utca 29.

9. tulajdoni hányad: 9945/11432  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 49225/3/2006/06.06.26  
 jogcím: vétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XVI.KER. ONKORMÁNYEAT  
 cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

10. tulajdoni hányad: 680/11431  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 113794/1999/1998.11.23  
 jogcím: vagyonbevitel  
 utalás: II /5.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.  
 cím: BUDAPEST Akácfa U.15.  
 A 11/5 sorszám alatti jogosult adataiban történő változás átvezetése.

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3999/1/2000/00.10.06

"-" Üzlethelység létesítése a földrészleten.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 77528/1/2006/99.09.17

- a T-67360 tisz téraja alapján a./ alatt esik a 100835 ház-sz-a ingatlanhoz

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 77844/1/2006/00.06.27

Holtig tartó használati jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Binsó Lászlóné

sz.név: Radnóti Mária

szül. : 1946

a.név : Horváth Erzsébet

cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Lika utca 29.

Tulajdoni lap vége

Fővárosi Kerületek Földhivatala  
Földmérési Osztály Térképtár  
Budapest, XI. Budafoki út 59.

## TÉRKÉPMÁSOLAT

a Budapest VII ker. 100846 hrsz-b ev. m<sup>2</sup> területű földrészletről.

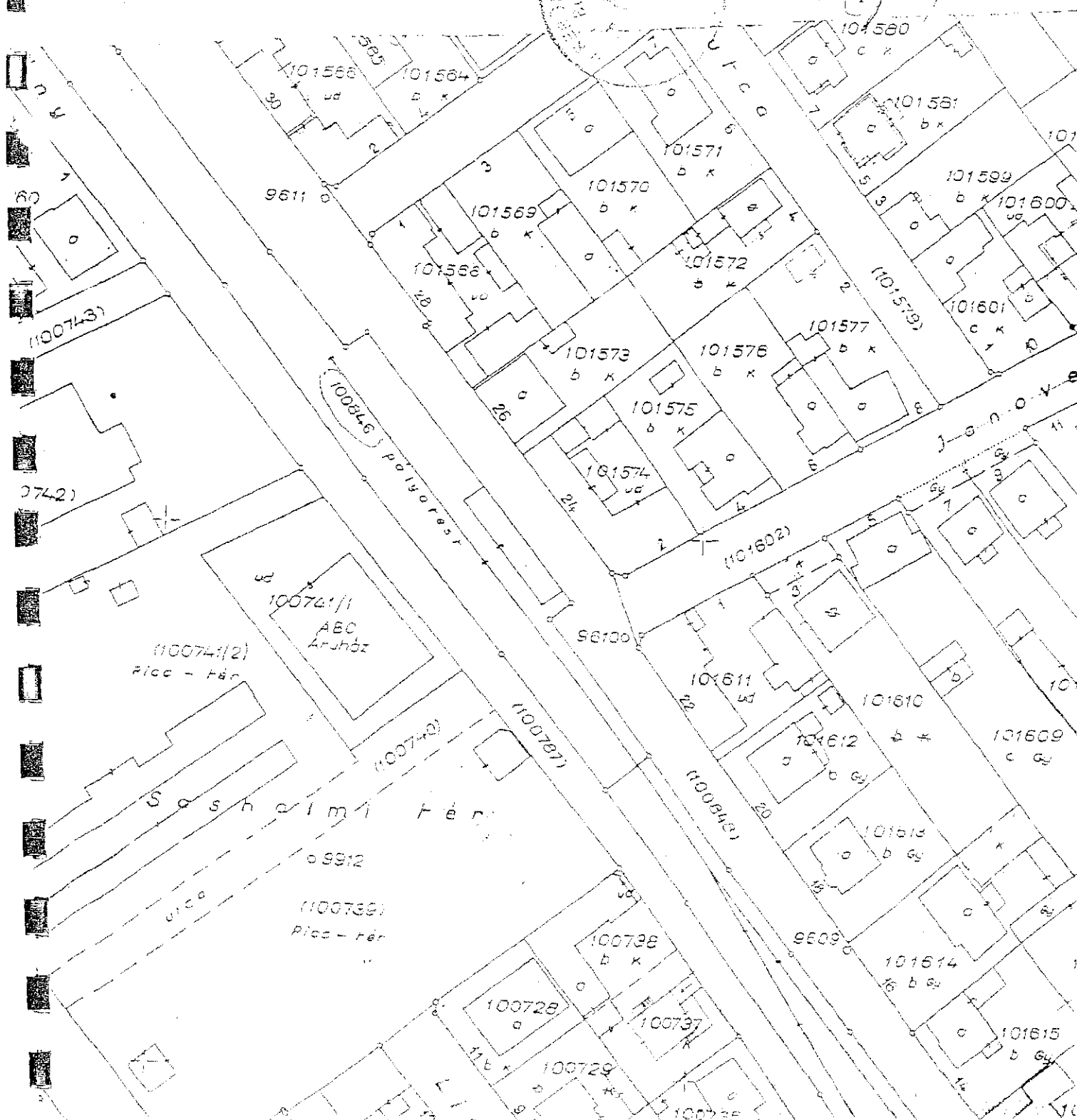
Szelvénytérkép száma: 696 Előzetes térrajz száma: \_\_\_\_\_ Méretarány: 1:1000

