

159/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú, Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú, Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú, Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú, Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú, Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú, ingatlanok értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú, 1408 m<sup>2</sup> területű, a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú, 1189 m<sup>2</sup> területű, a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú, 1175 m<sup>2</sup> területű, a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú, 1173 m<sup>2</sup> területű, a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú, 1171 m<sup>2</sup> területű, a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú, 1230 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában vannak, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen területként nyilvántartottak. (1. számú melléklet)

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet szerint az ingatlan L4-XVI/SZ1 övezeti besorolású (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület), a vonatkozó előírásokat mellékeljük. (2. számú melléklet)

Az ELMŰ Ügyfélszolgálati Kft. tájékoztatása szerint az igényelt 3\*16A hálózatról felvehető. A Fővárosi Vízművek Zrt. elvi nyilatkozata szerint az ingatlanok a Lucernás utcai közcsőhálózatról vízzel elláthatóak.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. szerint az ingatlanok előtt elválasztott rendszerű szennyvíz törzshálózat húzódik. Az ingatlanok telekhatárig kiépített bekötővezetékekkel rendelkeznek.

Az Önkormányzat a Cinkotai Víziközmű Társulat részére a 84.000,- Ft/ingatlan gerincvezetékre való csatlakozási díjat megfizette.

A Fővárosi Gázművek Zrt. szerint a Lucernás utcában dn 200 PE növelt kisnyomású elosztóvezeték üzemel. Az ingatlanokon kialakításra kerülő maximum 4-4 lakásos lakóépületek gázellátása a Lucernás utcai elosztóvezetékéről kiépítendő leágazó vezetékekről megoldható.

Az ingatlanok kitűzése megtörtént. Az ingatlanok valós telekhatárai a jogi telekhatárokkal megegyeznek. Mellékeljük a kitűzési vázrajzot. (3. számú melléklet)

Az ingatlanok előtt az úttest szilárd burkolatú. Az útburkolatra burkolatbontási tilalom nincs.

Az ingatlanokra, a telkek beépítésére 2005. november 24-én területismertető geotechnikai szakvélemény készült. Ez a szakvélemény segíti az ingatlanok beépítési lehetőségét, az ott elvégzett fúrások és a talajszerkezet behatárolása alapján. (4. számú melléklet)

A Képviselő-testület 502/2005. (VI. 28.) és 51/2006. (II. 14.) határozataiban döntött az ingatlanok értékesítéséről. Az ingatlanokat értékesíteni nem sikerült. (5. számú melléklet)

Az ingatlanokra elkészültek az értébecslések, melyek szerint:

Budapest XVI. kerület,

Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **22.500.000,- Ft.**

Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **18.400.000,- Ft.**

Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **18.200.000,- Ft.**

Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **18.100.000,- Ft.**

Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **18.100.000,- Ft.**

Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **19.000.000,- Ft.**

(6. számú melléklet)

Az értékesítést ÁFA terheli.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet vonatkozó előírásai a következők:

„6. § (2) *A forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat*

a) *egymillió Ft forgalmi értékig a GTB;*

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

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

a) *ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi 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.”*

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény szerint:

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 értékesítéskor az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2007. (V. 29.) rendelete 1. számú mellékletének A) pont 7.) alpontja szerint a Pénzügyi Bizottság; *Véleményezi a különösen nagy értékű (10 millió Ft feletti) vagyontárgyak értékesítését (ingatlanok, értékpapírok, társasági részesedések).*

Az előterjesztő az ingatlanok kikiáltási árát, az értébecslő által megállapított értékeken javasolja meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

**HATÁROZATI JAVASLAT I.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú, 1408 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 22.500.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.  
A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

**HATÁROZATI JAVASLAT II.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú, 1189 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.400.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.  
A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

**HATÁROZATI JAVASLAT III.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező

Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú, 1175 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.200.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

**HATÁROZATI JAVASLAT IV.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú, 1173 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.100.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.  
A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

**HATÁROZATI JAVASLAT V.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú, 1171 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.100.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.  
A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.  
Felelős: Kovács Péter polgármester  
 (a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése  
 alapján minősített szótöbbséget igényel)

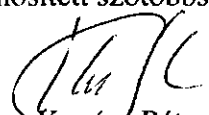
**HATÁROZATI JAVASLAT VI.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú, 1230 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 19.000.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

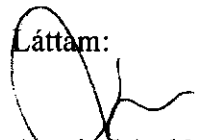
A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.  
Felelős: Kovács Péter polgármester  
 (a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése  
 alapján minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. május 28.

  
 Kovács Péter  
 polgármester

Láttam:  
  
 Anesin László  
 jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz,
2. Építési szabályzat vonatkozó előírásai
3. Kitűzési vázrajz
4. Geotechnikai szakvélemény
5. 502/2005. (VI. 28.) Kt. 51/2006. (II.14.) Kt. határozatai
6. Értébecslések

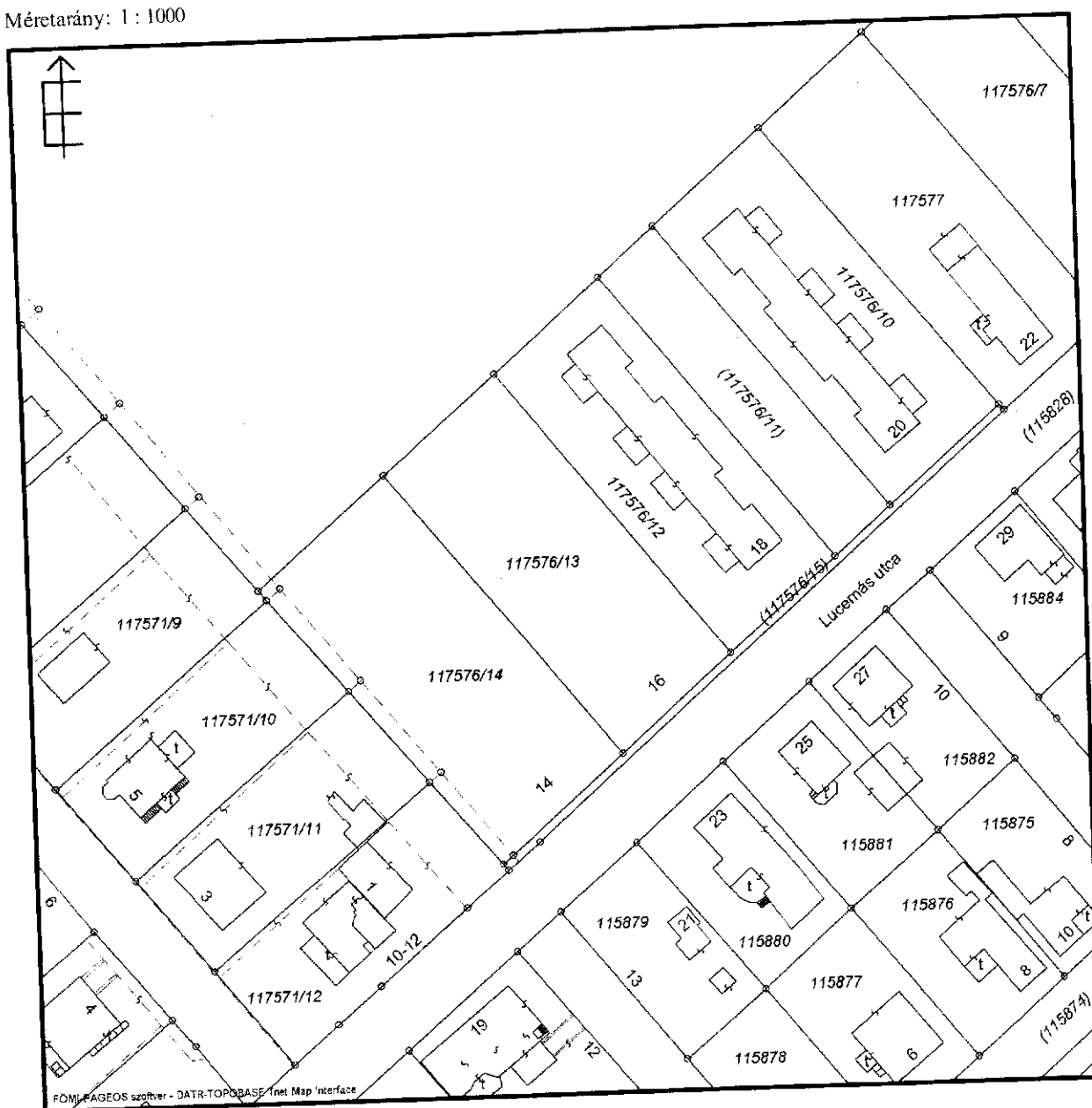
**Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamint a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.**

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

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 117576/13  
Méretarány: 1 : 1000

