

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Sürgősségi indítvány

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat SZMSZ-e lehetőséget ad sürgősségi indítvány előterjesztésére.

A csatolt tárgyban megjelölt előterjesztés Képviselő-testület elé vitelét sürgősséggel azért kérem, mert a polgári jog szabályai szerint, ha felek másként nem állapodnak meg, nyilatkozatukhoz 30 napig vannak kötve

Fentiekre hivatkozással mindenképpen célszerűnek látom, hogy az ingatlan tulajdonosa által megadott nyilatkozat tárgyában a Képviselő-testület a jelen ülésen döntést hozni szíveskedjen.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt napirendre venni szíveskedjék.

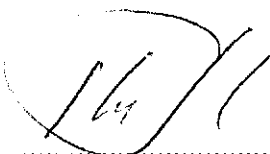
**HATÁROZATI JAVASLAT:**

...../2009. (.....) Kt.

A Budapest XVI. kerület, Kerepesi út 188. szám alatti ingatlan tárgyában benyújtott sürgősségi indítványt ..... napirendi pontként tárgyalja.

**(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 17.§ (1) bekezdésnek l) pontja alapján)**

**Budapest, 2009. március 20.**



Kovács Péter  
polgármester

78/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Budapest XVI. kerület, Kerepesi út 192.  
(tulajdoni lap szerint 188.) szám alatti  
ingatlan ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Kerepesi út 192. (tulajdoni lap szerint: 188.) szám alatti, 100106 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdonban áll. (1-2. sz. melléklet)

A belső Kerepesi útra vonatkozóan elkészült változási vázrajz a 100106 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 214 m<sup>2</sup> nagyságú területet (100106/2 hrsz) útként fenntartott részként jelöli. (3. sz. melléklet)

Az ingatlan tulajdonosa 2009. március 19-én kelt nyilatkozatában az Önkormányzat részére felajánlotta a vázrajzon 100106/2 hrsz-on megjelölt 214 m<sup>2</sup> -es területet megvételre 5000,- Ft/m<sup>2</sup> áron. (4. sz. melléklet) A vételár összesen: 1.070.000,- Ft (ÁFA-mentes), azaz Egymillió-hetvenezer forint.

A belső Kerepesi út kialakításához feltétlenül szükséges a 100106 hrsz-ú ingatlanból a mellékleten csatolt változási vázrajzon meghatározott 214 m<sup>2</sup> nagyságú terület megvásárlása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat I.:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Kerepesi út 192. (tulajdoni lapon: 188.) szám alatti, a vázrajzon 100106/2 hrsz-on jelölt, kivett út megnevezésű, 214 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant 5000,- Ft /m<sup>2</sup> áron, összesen 1.070.000,- Ft (ÁFA-mentes), azaz Egymillió-hetvenezer forint vételáron a telekalakítást követően megvásárolja.

Határidő: a telekalakítás bejegyzését követő 30 napon belül, de legkésőbb 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a döntéshozatal minősített többséget igényel a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) bekezdése alapján)

**Határozati javaslat II.:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a telealakítás után megvásárolt 100106/2 hrsz-ú ingatlant a 100115 hrsz-ú önálló közterülethez hozzácsatolja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a telehalkítási eljárás megindításra.

Határidő: 2009. április 30.

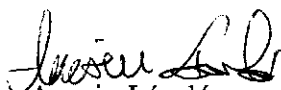
Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a döntéshozatal egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. március 20.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: tulajdoni lap
2. sz. melléklet: térképmásolt
3. sz. melléklet: változási vázrajz
4. sz. melléklet: ingatlanforgalmin értékbecsülés

1. 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!**

2009.03.20

**BUDAPEST XVI.KER.**

**Belterület 100106 helyrajzi szám**

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Kerepesi út 188.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

. Kivett lakóház udvar	0	1442	0.00
------------------------	---	------	------

### II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 81632/1987/1987.09.07

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kővári Annamária

szül. : 1949

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Kerepesi út 192/A

### III. rész

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 81632/1987/1987.09.07

Holtigtartó haszonélvezeti jog

jogosult:

név : Kővári Sándorné

sz.név: Kiss Anna

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER Kerepesi út 192/A

**Tulajdoni lap vége**

A/A. 2009.03.20. 202

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!**

2009.03.20

**BUDAPEST XVI.KER.****Belterület 100115 helyrajzi szám**

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Kerepesi út.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