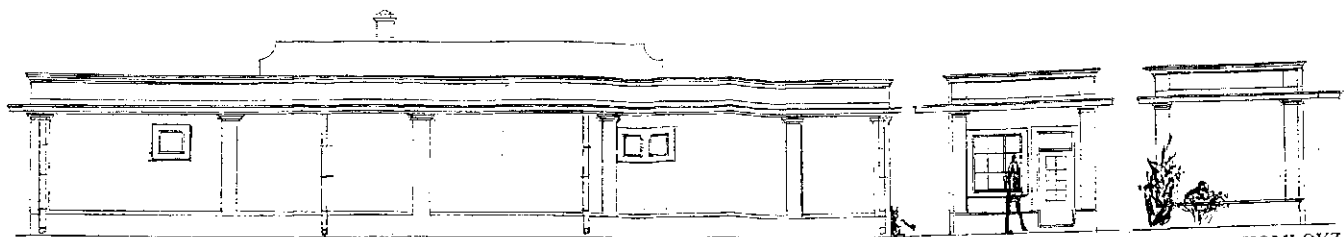
A másolat a nyilvántartási adatokkal egyezik.

Budapest 2000

02.21

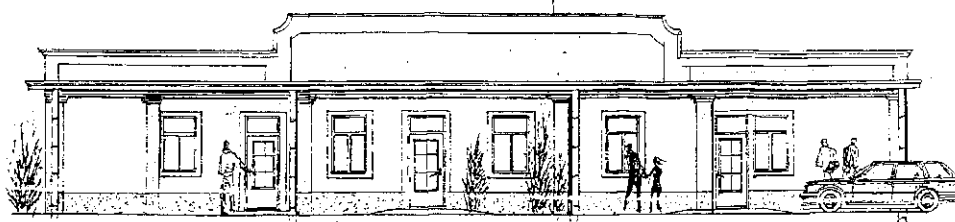
térképtáros



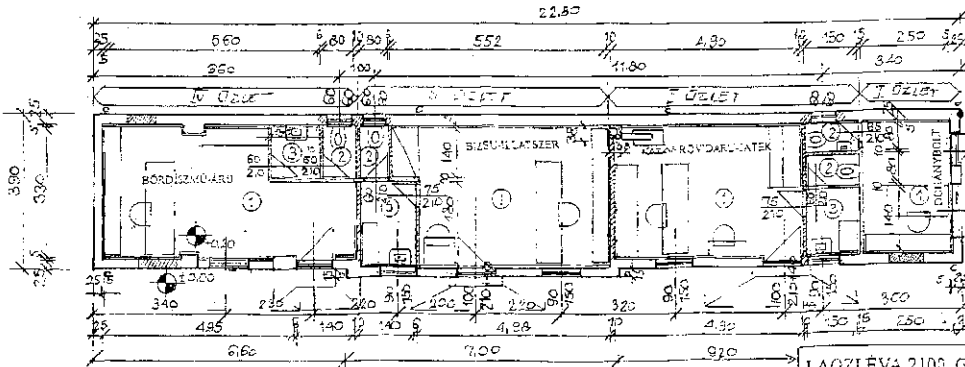
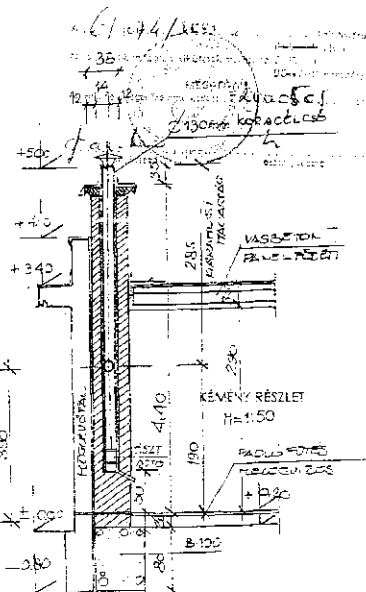


ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT M=1:100

DÉLKELETI HOMLOKZAT ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT M=1:100



II. ÜZLET: RÖVIDÁRU-JÁTEK		III. ÜZLET: BESZÁLLATSZER		IV. ÜZLET: BORDISZMÓ-ARU	
1. ÜZLETHELYSÉG	16,0 M <sup>2</sup>	1. ÜZLETHELYSÉG	17,4 M <sup>2</sup>	1. ÜZLETHELYSÉG	18,1 M <sup>2</sup>
2. WC-HELYSÉG	1,2 M <sup>2</sup>	2. WC-HELYSÉG	1,1 M <sup>2</sup>	2. WC	1,1 M <sup>2</sup>
3. MOSDÓ-ÖLTÖZŐ	2,1 M <sup>2</sup>	3. ÖLTÖZŐ-MOSDÓ	2,6 M <sup>2</sup>	3. ÖLTÖZŐ-MOSDÓ	1,8 M <sup>2</sup>
	19,3 M <sup>2</sup>		21,1 M <sup>2</sup>		21,0 M <sup>2</sup>