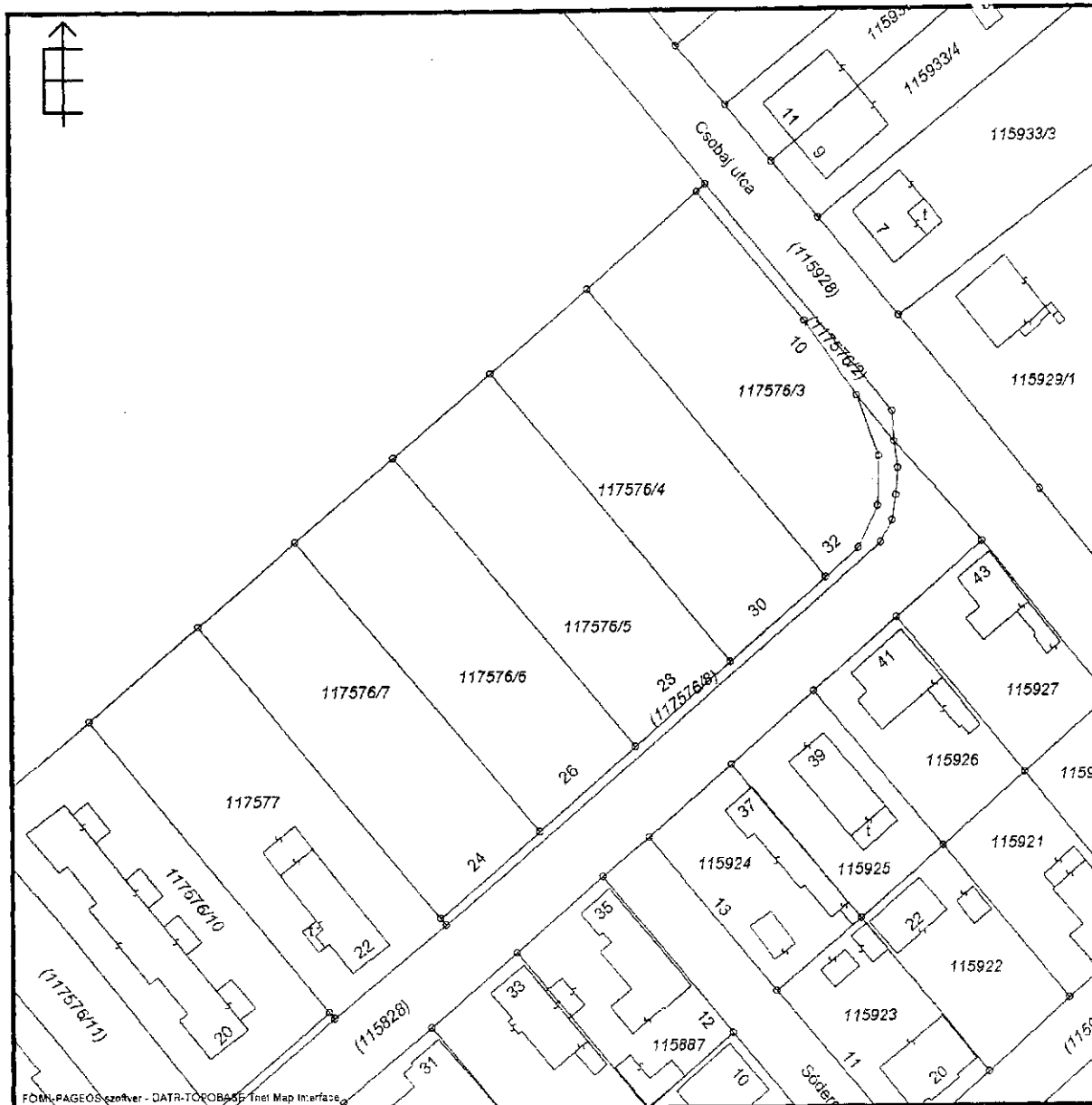
Megrendelés szám: 9000/1339/2009



2009.05.12 09:35:54

## Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/1338/2009



2009.05.12 09:35:17

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!

2009.05.12

BUDAPEST XVI.KER.  
Belterület 117576/13 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 16.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
<hr/>			
. Kivett beépítetlen terület	0	1408	0.00

### II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18  
jogcím: megosztás 96267/1/2006/06.03.22  
jogcím: ingatlan megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18  
- a T-77415 számú tetsz. térrajz alapján a 117576/9 hrsz-ú ingatlan megosztva helyrajzi számú ingatlanokra.Ingatlan hiányában a 117576/9 hrsz tul.lap. megs

Tulajdoni lap vége



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!**  
2009.05.12

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 117576/7 helyrajzi szám**

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 24.

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.b.jöv. al	
művelési ág/kivett megnevezés/	mén.o	ha m2	k.fíll.

. Kivett beépítetlen terület	0	1189	0.00
------------------------------	---	------	------

**II. rész**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

**III. rész**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22

- kialakult a T-75720 számú rajz alapján a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztásáb

**Tulajdoni lap vége**

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!**  
2009.05.12

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 117576/6 helyrajzi szám**

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 26.

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
<hr/>			
. Kivett beépítetlen terület	0	1175	0.00

**II. rész**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
jogcím: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

**III. rész**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
- kialakult a T-75720 számú rajz alapján a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztásáb

**Tulajdoni lap vége**

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!

2009.05.12

BUDAPEST XVI.KER.  
Belterület 117576/5 helyrajzi szám

1

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 28.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv. al
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		
. Kivett beépítetlen terület		0	1173 0.00

### II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
jogcim: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
- kialakult a T-75720 számú rajz alapján a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztásáb

Tulajdoni lap vége

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!**  
2009.05.12

**BUDAPEST XVI.KER.**  
**Belterület 117576/4 helyrajzi szám**

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 30.

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
<hr/>			
. Kivett beépített terület	0	1171	0.00

**II. rész**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
jogcím: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

**III. rész**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22  
- kialakult a T-75720 számú rajz alapján a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztásáb

**Tulajdoni lap vége**

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

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

## Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.05.12

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 117576/3 helyrajzi szám

1

1164 BUDAPEST XVI.KER. Lucernás utca 32.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Csobaj utca 10.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	1230	0.00
------------------------------	---	------	------

### II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

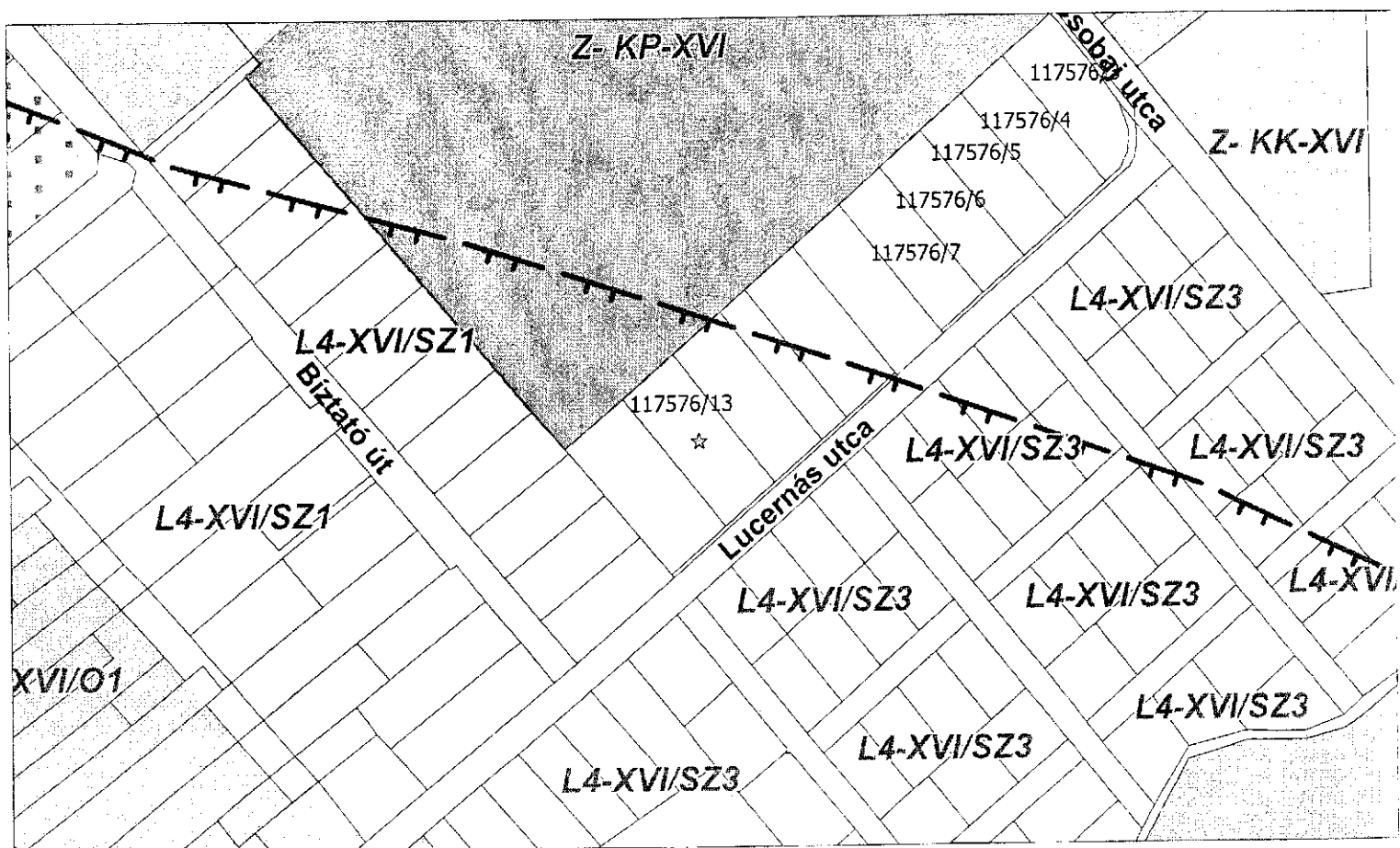
### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96267/1/2006/06.03.22

- kialakult a T-75720 számú rajz alapján a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztásáb

Tulajdoni lap vége

2 szálú melegtető.