. Kivett közterület	0	6074	0.00
---------------------	---	------	------

### II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1.7/

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**

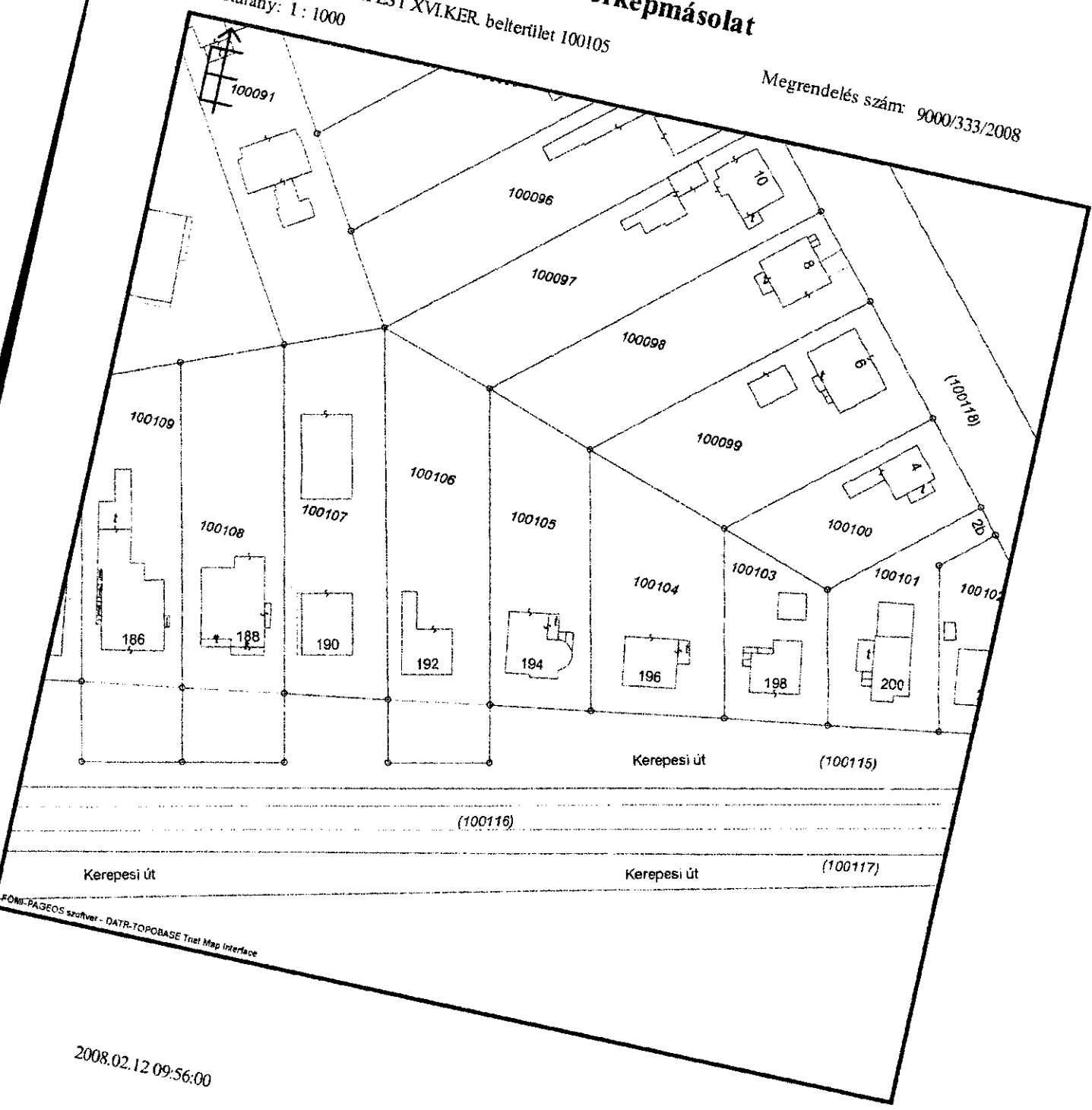
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

2. sz. oldal

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 100105  
Méretarány: 1 : 1000

## Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/333/2008



FORM-PAGEOS szoftver - DATR-TOPOBASE Tírel Map Interface

2008.02.12 09:56:00

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

100106,100108,100109,100111,100113,100114  
helyrajzi számú földrészletek határrendezése