I. ÜZLET: DOHANYBOLT  
1. ÜZLETHELYSÉG  
2. WC-MOSDÓ

LAGZI ÉVA 2100. GÖDÖLLŐ, ÖREGHEGY UTCA 3. SZÁM  
ALATTI LAKOS TULAJDONAT KÉPEZŐ BUDAPEST, XVI,  
100846 HRSZ-Ú INGATLAN (RÉGI HÉV ÁLLOMÁS) ÁTALA-  
KÍTÁSI MUNKÁLATAinak ENGEDÉLYEZÉSI TERVE!

Nyári Péter  
architektus, tervező  
1008 Budapest, Kelenföldi út 117.  
Budapest, S. u. 117.

5.4 M<sup>2</sup>

## Előszerződés

amely létrejött egyrészről a **Budapest XVI. ker. Önkormányzat** (azonosító: 0108208, képviseli Kovács Péter polgármester) 1163 Budapest Havashalom u. 43., mint **Vevő**,

**Lagzi Éva Ágnes** (szül.: 1961.05.22. Gyula anyja neve: Domokos Ilona adóazonosító sz.: 8344743559, személyi szám: 2-610522-2956, szem.ig.szám: 955378 DA), Irányítószám: 2100 Gödöllő, Kossuth Lajos u. 60. 2/7. sz. alatti lakos, mint **Eladó** között az alábbi napon és feltételekkel.