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- o 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

**L4-XVI/SZ1**

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

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

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

Hatályon kívül helyezve

- (3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20,0 m.
- (4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>
- (5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.
- (7) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 3. sz. táblázat határozza meg.

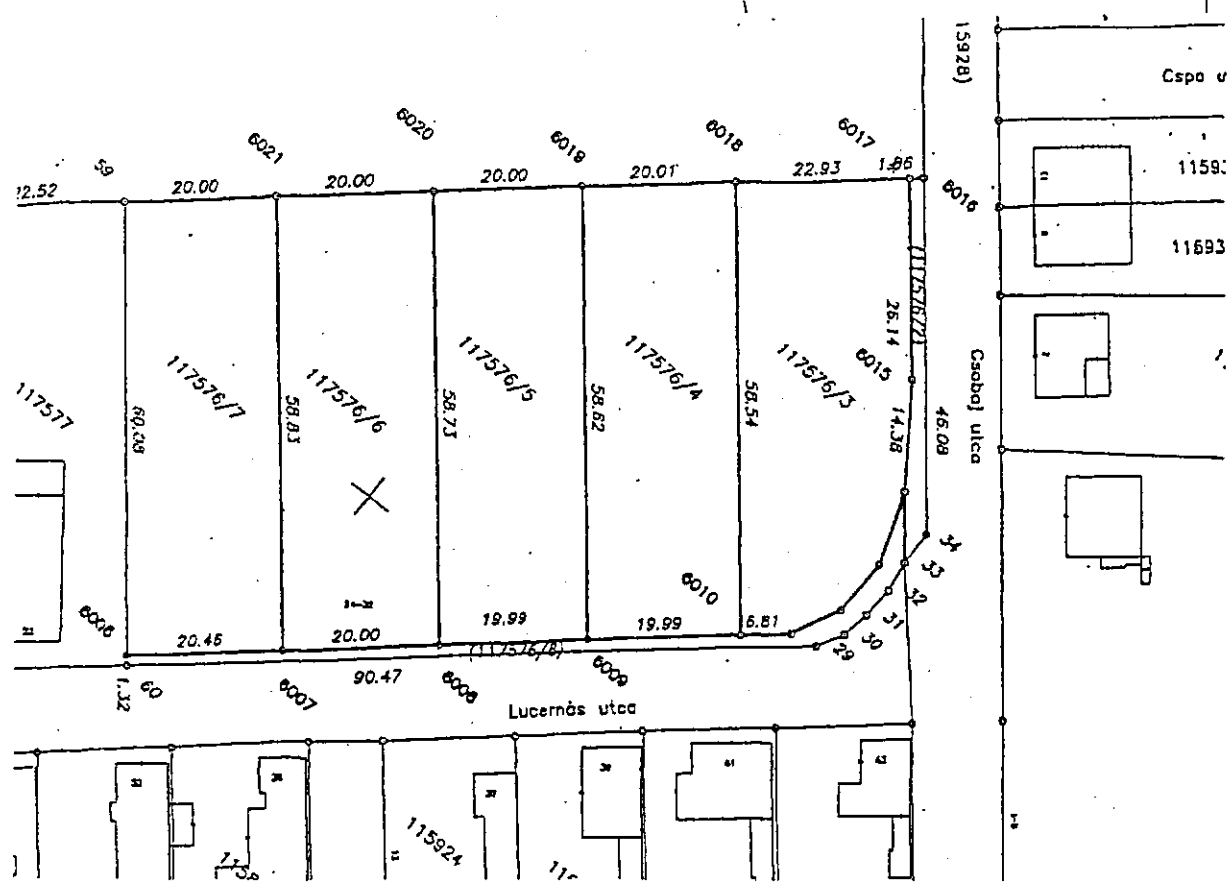
3. számú táblázat

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/SZ1	1000	szabadonálló	25	3,2	7,5	60	35	0,7

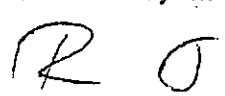
<sup>[1]</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 29. §







III.			IV. Változás után					
számon	I. ± II.		Hrsz	Alrészlet		Terület		AK
	m²	ha		jel	művelési ág	ha	m²	
			117576/1		kiv. beépítetlen ter	5	7725	
			(117576/2)		kiv ut		0100	
			117576/3		kiv. beépítetlen ter		1230	
			117576/4		kiv. beépítetlen ter		1171	
			117576/5		kiv. beépítetlen ter		1173	
			117576/6		kiv. beépítetlen ter		1175	
			117576/7		kiv. beépítetlen ter		1189	
			(117576/8)		kiv ut		0194	
			117576/9		kiv. beépítetlen ter		6563	
						7	0520	

Munkaszám:		Dátum: 2005. 06
..... SZ.	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak. <div style="text-align: center;">           a minőséget tanúsító földmérő          Ing. rend. min. sz.: 196/1990.       </div>	
.....	A készítő (cég) neve: Perkátai Tomás földmérő üm. Címe: 1121 Bp. ..... Irhás Arok 25 Telefonszáma: ..... Lapok száma: ..... 1 Lapozóm: ..... 1	

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT.

1021 Budapest II. Völgy u. 25/a  
T/F: 200-3280; 30/977-6950  
e-mail: lipowsky@mail.eol.hu

Munkaszám: 05/118

4. sz. melléklet.

**TERÜLETISMERTETŐ  
GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY**

Tárgy: Budapest XVI. Lucernás utca 117576/3 - /117576/7 és  
117576/10 – 117576/14 hrsz. telkek beépítése

Budapest, 2005. november 24.

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT.

1021 Budapest II. Völgy u. 25/a

T/F: 200-3280; 30/977-6950

e-mail: lipowsky@mail.eol.hu

Munkaszám: 05/118

## Területismertető geotechnikai szakvélemény

a Budapest XVI. Lucernás utca 117576/3 – 117576/7 és 117576/10 – 117576/14 hrsz.  
telkek beépítéséhez

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata megbízásából a tárgyi telkek beépítésének előtervezéséhez talajvizsgálatot végeztünk, amelynek eredményét az alábbiakban ismertetjük.

A feladat a terület geotechnikai adottságainak feltárása volt, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a telkek beépítését. A szakvélemény tehát ún. *területismertető* jellegű.

### *Kiindulási adatok, helyszíni viszonyok*

Alapadatként rendelkezésre állt az érintett telkek hivatalos helyszínrajza.

A mintegy tíz telket magában foglaló terület a XVI. kerület szélén, Cinkota-Ujtelepen, a Lucernás u. és Csibaj u. sarkán fekszik. A térszín enyhén hullámos, a terület két vége közötti szintkülönbség megközelíti a 3 m-t!

A Lucernás u. páratlan oldala családi házakkal lazán beépített, de a páros oldalon – legalább is a kérdéses szakaszon – csupán egyetlen lakóház áll (Lucernás u. 16).

A 117576/10 – 14 hrsz. telkeket mesterségesen ültetett ritka akácerdő borítja, a terület hátsó részén (a 117576/3 -/7 hrsz. telkeken) csupán néhány bokor vegetál.

A helyszínen kapott információ szerint a kérdéses területen korábban nagy kiterjedésű *homok*-, ill. *kavicsbánya* volt, amelyet később betöltöttek! A bánya vízszintes kiterjedése, határa, a bányagödör mélysége ismeretlen; erre vonatkozóan semmilyen biztos adatot nem tudunk beszerezni! A feltöltés részben a környező építkezések munkagödreiből kisorsult *földanyaggal*, részben *építési törmelékkel* történt. A feltöltésben nagyobb betontömbök vagy sérült vb. elemek (pl. panelek) is előfordulhatnak!