Budapesti XVI. kerület

EOV rendszer

T-tervezet

Szelvényszám: 3144,3145  
Tömbszám: .....  
Méretarány: 1:1000

A változás akaratunknak megfelelően történt  
(tulajdonosok aláírásai)



I. Változás előtt			II. Változás						III.		IV. Változás után						
Hrsz	Terület		El-,hozzászó terület jele	elesik		hozzájón		I. és II.		Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet	
	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>		jel	művelési ág	ha	m <sup>2</sup>			
100106		1442	megoszlik 100106/1-/2 re							100106/1		kiv.lh.ud.		1228			
										100106/2		kiv.út		214			
100108		1461	megoszlik 100108/1-/2 re							100108/1		kiv.lh.ud.		1206			
										100108/2		kiv.út		255			
100109		1373	megoszlik 100109/1-/2 re							100109/1		kiv.lh.ud.		1100			
										100109/2		kiv.út		273			
100111		1268	megoszlik 100111/1-/2 re							100111/1		kiv.lh.ud.gar		956			
										100111/2		kiv.út		312			
100113		1123	megoszlik 100113/1-/2 re							100113/1		kiv.lh.ud.e ép		775			
										100113/2		kiv.út		348			
100114		1795	megoszlik 100114/1-/2 re							100114/1		kiv.lh.ud.		1696			
										100114/2		kiv.út		99			
össz=		8462												8462			

## FELJEGYZÉSEK:

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási áttekintéssel  
sorrendben megkezdte

a ..... sz  
vázrajz(ok) áttekintése.

E vázrajz érvényteleníti

a ..... sz  
alatti záradékolt vázrajzot

Munkaszám:

Dátum: 2008. 04

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F2 szabályzat  
tartalmi és pontossági előírásainak

a minőséget tanúsító föld mérő  
Ing.rend.min.sz.: 196/1990.

P.H.

## FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a  
záradék a kettőzési számított egy évig érvényes, későbbi  
felhasználás előtt a vázrajzot újabb érvényesíteni kell.

Budapesti, .....

P.H.

záradékozó

Ing.rend.min.sz.: .....

A készítő (cég) neve:

Perkátai Tamás földmérő üm.

Címe:

1121 Bp. Irhás Arok 25

Telefonszáma:

Lapok száma összesen:

1

Lapszám:

1

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, XVI. kerület  
Kerepesi út 188. alatti 100106/2 helyrajzi szám alatti 1/1  
tulajdoni hányad ingatlanról**





## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

*Az ingatlan jelenleg megnevezése:* Tul. lapon: 100106 kivett lakóház  
*Az ingatlan változás utáni megnevezése* 100106/2 kivett út  
*Település (város, kerület):* 1163, Budapest, XVI. ker.,  
*Utca, házszám:* Kerepesi út 192.  
*Irányítószám:* 1163  
*Hrsz.:* 100106/2

## TULAJDONVISZONYOK

*Jelenlegi tulajdonos neve:* Kővári Annamária 1/1 tulajdoni hányadban  
*Változás utáni tulajdonos:* Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata  
*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes a 100106 hrsz.*  
*/forgalomképesség:*  
*Értékelt érdekeltség:* Tulajdonjog (tulajdonhányad)

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek területe tulajdoni lap szerint: 1442 m<sup>2</sup>  
A 101006/2 telek területe a vázrajzon: 214 m<sup>2</sup>  
*Közművek:* Bevezetve: víz, gáz, elektromos áram, csatorna

## ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* A telekrész kisajátítási értékének megállapítása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés  
*Értékelés fordulónapja:* 2009. 03. 19.  
*Megrendelő megnevezése:* Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*A 214 m<sup>2</sup> telekrész forgalmi értéke:* 1.070. 000.- Ft, azaz egymillió hetvenezer forint

Készítette:

Balló Péter Msc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő

IMMO MONTANA

Ingatlan-üzemeltető és Forgalmazó Bt.  
1165 Bp., Rózsa 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 1163 Budapest, XVI. kerület, Kerepesi út 192. alatti 101106 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlanból értékesítésre kerülő **214 m<sup>2</sup>-es telekrész** (későbbiekben közút) értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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 ÉRTÉKEKELÉS

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 MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

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

## AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

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

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

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

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

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy 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 vagy hosszabb idő 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 és számviteli módszerekkel.