1. Eladó tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker., 100846 hrsz. alatt felvett, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 333/10996 tulajdoni hányadban, amely  $333 \text{ m}^2$  alapterületű földterület, valamint a rajta lévő  $71 \text{ m}^2$  felépítmény, amely négy db üzlethelyiségből áll.
2. Vevő tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker., 100846 hrsz. alatt felvett, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 9935/10996 tulajdoni hányadban.
3. Szerződő felek jelen előszerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan az előszerződésben foglalt tartalommal adásvételi szerződést kötnek abban az esetben, ha Vevő a Budapesti integrált városfejlesztési program a Budapesti kerületi központok fejlesztése (kódszám: KMOP-2007.-5.2.2/B) című pályázaton az ingatlan megvalósítására támogatást nyer, mely támogatás fedezi az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát. Az adásvételi szerződés megkötésre legkésőbb a nyertes pályázatról szóló döntés Vevő által történő kézhezvételétől számított 15 napon belül kerül sor.
4. Eladó feltétlen garanciát vállal arra, hogy jelen előszerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan per-, teher - és igénymentes.
5. Eladó kötelezi magát, hogy jelen előszerződésben meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlant a végleges szerződés aláírásáig semmilyen jogcímen nem terheli meg.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott üzlethelyiséget Eladó jelenleg határozatlan idejű bérleti szerződés(ek) útján hasznosítja.

7. Eladó vállalja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan fennálló, 6. pontban meghatározott határozatlan idejű bérleti szerződések felmondásának közlése az adásvételi szerződés megkötéséig megtörténik.
8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben Vevő a 3. pontban hivatkozott pályázaton támogatást nem nyer, az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre. Jelen pontban foglaltak esetén Eladó kártérítési igény-nyel, biztatási kár címén sem élhet a Vevővel szemben
9. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott, osztatlan kö-zös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozóan a Vevőt megelőzően másnak elővásárlási joga nem áll fenn, tekintettel arra, hogy Vevő az ingatlanak már résztulajdonosa.
10. Szerződő felek által az 1. pontban hivatkozott ingatlan üres és beköltözhe-tő állapotú kölcsönösen kialakított vételára 20.000.000,-Ft, azaz Húszmil-lió forint, melyet Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 60 na-pon belül, egy összegben fizet meg.
11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy, amennyiben Vevő az adásvételi szerződés alapján a vételárat megfizeti, úgy az ingatlant minden igénytől mentesen, az adásvételi szerződésben megállapított időpontig üres álla-potban átadja. Felek rögzítik, hogy az átadás legkorábbi időpontja 2008. szeptember 30.
12. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan használatára vonatkozóan kizárólagos használati megállapodás nincs, azonban az 1998.11.25-én benyújtásra ke-rült adásvételi szerződés óta kizárólagosan használja a szerződés mellék-letét képező vázrajz szerinti területet.
13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen előszerződés érvényességé-hez a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének döntése szükséges.
14. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó magyar állampolgár, a felek ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozva nincs.
15. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással megbízzák a Bessenyei és György Ügyvédi Irodát (1032 Budapest, Bécsi út 185. I/6., eljáró ügyvéd dr. Bessenyei Erika) és egyben kijelentik, hogy jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.
16. Szerződő felek jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült vitás kérdések eldöntésére, értékhartól függően a Pesti Központi Kerületi Bí-róság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

17. Szerződő felek jelen szerződésükben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2008-04-30

**Kovács Péter**  
polgármester  
Vevő

**Lagzi Éva Ágnes**  
Eladó

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest 2008-04-30

2008-04-30

-án,

ügyvéd

A szerződést előkészítette:

Bessenyei és György  
Ügyvédi Iroda  
dr. Györgyné dr. Bessenyei Enikő, ügyvéd  
1032 Budapest, Bécsi út 185. l/c  
Tel./Fax 322-6984

amely létrejött egyrészről a **Budapest XVI. ker. Önkormányzat** (azonosító: 0108208, képviseli Kovács Péter polgármester) 1163 Budapest Havashalom u. 43., mint **Vevő**,