A jelenleg kihasználatlan területet az Önkormányzat építési telkek céljára kívánja hasznosítani. E vizsgálat célja tehát azoknak a geotechnikai adottságoknak a feltárása, amelyek a beépítést jelentősen befolyásolhatják.

### *Talajfeltárás, talajviszonyok*

Az alapozás szempontjából jelentőséggel bíró felszínközeli rétegződés feltárására telkenként két db, összesen 18 db 5,0 m fúrást irányoztunk elő Ø65 mm-es BORRO berendezéssel. A fúrások elrendezését a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Az első sor fúrás a telekhatártól 5 m-re, a második sor felváltva 25 m ill. 40 m távolságra készült.

A fúrásokat a 16 sz. ház előtt lévő *csatorna akna fedlapjához* színteztük be, amelynek *50,00 m* értéket adtunk. A magassági adatok tehát *Relatív* értékek!

A feltárt rétegződést kereszt- és hossz-irányú rétegszelvényeken ábráztuk (lásd 3.- 7 sz. mellékletek).

A szelvényekből láthatóan a fedőréteg általában a barna iszapos – néhol kissé *humuszos* homok, a domináló réteg a sárga (szürkésárga) kavicsszórványos *homok*, amely többkevesebb *iszapot* és *homoklisztet* is tartalmaz. A fúrási ellenállásból ítélve igen tömör településű, jó teherbírású réteg. A terület DK-i részén a fúrások ebben a rétegben ériek véget, de a Csobaj utca felé haladva a homokréteg elvékonyodik és alatta megjelenik a sárga *homokliszt*, amely *iszapot* és *homokot* is tartalmaz. Ugyancsak kedvező állapotú réteg.

Az 5. fúrásban a finomabb homoklisztes homokot durvább *kavicsos homok* váltja fel, de ennek nincs különösebb jelentősége.

A vizsgálat elsődleges célja a *feltöltés* feltárása és – amennyire lehetséges – a feltöltött terület lehatárolása volt.

A 18 fúrás közül feltöltés csak a 2., 4., 6., 10., 12., 14. és 16. sz. fúrásokban jelentkezett! Mind a hét fúrás a „hátsó sorban” van. Ez azt mutatja, hogy az *egykori bányagödör (azaz a feltöltött terület) a Lucernás utca vonaláig nem terjed ki!*

A feltöltés anyaga változó; homok, kavics és építési törmelék keverékéből áll! Mind összetételét, mind tömörségét tekintve igen *heterogén!*

A feltöltés vastagsága (azaz az egykori bányagödör mélysége) ugyancsak tág határok között változik! A 4. és 6. sz. fúrások környékén meghaladja az 5 m-t; a fúrásokat a durva törmelék, ill. kavics miatt nem lehetett tovább mélyíteni. A 2. és 12. sz. fúrás – többszöri kísérlet ellenére – 3,0 m, ill. 3,2 m mélységben *elakadt*! Az elakadást vagy egy-egy nagyobb betontömb, vagy igen durva törmelék okozhatta. A többi fúrásban a feltöltés vastagsága 1,4...2,4 m között változott; feltehetően itt lehetett a bányagödör széle.

A rétegek azonosítására, besorolására számos szemeloszlási vizsgálat készült. Az egyes rétegek, ill. a feltöltés anyagának néhány jellemző szemeloszlási görbéjét mellékelten közöljük.

#### *Talajvíz viszonyok*

November 15-18 között végzett fúrásainkban talajvíz nem jelentkezett és a fúrások aljáról származó talajminták víztartalma sem utalt annak közelségére (a fúrások a kapillaris zónát sem érték el).

A terület viszonylag magas fekvéséből adódóan a talajvíz olyan mélységben helyezkedik el, hogy a beépítés szempontjából figyelmen kívül hagyható.

#### *Összefoglalás, javaslat*

A vizsgálati eredmények az alábbiakban foglalhatók össze.

A fúrások egy része változó vastagságú feltöltést tárt fel. A megadott vastagságok csak a *fúrás közvetlen környékére* érvényesek, kis távolságokon belül is jelentős mértékben változhatnak! Ennek oka, hogy a tapasztalat szerint a homok, ill. kavics kitermelése eléggé „ötletszerűen” történt; a bányagödrök mélysége, alakja pontról-pontra változhat!

1. Nagyobb – 5 m-t meghaladó – vastagságú feltöltés várható a 117576/12, a 117576/13 és a 117576/14 hrsz. telkeken, valamint a 117576/6 hrsz. telek hátsó részén.
2. A 117576/3 és 117576/10 hrsz. telkek nagy valószínűséggel *kívül esnek* az egykori bánya területén.
3. A többi telek egy része az egykori bányagödör szélén fekszik, a feltöltés vastagsága – legalább is a fúrások környezetében – nem éri el a 2,5 m-t.

A beépítés tervezésénél tehát számítani kell arra, hogy az épületek részben *feltöltésre* kerülnek. *Ez nem kizáró ok*, de a tervezésnél figyelembe kell venni; az épületek a szokványosnál bonyolultabb és költségesebb alapozást igényelnek!

Igen lényeges körülmény, hogy a feltöltés *szerves, bomló anyagot* (pl. kommunális hulladékot) *nem tartalmaz*. Jelenlegi állapotában alapozásra alkalmatlan, de nem összetétele, hanem bizonytalan, ill. elégtelen tömörsége miatt! Nyilvánvaló, hogy a bányagödör feltöltése mindenfajta *tömörítés nélkül* történik.

A beépítésnél, ill. az egyes épületek tervezésénél az alábbi szempontokat javasoljuk figyelembe venni:

1. Beépítésre elsősorban a telkek utca felőli alkalmas; itt ugyanis reális esély van arra, hogy az épületek termelt talajra kerülnek; nem nyúlnak az egykori bányagödör fölé. Erről két-három kontrollfúrással vagy markolóval történő nyílt feltárással (kutató gödrökkel) meg lehet győződni.

Ha az *épület termelt talajra* kerül, úgy a szokásos módon, egyszerű síkalapozással megépíthető. A feltárt rétegekre a határfeszültségi alapértéket egységesen

$$\sigma_a = 350 \text{ kN/m}^2\text{-ben}$$

adjuk meg. A határfeszültség az MSZ 15004-89 szabvány M2.1.1. melléklete szerint számítható.

2. Amennyiben kiderül, hogy az *épület egy része alatt feltöltés van*, úgy a szokványos síkalapozás már nem megfelelő.

A heterogén feltöltés alapozásra közvetlenül nem alkalmas ugyan, de megfelelő eljárással (tömörítéssel, talajcsere beépítésével, stb.) arra *alkalmassá tehető!* A részletes technológiai utasítás csak az épület adatainak (mérete, szerkezete, szintek száma stb.), valamint a feltöltés vastagságának, állapotának és tömörségének ismeretében adható meg.

Az épületek tervezésénél az alábbiakat célszerű szem előtt tartani:

- Lehetőség szerint *zárt alaprajzra* (négyzet, téglalap, stb.) kell törekedni, mert a kiugró épületrészek sokkal kényesebbek; azok sérülnek először.
- Az esetleges egyenlőtlen süllyedésekből eredő károk kiküszöbölésére a szerkezetet minden lehetséges módon *megegyenlítő* kell (sávalapok vasalása, erősebb földmunkaszorók alkalmazása, monolit vb. földmunka stb.).
- Célszerű az épületet alapincézni. Ez által csökken az épület alatt bent maradó feltöltés vastagsága, másrészt növekszik a szerkezet merevsége.


Talajvíz megjelenésével számolni nem kell. a pincetömbök, munkagödrök szárazon, víztelenítés nélkül emelhetők ki.

A homokrétegek és a feltöltés kohézióval nem rendelkeznek, ezért zártosítást igényelnek.

Ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy ez a szakvélemény *területismeretű* jellegű, a terület geotechnikai adottságait ezért csak általánosságban tárgyalja.