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

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

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

### 3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. 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 Őrs 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.

#### 3.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének délnyugati felében, Sashalmon a kerület egyik fő közlekedési útvonalát jelentő Veres Péter úton, annak páros számozású, HÉV vonal melletti szakaszán található.

A telekingatlan szilárd burkolatú úton gépjárművel megközelíthető. Tömegközlekedési eszközökkel jól elérhető (HÉV, autóbuszjáratok). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben megfelelően ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

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

#### 4. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2009-BEN

2008 utolsó néhány hónapjában a költségvetési politika fókuszában a pénzügyi válság, illetve a várható recesszióra adható válaszlépések kormányzati válaszok álnak. A nemzetközi likviditáshiány és a magyar költségvetés finanszírozási problémáit nemzetközi hitelintézetek segítségével igyekezett orvosolni a kormány. A 20 milliárd eurós hitelkeret-megállapodás mellett az államháztartás finanszírozási igényeinek csökkentése hivatott mérsékelni a pénzügyi nehézségeket.

A 2009. évi folyamatokat döntően a világtörzsi dekonjunktúra határozza meg. A magyar gazdaságot is erősen sújtja a keresleti sokk. A fiskális politika nem reagálhat anticiklikus gazdaságpolitikával - azaz belföldi keresletélénkítéssel - a kialakult válságra. A belföldi felhasználási kilátásokat rontja, hogy a hitelkínálat szűkülése és a magas kamatszint negatív reálhatást indukálhat a gazdaságban. Lényeges kérdés, hogy a romló jövedelmi helyzetre hogyan reagál majd a lakosság és a vállalati szektor.

2009-ben a magyar gazdaság várhatóan nem tudja elkerülni a recessziót, de a külső-belső egyensúlyi helyzet javulhat, ami erősítheti az irántunk megnyilvánuló bizalmat és javítja a hosszabb távú finanszírozási pozícióinkat. A hazai gazdaság számára rendkívül fontosabb, hogy a makrogazdasági kereslet szűkülését, a negatív növekedési spirált mérsékelni tudjuk. 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.

Az ingatlanpiacon szintén negatív tendenciák bontakoztak ki az utóbbi időben. 2008-ban nagy valószínűséggel kevesebb lakásra adnak ki használatba vételi engedélyt, mint 2007-ben, számuk 30-32 ezerre tehető. A 2009-es évre vonatkozó előrejelzésünk szerint az elkészült és átadott lakások száma kismértékben csökkenhet. Az irodaépületek tervezett mennyisége 30 százalékkal is csökkenhet ez évben, közel 300 ezer négyzetméter átadása valószínűsíthető. Az infrastrukturális beruházások a megszorító intézkedések miatt visszaesnek, a raktárak, szállodák, kereskedelmi épületek építése üzleti alapon, lassúbb ütemben folytatódik.

A kiskereskedelmi ingatlanpiac helyzete tagadhatatlanul bizonytalan, azonban fontos különbséget tenni a befektetői és a bérlői piac között. Noha néhány kiskereskedő várhatóan fizetéseképtelenné válik majd 2009-ben, ezzel együtt még mindig a bérlői piacok a rugalmasabbak. Ugyanakkor a bérlők egyre nagyobb igényeket támasztanak az általuk bérelt helyiségekkel kapcsolatban, így keményebben alkuszhatnak majd a főbérlőkkel és a bevásárlóközpont-tulajdonosokkal folytatott ártárgyalások során.

*ECOSTAT INGATLAN Barométer*

## 5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2009. március 19.

### 5.2. Felhasznált dokumentumok:

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

- Tulajdoni lap másolat a 100106 helyrajzi számú ingatlanról
- Változási vázrajz 100106 ingatlan megosztásáról
- Helyszínrajz az ingatlanról

### 5.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:

#### L4-XVI/SZ3

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

Az L4-XVI/SZ1; L4/XVI/SZ3 övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás (önálló rendeltetési egység) szám elhelyezése akkor érvényesíthető, ha az építési telken minden egyes lakáshoz (önálló rendeltetési egységhez) legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható. Két önálló rendeltetési egység (lakás) az építési telek méretétől függetlenül e fenti övezetekben minden építési telken elhelyezhető.