**Lagzi Éva Ágnes** (szül.: 1961.05.22. Gyula anyja neve: Domokos Ilona adóazonosító sz.: 8344743559, személyi szám: 2-610522-2956, szem.ig.szám: 955378 DA), Irányítószám: 2100 Gödöllő, Kossuth Lajos u. 60. 2/7. sz. alatti lakos, mint **Eladó** között az alábbi napon és feltételekkel alulírott napon és helyen a **Képviselő-testület ..../2008. (X.....) Kt** számú határozata alapján az alábbi feltételek mellett:

### ELŐZMÉNYEK

2008. április 30-án előszerződés jött létre Eladó és Vevő között, melynek értelmében előszerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan az előszerződésben foglalt tartalommal adásvételi szerződést kötnek abban az esetben, ha Vevő a Budapesti integrált városfejlesztési program a Budapesti kerületi központok fejlesztése (kódszám: KMOP-2007.-5.2.2/B) című pályázaton az ingatlan megvalósítására támogatást nyer.

Fentiek ismeretében felek az alábbi szerződést kötik:

1. Eladó tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker., 100846 hrsz. alatt felvett, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 333/10472 tulajdoni hányadban, amely 333 m<sup>2</sup> alapterületű földterület, valamint a rajta lévő 71 m<sup>2</sup> felépítmény, amely négy db üzlethelyiségből áll. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan használatára vonatkozóan kizárólagos használati megállapodás nincs, azonban az 1998.11.25-én benyújtásra került adásvételi szerződés óta kizárólagosan használja a szerződés mellékletét képező vázrajz szerinti területet.
2. Vevő tulajdonát képezi a Budapest, XVI. ker., 100846 hrsz. alatt felvett, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 9935/10472 tulajdoni hányadban.
3. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban meghatározott ingatlant az előszerződés 10. pontjában meghatározott, közösen kialakított 20.000.000,-Ft, azaz Húszmillió forint vételárért, melyet Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül, egy összegben fizet meg Vevő ..számú bankszámlájára történő átutalással.

.....  
**Kovács Péter**  
polgármester  
Vevő

.....  
**Lagzi Éva Ágnes**  
Eladó

4. Eladó jelen okirat aláírásával végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozva nincs, jelen szerződésnek jogi akadálya nem áll fenn. Eladó magyar állampolgár, Vevő az Ötv hatálya alá tartozó önkormányzat.
6. Eladó szavatol jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan per-, teher - és igénymentességéért.
7. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban hivatkozott üzlethelyiségekre vonatkozó határozatlan idejű bérleti szerződések felmondásnak szabályszerű közlése jelen szerződés aláírásáig megtörtént.
8. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B § (1) bekezdés b) pontja értelmében személyes díjmentesség illeti meg.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozóan a Vevőt megelőzően másnak elővásárlási joga nem áll fenn, tekintettel arra, hogy Vevő az ingatlannak már résztulajdonosa.
10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy, amennyiben Vevő az adásvételi szerződés alapján a vételárat megfizeti, úgy az ingatlant minden igénytől mentesen, jelen szerződés aláírástól számított 60 napon belül üres állapotban átadja.
11. Vevő jelen szerződés aláírásától viseli az ingatlan terheit és költségeit. Vevő a kárveszélyt jelen szerződés aláírásától viseli.

.....  
**Kovács Péter**  
**polgármester**  
**Vevő**

.....  
**Lagzi Éva Ágnes**  
**Eladó**



12. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó magyar állampolgár, a felek ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozva nincs.
13. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással megbízzák a Bessenyei és György Ügyvédi Irodát (1032 Budapest, Bécsi út 185. I/6., eljáró ügyvéd dr. Bessenyei Erika) és egyben kijelentik, hogy jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.
14. Szerződő felek jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült vitás kérdések eldöntésére, értékhatártól függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
15. Szerződő felek jelen szerződésükben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

.....  
**Kovács Péter**  
**polgármester**  
**Vevő**

.....  
**Lagzi Éva Ágnes**  
**Eladó**

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest 2008.