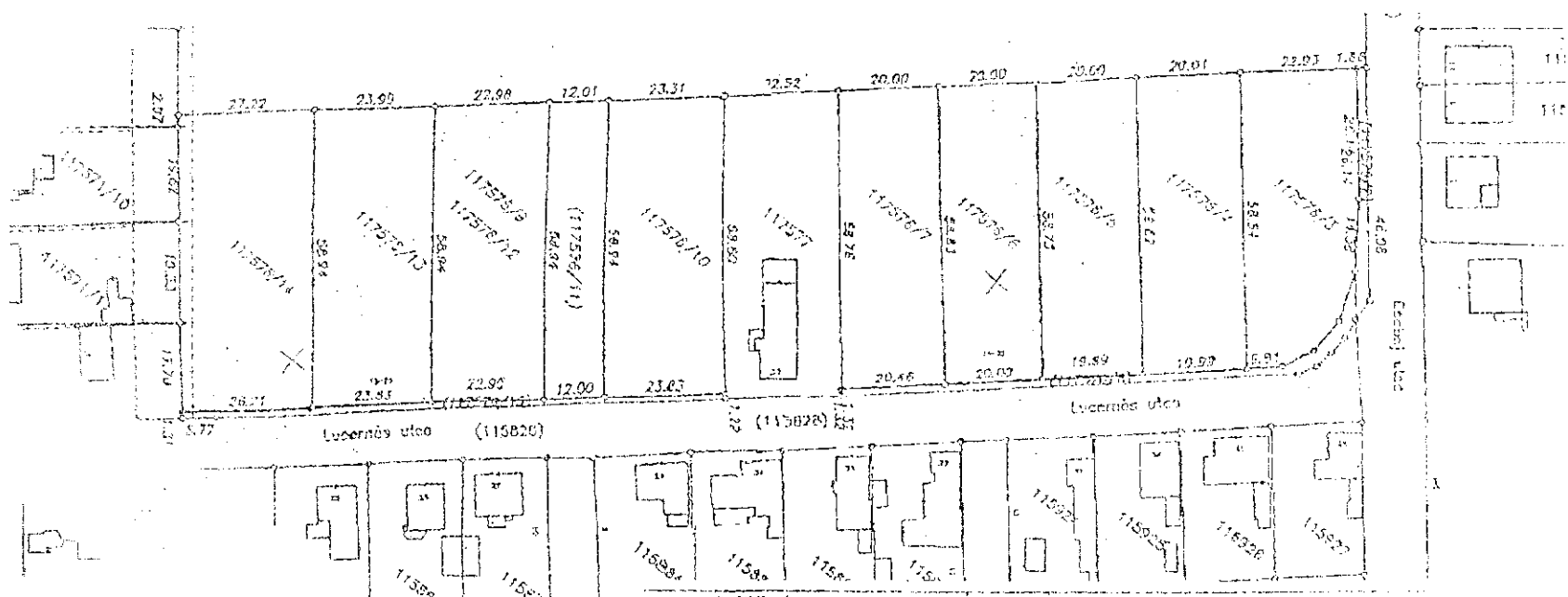
A tervezett épületek pontos helyének, méretének ismeretében kiegészítő talajfeltárás szükséges annak eldöntésére, hogy az épület teljes egészében termett talajra kerül-e. Ellenkező esetben valamilyen egyéb megoldás (pl. talajcsere beépítése) válik szükségessé, amelynek előfeltétele a részletes tervezési adatok és a feltöltés paramétereinek ismerete!

Budapest, 2005. november 24.

  
( Lipowsky Rudolf )  
okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök  
geotechnikai vezető tervező  
Mémóri Kamara GT-1/01-0186  
ügyvezető

Mellékletek: 1. Áttekintő helyszínrajz  
2. Talajfeltárási helyszínrajz  
3.- 7. Rétegszelvények  
8.-16 Jellemző szemeloszlási görbék

LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT  
1021 Budapest II., Völgy u. 25/a  
Tel.: 200-3280; (06-30) 977 8950



#### Vizsgált telkek

117576/3; 117576/4; 117576/5;  
117576/6; 117576/7; 117576/10;  
117576/12; 117576/13; 117576/14

#### LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

Munka tárgya:

Budapest XVI. Lucernás utcai telkek talajvizsgálata

Rajz tárgya:

Áttekintő helyszínrajz

Lépték:

1:1400

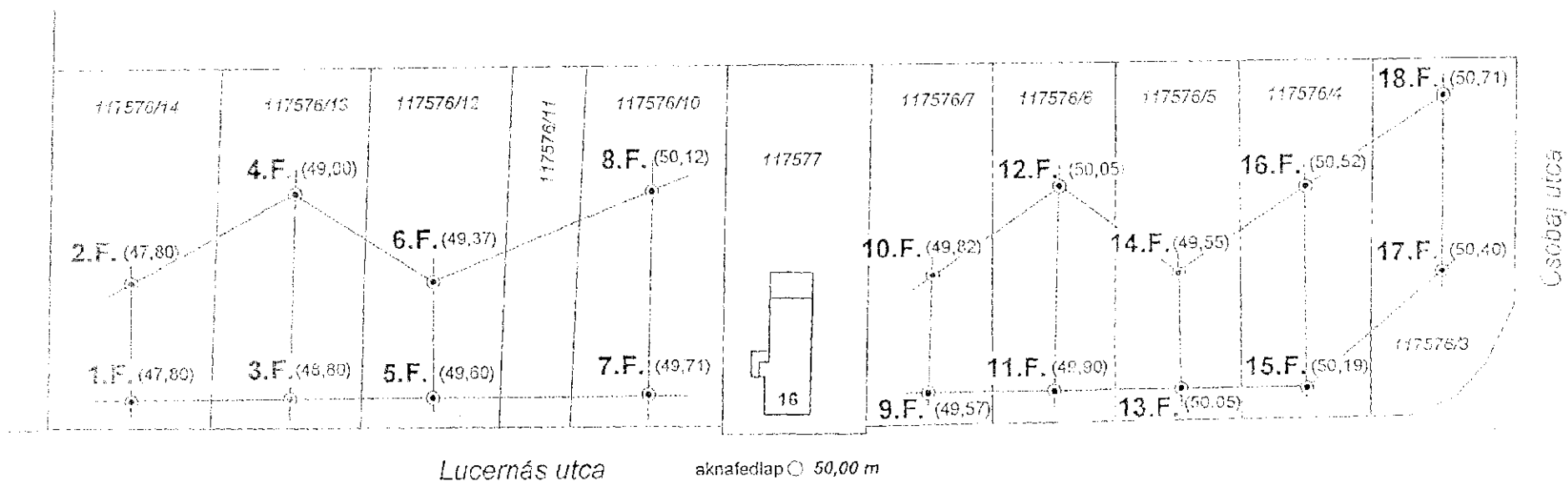
Szakvéleményező:  
Lipowsky Rudolf

Munkaszám: 05/119

Dátum: 2005. november

Rajzszám: 1





#### Vizsgált telkek

117576/3; 117576/4; 117576/5;  
117576/6; 117576/7; 117576/10;  
117576/12; 117576/13; 117576/14

#### Jelmagyarázat:

• F. BORRO fűrés  
(terepszint)

Kinduló magasság az aknafedlap: 50,00 m Relatív

### LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

Munka tárgya:

Budapest XVI. Lucernás utcai telkek talajvizsgálata

Rajz tárgya:

Talajfeltérési helyszínrajz

Lépték:

1:1000

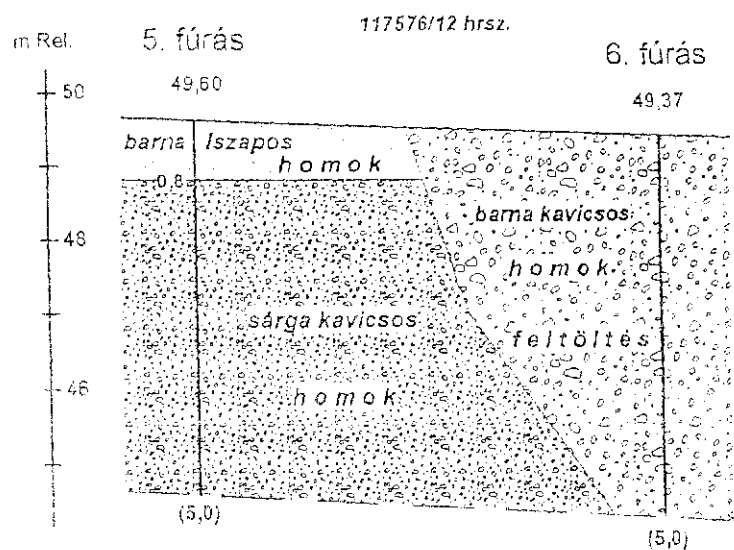
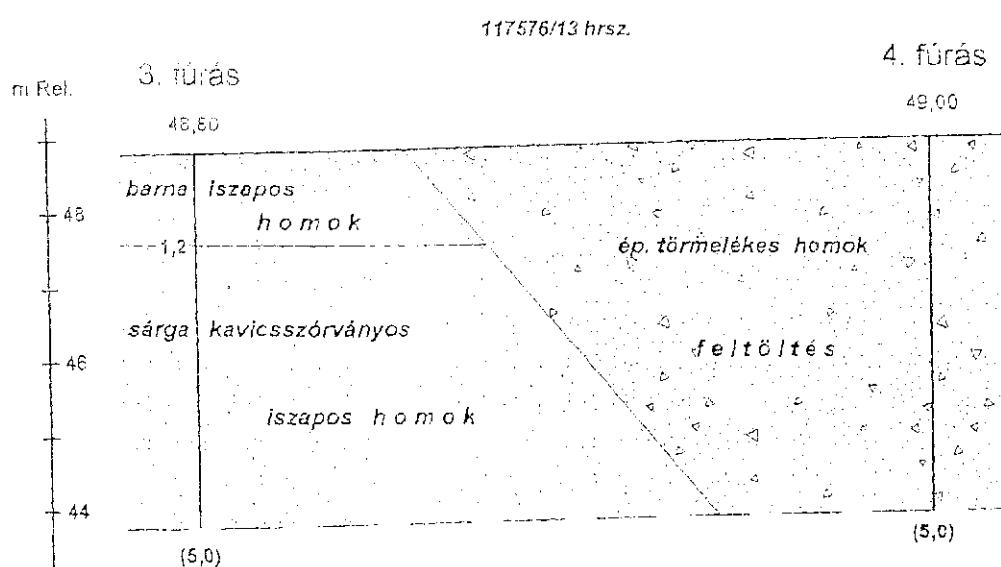
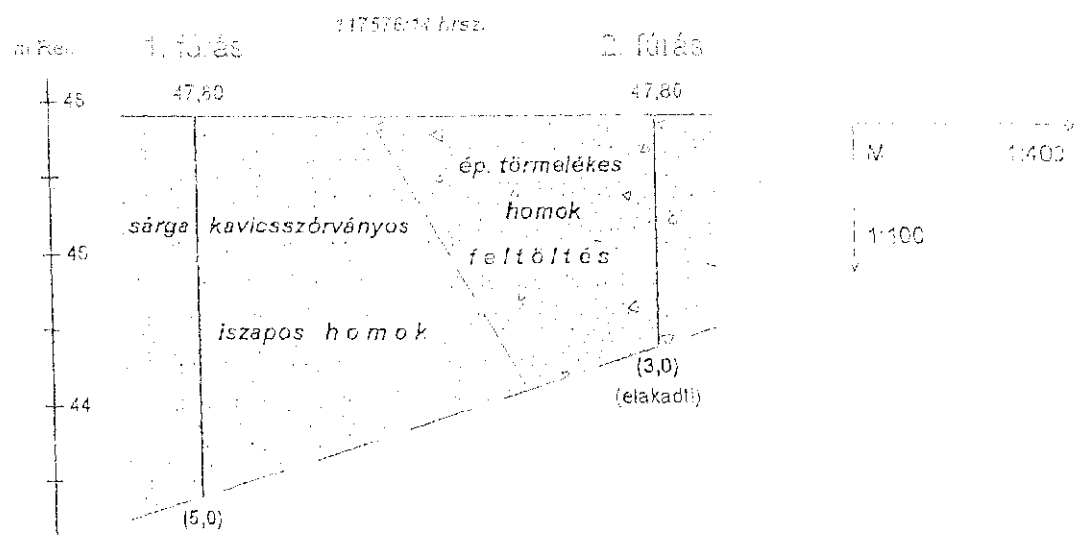
Szakvéleményező:

Lipowsky Rudolf

Munkaszám: 05/118

Dátum: 2005 november

Rajzszerkesztő:



## LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

Munka tárgya:

Budapest XVI. Lucernás u. 117576/12 - /14 hrsz. telkek talajvizsgál

Rajz tárgya:

Rétegszelvények I.

Lépték:

M<sub>1</sub> = 1:400; M<sub>2</sub> = 1:100

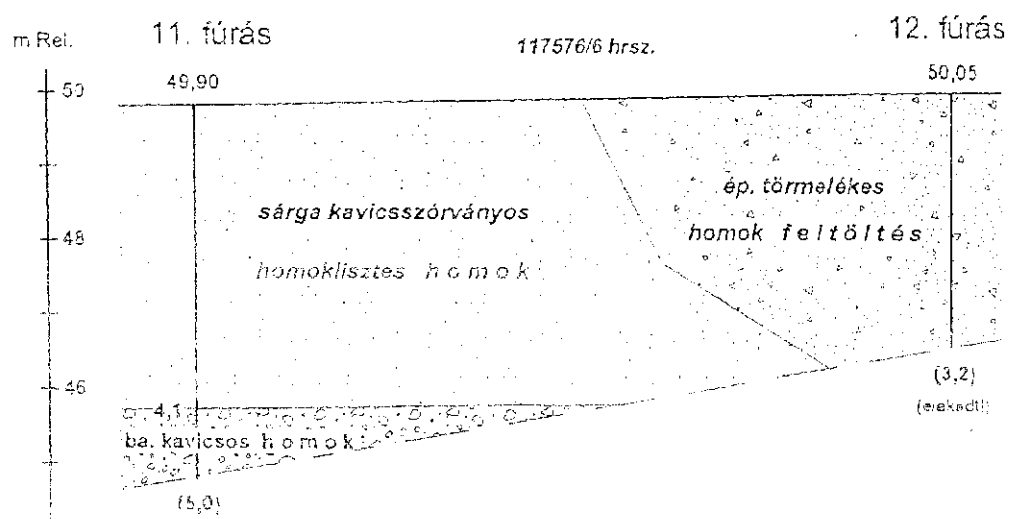
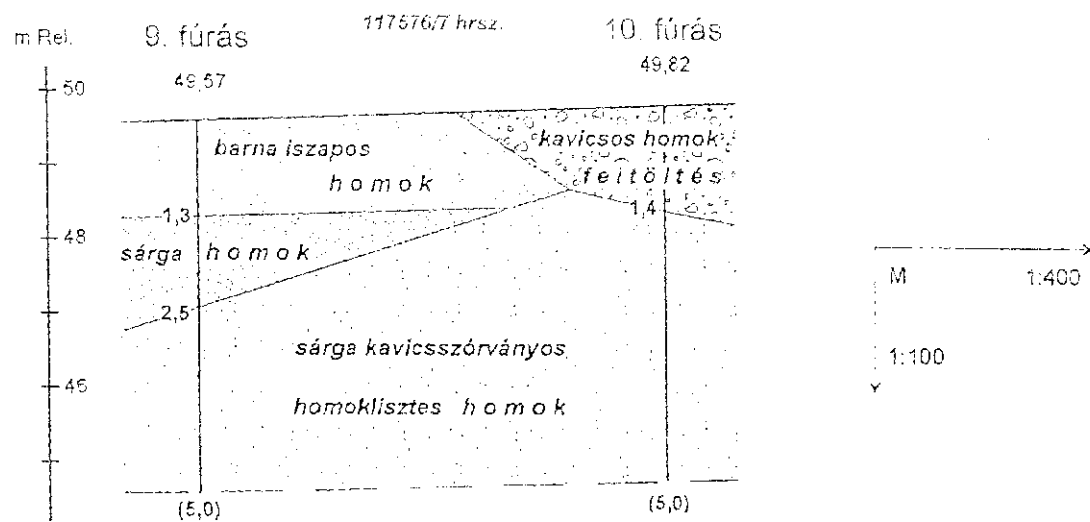
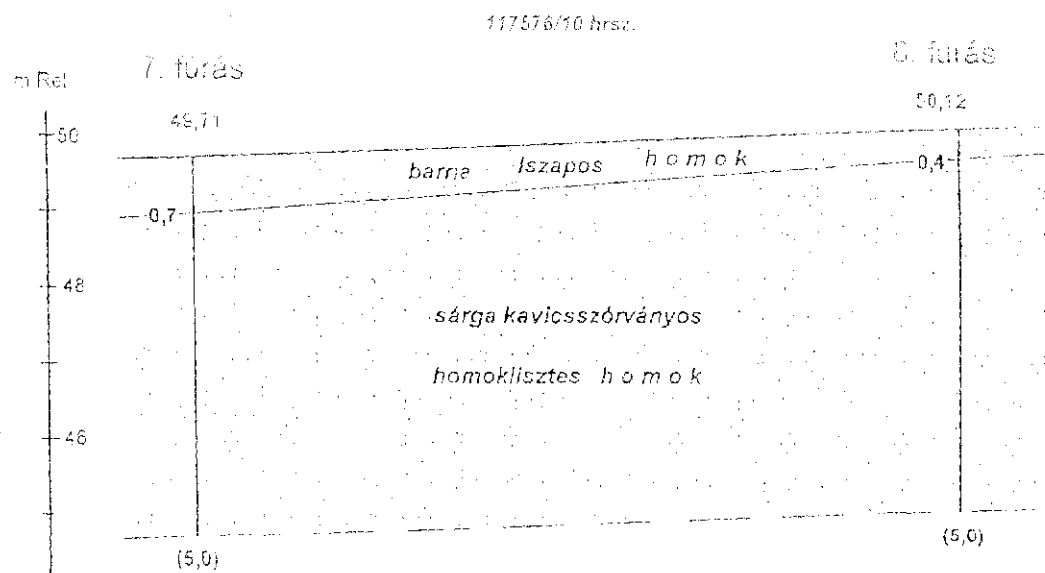
Szerkesztő:

Lipowsky Rudolf

Munkaszám: 55143

Datum: 2005. november

Rajzszá



## LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

Munka tárgya:

Budapest XVI. Lucernás u. 117576/6 - /10 hrsz. telkek talajvizsgálata

Rajz tárgya:

Rétegszelvények II.