32. § (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb három lakás építhető.
- (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>1</sup> Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

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	Szabadon álló	25	3,2	6,0	60	35	0,5



**5.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2009. 03. 20.**

Az ingatlan címe: 1163 Budapest, XVI. kerület, Kerepesi út 192.  
Besorolás: tulajdoni lap alapján, kivett lakóház, udvar  
Helyrajzi szám: 100106  
Jelenlegi funkciója: lakóingatlan  
Tulajdonos bejegyzetten: Kővári Annamária 1/1 tulajdoni hányad  
III. rész: Holtig tartó haszonélvezeti jog  
Kedvezményezett: Kővári Sándorné

**5.5. Az ingatlan ismertetése**

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének délnyugati felében, Sashalmon a kerület egyik fő közlekedési útvonala a Kerepesi út páros oldalán található. A telek előtt közvetlenül a Budapest-Gödöllői HÉV sínek futnak. A vizsgált 100106 hrsz.-ú telken jelenleg egy felépítmény (családi ház) áll. Az ingatlan bekerített, közművekkel rendelkezik, a telek további beépítésére mód van.

A telek jelenlegi mérete 1442 m<sup>2</sup>, melyből a határrendezések után a jelenlegi tulajdonos Kővári Annamária tulajdonában maradna a 100106/1 hrsz.-ú 1228 m<sup>2</sup>-es lakóház udvar megnevezésű ingatlan, a 100106/2 hrsz.-ú 214-m<sup>2</sup>-es közvetlenül a Kerepesi úttal határos terület közútként a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülne.

Az ingatlan a helyszínrajz és helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható.

**6. AZ ÉRTÉKEKELÉS FELTÉTELEZÉSEI**

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

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

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

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

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

## **6.2. Speciális feltételezések**

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.

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

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

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

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

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

A vizsgált 100106 hrsz.-ú telek jelenleg bejegyzetten és valóságban lakóház udvar. A telekmegosztás után létrejövő **1228 m<sup>2</sup>-es 100106/1 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értéke jelentősen nem csökken, ugyanakkor a leválasztott **100106/2 hrsz.-ú 214-m<sup>2</sup>-es** telekrész azzal hogy továbbiakban közútként lesz lejegyezve forgalmi értékét veszti.

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2009-ben kialakult tendenciákra, a gazdasági válság következtében megnövekedett bizonytalansági kockázatokra.

### **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 vagyonerőtelék 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.

## 6.5. Értékelői nyilatkozat

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Budapest, 2009. március 19.

Balló Péter  
Ingatlanforgalmi értékbecslő

**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 Kerepesi út 192.	Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület	
Övezet		Batthyányi Ilona utca		Szabadkai utca		Újszász utca		Sashalom	
Korrektációs modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m <sup>2</sup>	214	1 598		545		904		720	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		32 000 000 Ft	-5,0%	14 000 000 Ft	-5,0%	26 900 000 Ft	-5,0%	27 000 000 Ft	-5,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2008.		2008.		2008		2008.	
Faljasos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		19 024		24 404		28 269		35 625	
Elhelyezkedés		jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Telek formája	szabályos	jobb	-3,0%	jobb	-3,0%	jobb	-3,0%	jobb	-2,0%
Telek lejtése	sík	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek beépíthetősége	nem beépíthető		0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Szintterületi mutató									
Bontandó épület	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	van	3,0%	nincs	0,0%
Infrastruktúra, közművek	közművek a telken belül	közművek az utcában	0,0%	közművek a telken belül	0,0%	közművek a telken belül	0,0%	közművek az utcában	0,0%
Telek mérete		nagyobb	3,0%	nagyobb	3,0%	nagyobb	3,0%	nagyobb	3,0%
Bejegyzett szolgalmi jog	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	25 790 Ft	18 073 Ft	-5,0%	23 183 Ft	-5,0%	27 703 Ft	-2,0%	34 200 Ft	-4,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	-5%	ok	-2%	ok	-4%
Piaci összehasonlításra alapuló bruttó fajlagos érték kerekítve:				25 000	Ft/m <sup>2</sup>				
Szakértő az ingatlanpiacon 2009-ben kialakult tendenciákra, a gazdasági válság következtében megnövekedett bizonytalansági kockázatokra, HÉV vonal melletti elhelyezkedésére tekintettel az építési telekkénti érték 20%-ban állapította meg a fajlagos értékét.				5 000	Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan forgalmi értéke:				1 070 000	Ft				