.....-án, ..... ügyvéd

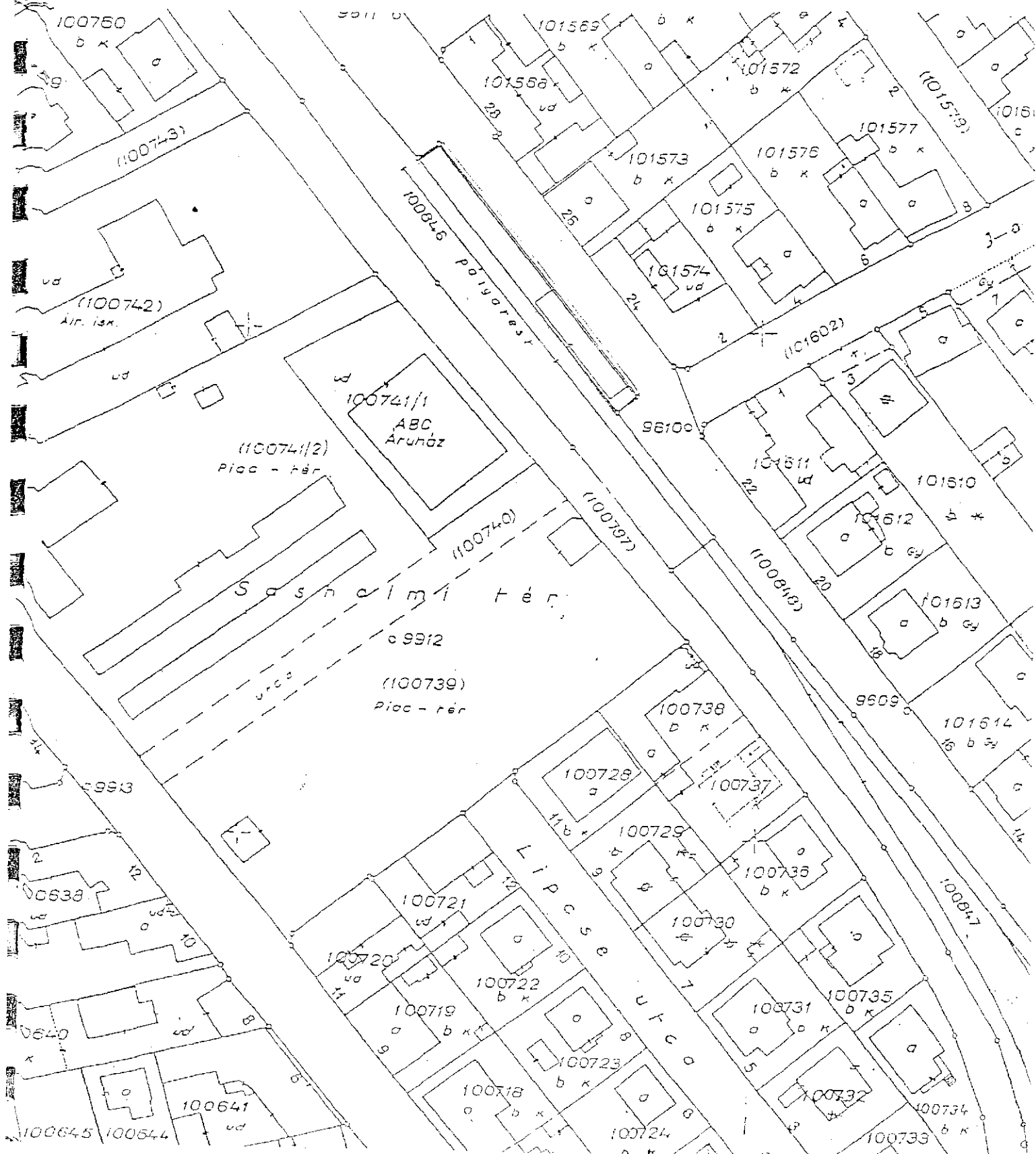
A szerződést előkészítette: .....