**Értékmeghatározás**

Az 1163 Budapest, Kerepesi út 192. alatti 100106/2 helyrajzi számon lévő földrészlet becsült forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

**1.070.000,-Ft**

azaz

egymillió hetvenezer forint

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

### 8.1. Értékek egyeztetése, becslült érték meghatározása

Az 1163 Budapest, Kerepesi út 192. alatti 100106/2 helyrajzi számon lévő 214 m<sup>2</sup>-es újonnan létrejövő földrészlet, becslült forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

**1.070.000,- Ft, azaz egymillió hetvenezer forint**

Budapest, 2009. március 20.

Balló Péter M.sc.R.E.  
Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

#### MELLÉKLETEK :

##### Dokumentum Mellékletek

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

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**

1163 Budapest, 100106 Hrsz.



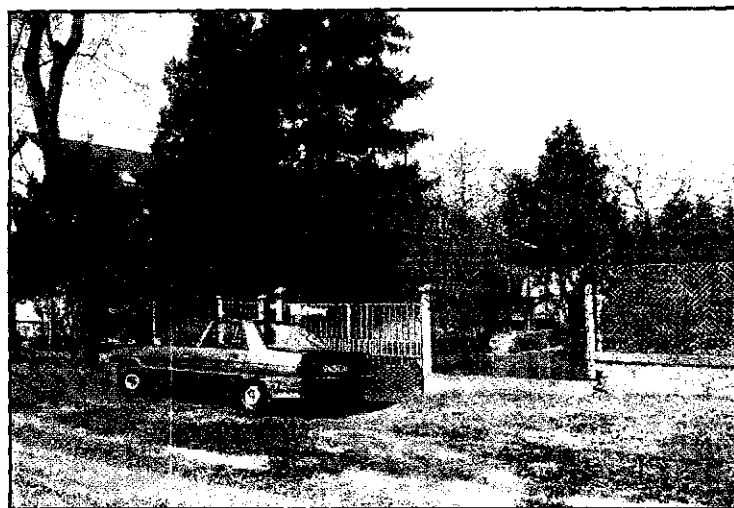
Kerepesi páros oldal



Kerepesi páros oldal



A Kerepesi út 192. alatti ingatlan átképe



A Kerepesi út 192. alatti ingatlan átképe

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

# Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
2009.03.20

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 100106 helyrajzi szám**

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Kerepesi út 188.

## I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
. Kivett lakóház udvar	0	1442	0.00

## II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 81632/1987/1987.09.07  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Kővári Annamária  
szül. : 1949  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Kerepesi út 192/A

## III. rész

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 81632/1987/1987.09.07  
Holtigtartó haszonélvezeti jog  
jogosult:  
név : Kővári Sándorné  
sz.név: Kiss Anna  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER Kerepesi út 192/A

**Tulajdoni lap vége**



## serve.

XVI

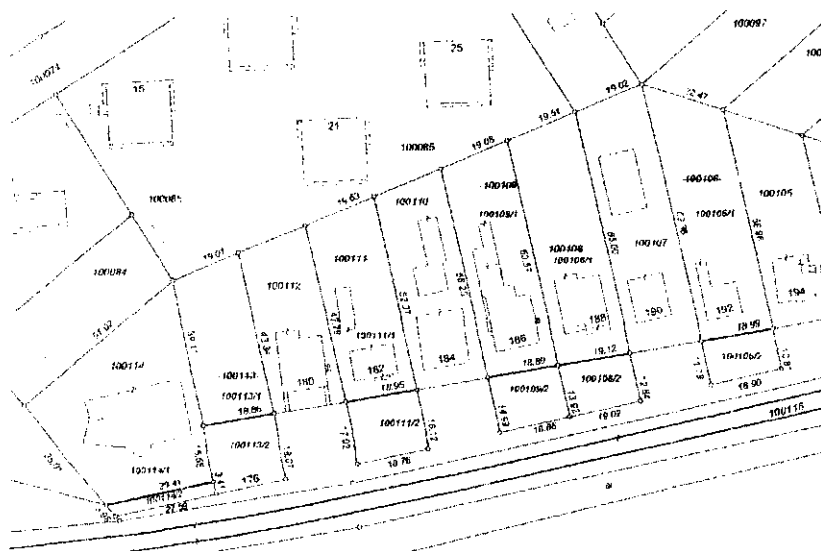
EOV rendszer

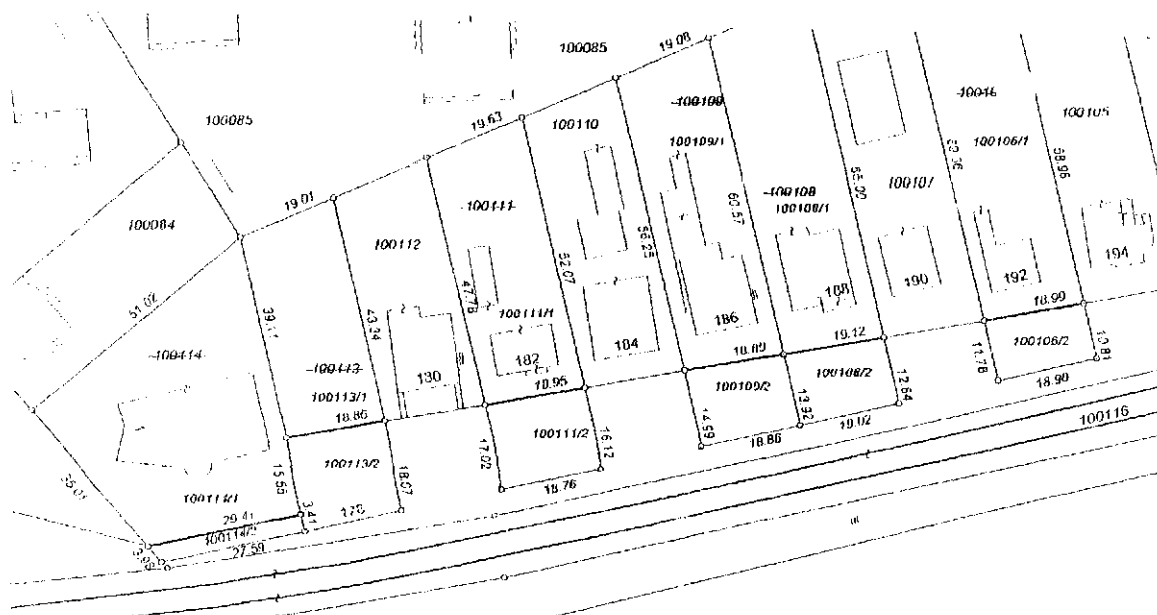
A változás akaratának megfelelően történt  
(tárgyújságok aláírása)

3544.3745

1987: 37.

4-1000

[illegible][illegible]



I. Változás előtt		II. Változás						III.		IV. Változás után						
Hrsz.	Terület		Elt.hozzász. terület jele	csek		hozzjár.		I II.		Hrsz.	Állásjel		Terület		AK	Jegyzet
	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>		jel	művelési Ág	ha	m <sup>2</sup>		
100106		1442	megoszlik 100106/1-2 re							100106/1		kiv.lh.ud.		1228		
										100106/2		kiv.út		214		
100108		1481	megoszlik 100108/1-2 re							100108/1		kiv.lh.ud.		1206		
										100108/2		kiv.út		255		
100109		1373	megoszlik 100109/1-2 re							100109/1		kiv.lh.ud.		1100		
										100109/2		kiv.út		273		
100111		1208	megoszlik 100111/1-2 re							100111/1		kiv.lh.ud.lga		956		
										100111/2		kiv.út		312		
100113		1123	megoszlik 100113/1-2 re							100113/1		kiv.lh.ud.lga ép		775		
										100113/2		kiv.út		348		
100114		1795	megoszlik 100114/1-2 re							100114/1		kiv.lh.ud.		1696		
										100114/2		kiv.út		99		
összesen		8462												8462		

# FELJEGYZÉSEK:

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően megjelöl.

A vázrajz(ok) átvezetése:

## FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kölcsönös egyetértéssel, egyetemes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzról újabb érvényesítéssel kell.

Budapest, .....

P.H.

Záradékolt

Ing. rend. m. n. sz. ....

E vázrajz érvényteleníti

a ..... sz.

alatti záradékolt vázrajzot

Munkaszám:

Dátum: 2001. 04.

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben levő F2 szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak

a minőséget tanúsító földmérő  
Ing. rend. m. n. sz.: 196/1990.