ív.+Terület

onosító: a 100846 hrsz egy része

Pontszám	Y	X	Z	Kód	Távolság
45	-331.34	-633.74	0.000	7	
46	-335.71	-636.94	0.000	7	5.42
47	-375.37	-587.76	0.000	7	63.18
48	-371.31	-584.63	0.000	7	5.13
45	-331.34	-633.74	0.000	7	63.32

Terület= 333.16065



7. sz. melléklet

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!**

2008.10.08

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 100846 helyrajzi szám**

1

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.f.ill.
- Kivett villamos pályatest	0	1.0472	0.00

### II. rész

6. tulajdoni hányad: 333/10472  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 113794/1999/1998.11.25  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Lagzi Éva  
 szül. : 1961  
 a.név : Domokos Ilona  
 cím : 2100 GÖDÖLLŐ Öreghegyi utca 3  
 tul.hányad: 333/11432 tul. hányadot módosító határozat: 75981/1/2008/08.  
 tul.hányad: 333/10996 tul. hányadot módosító határozat: 75982/1/2008/08.  
 tul.hányad: 333/10480 tul. hányadot módosító határozat: 75983/2/2008/08.

9. tulajdoni hányad: 9935/10472  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 49285/3/2006/06.06.26  
 jogcím: vétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.  
 tul.hányad: 9945/11432 tul. hányadot módosító határozat: 75981/1/2008/08  
 tul.hányad: 9935/10996 tul. hányadot módosító határozat: 75982/1/2008/08  
 tul.hányad: 9935/10480 tul. hányadot módosító határozat: 75983/2/2008/08

10. tulajdoni hányad: 204/10472  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 113794/1999/1998.11.25  
 jogcím: vagyonbevétel  
 utalás: II /5.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.  
 cím: BUDAPEST Akácfa U.15.  
 A II/5 sorszám alatti jogosult adataiban történő változás átvezetése.  
 tul.hányad: 630/11432 tul. hányadot módosító határozat: 75981/1/2008/08.  
 tul.hányad: 204/10996 tul. hányadot módosító határozat: 75982/1/2008/08.

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3999/1/2000/00.10.06  
"- üzlethelység létesítése a földrészleten.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 77528/1/2006/99.09.17  
- a T-67360 ttsz térajz alapján a./ alatt esik a 100835 hrsz-u ingatlanhoz
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 75981/1/2008/08.07.28  
- a 77528/1/2006 számú ingatlanok határrendezése tárgyában hozott határozat a tulajdoni hányadok kiigazítva.  
utalás: II /4, II /6-10.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 75982/1/2008/08.07.28  
- a T-80751 számú térrajz alapján az ingatlan területéből 516 m2 lejegyezve é 100817 hrsz-ú ingatlan területéhez hozzájegyezve., A lejegyzés a következő hányadok a területi arányok szerint módosultak.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 75983/2/2008/08.07.28  
- a T-80752 számú térrajz alapján 8 m2 lejegyezve és a Bp.XVI.ker. 100836 hrs hozzájegyezve., A lejegyzés következtében a tulajdoni hányadok a területi ar módosultak.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 75989/1/2008/08.07.28  
Használati jog bejegyzés elutasítása  
jogosult:  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 75989/1/2008/08.07.28  
Használati jog bejegyzés elutasítása  
jogosult:  
név: BUDAPESTI KÖZLEKEZÉSI ZRT  
cím : 1980 BUDAPEST Akácia utca 15

**Tulajdoni lap vége**