P.H.

A készítő (peg) neve:

Perkálai Tamás földmérő úm

Címe:

1121 Bp. Lihás Árok 25

Telefonszáma:

Lapok száma összesen: 1

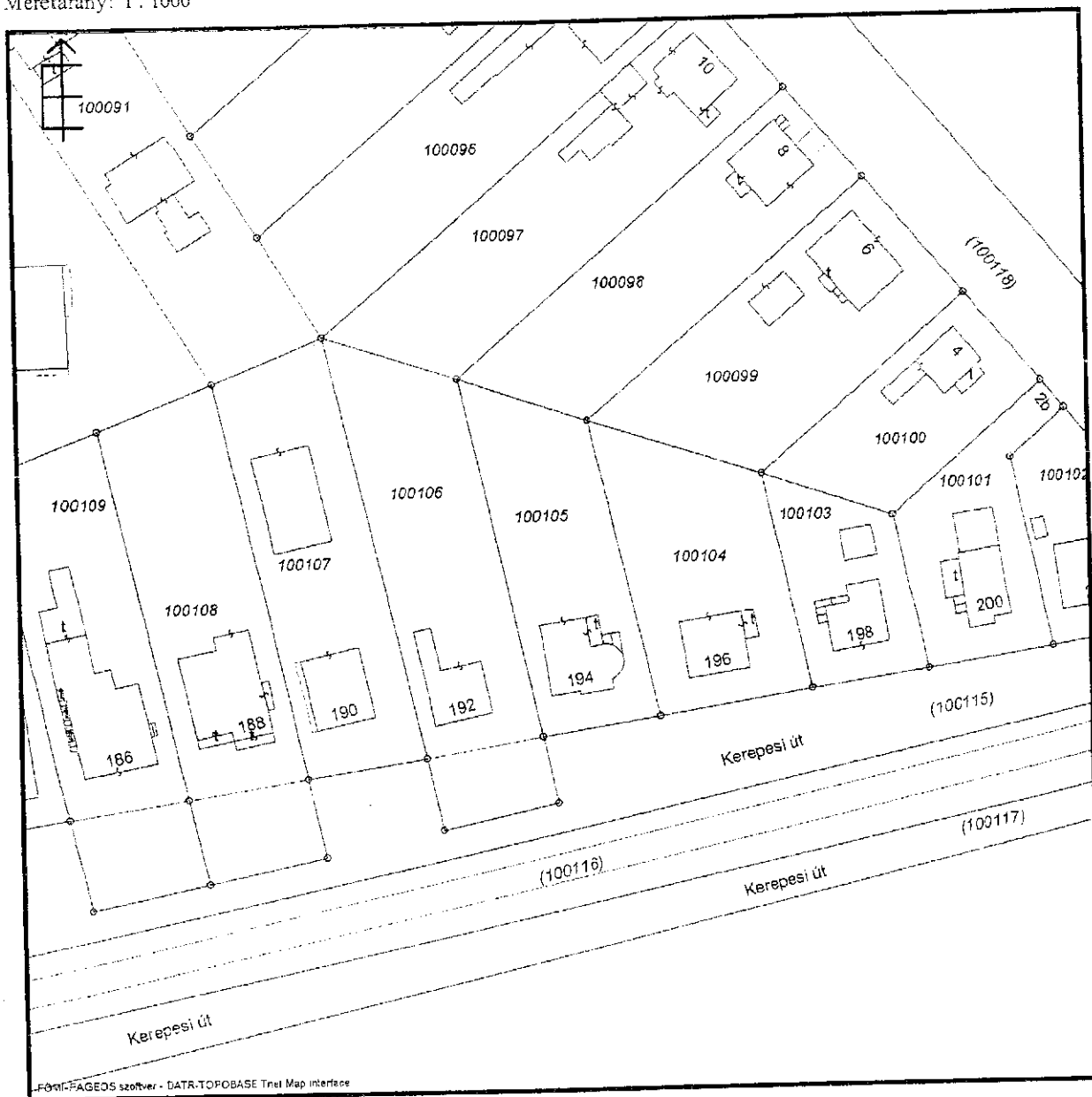
Lapszám: 1

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 100105

Megrendelés szám: 9000/333/2008

Méretarány: 1 : 1000



2008.02.12 09:56:00