Lépték:

M<sub>1</sub> = 1:400; M<sub>2</sub> = 1:10

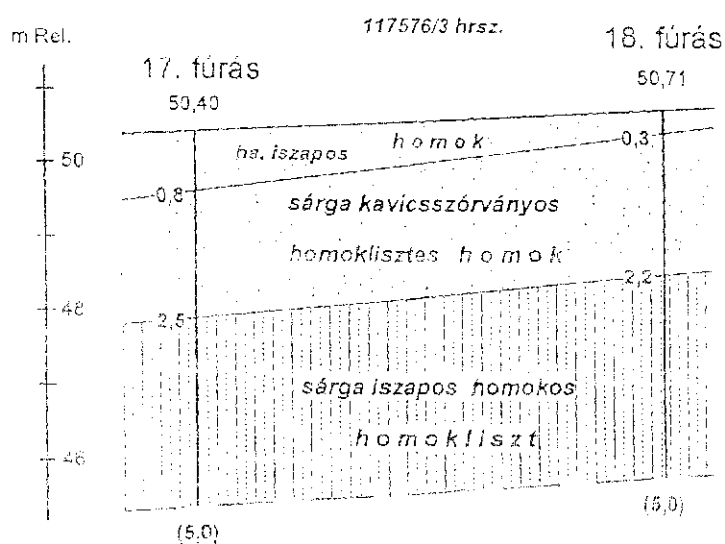
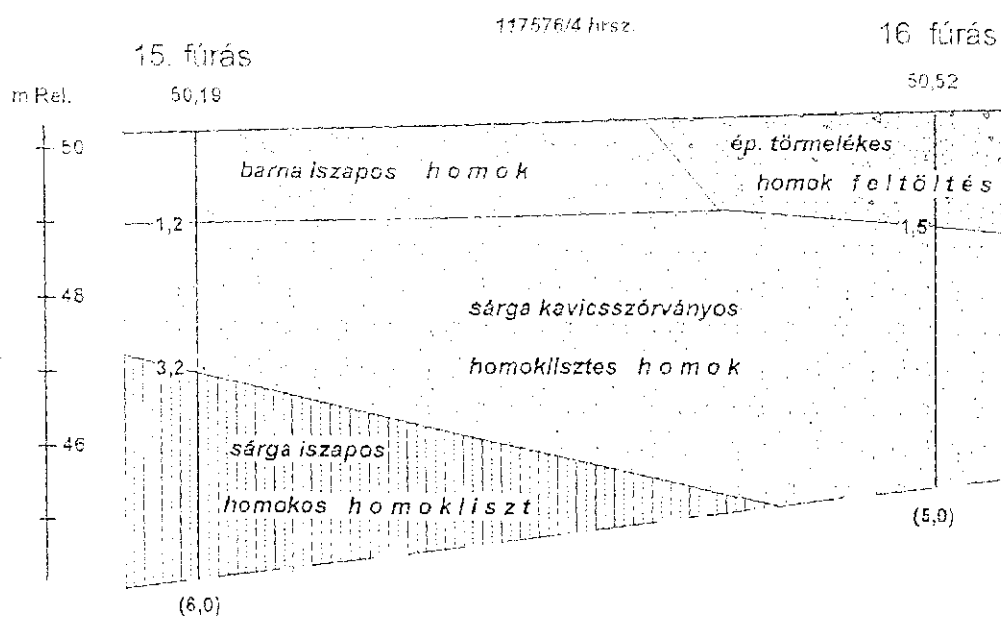
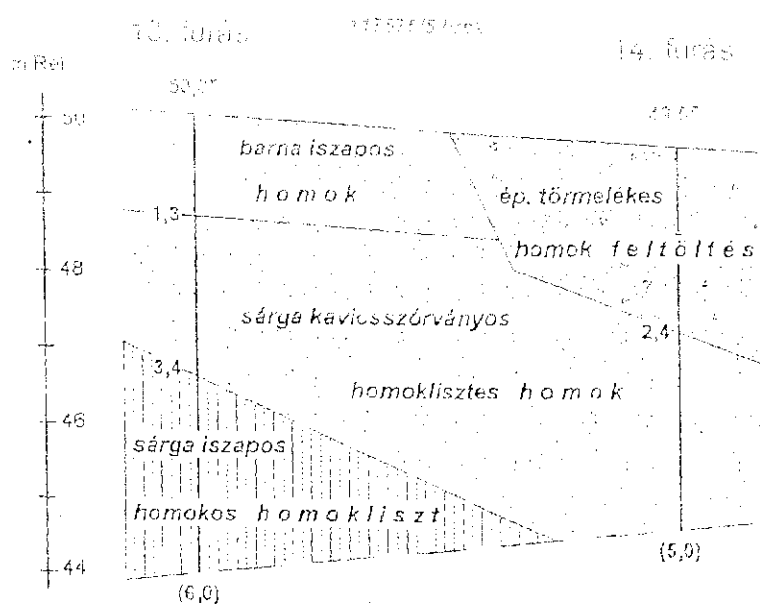
Szakvezető:

Lipowsky Rudolf

Munkaszám: 05/112

Dátum: 2005. november

Rajzszá:

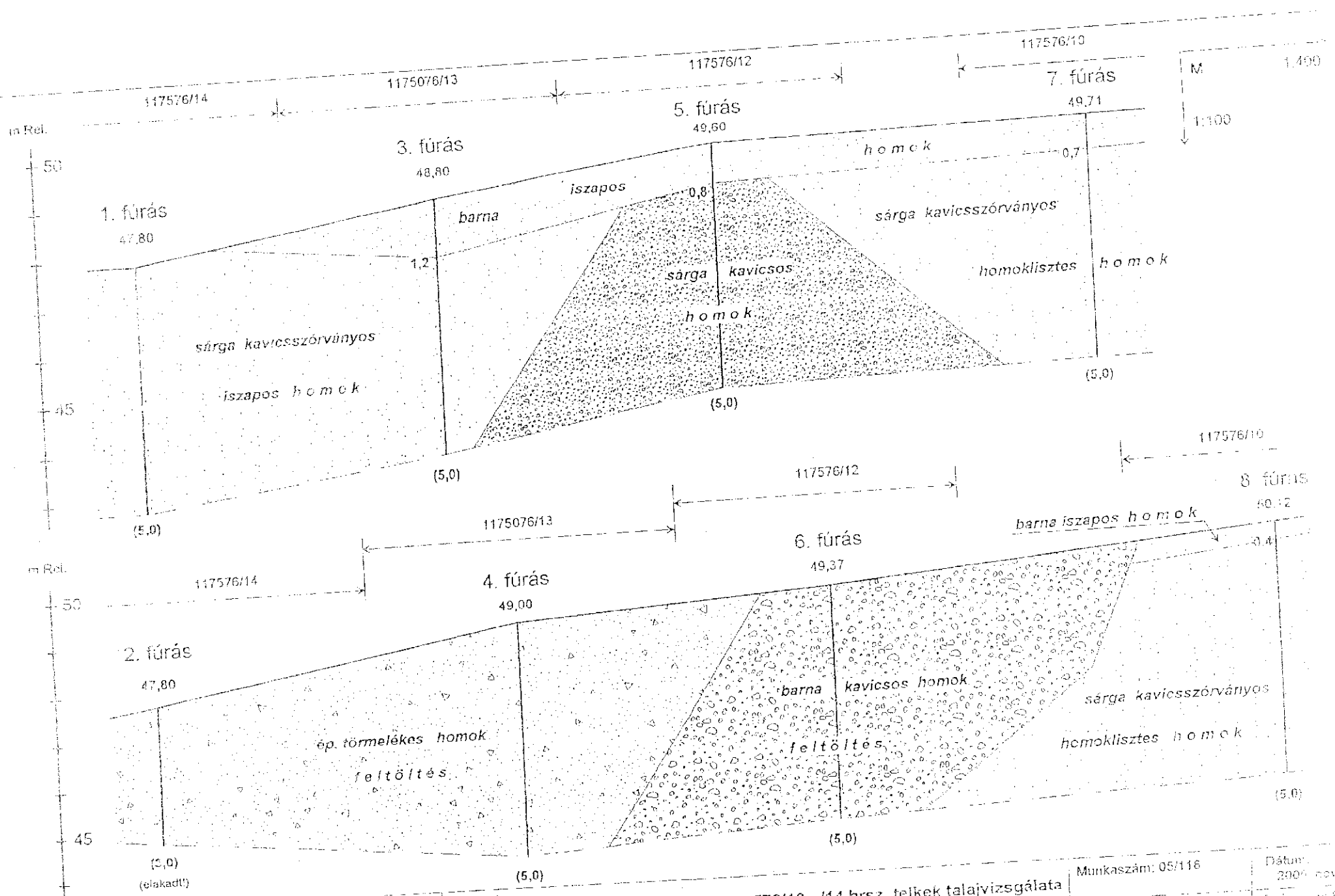


M 1:400  
1:100

# LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT

1021 Budapest, Völgy u. 25/a; T/F: 200-3280; 30/977-6950

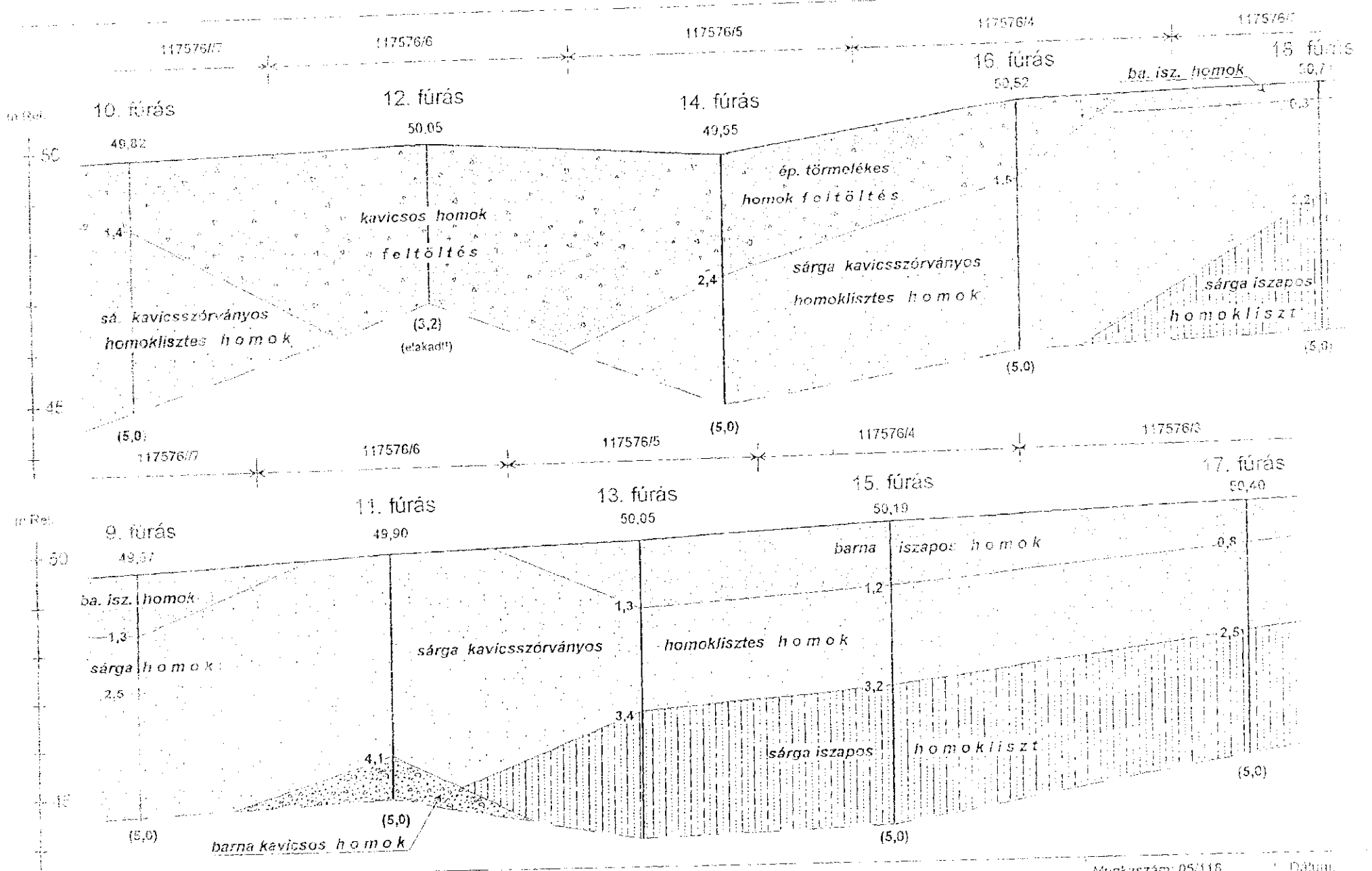
Munka tárgya: Budapest XVI. Lucernás u. 117576/3 - /5 hrsz. telkek talajvizsgálat			
Rajz tárgya: Rétegszelvények III.		Lépték: M <sub>1</sub> = 1:400; M <sub>2</sub> = 1:100	
Szakvéleményező: Lipowsky Rudolf	Munkaszám: 05/117	Dátum: 2005 november	Rajzszer: 



POWSKY MÉRNÖKI IRODA BT.

Munka tárgya: Bp. XVI. Lucernás utca 117576/10 - /14 hrsz. telkek talajvizsgálata  
 Rajz tárgya: Ráfordításvételek IV.

Munkaszám: 05/116  
 Dátum: 2004. november 8.  
 Lépések: M<sub>1</sub> = 1:400; M<sub>2</sub> = 1:100



LIPOWSKY MÉRNÖKI IRODA BT.

Munka tárgya: Bp. XVI. Lucernás utca 117576/10 - /14 hrsz. telkek talajvizsgálata  
(5,0)  
Rajz tárgya: Rétengszelvények V.

Munkaszám: 05/116

Dátum: 2003. november

Lépték: M<sub>1</sub> = 1:400; M<sub>2</sub> = 1:100

Rajzszám: 7.

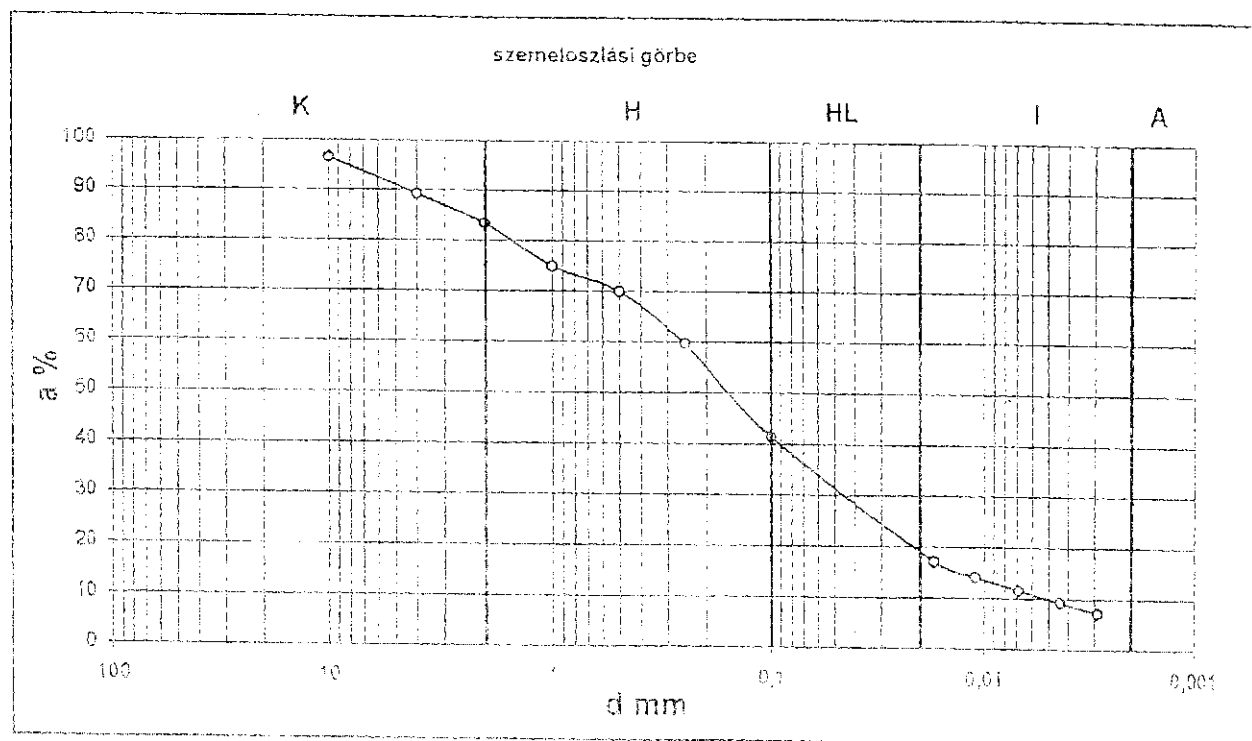
munkahely: Budapest XVI. Lucernás L.

/138,04/

szitálás	m (g)	235	ülepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
10,00	8,35	96,45	0,0170	17,10
4,00	17,1	89,17	0,0110	14,10
2,00	13,57	83,40	0,0069	11,40
1,00	19,88	74,94	0,0044	9,30
0,50	11,87	69,89	0,0029	7,20
0,25	24	59,67		
0,10	43,27	41,26		

<u>azonosító</u>	fúrás szám	1.
	minta jel	
	mélység (m)	2,0
<u>összetétel</u>	A - I (%)	19
	HL (%)	22
	H (%) f-k-d	18-10-14=42
	K (%) a-d	17-0=17
<u>jellemzők</u>	d <sub>60</sub> (mm)	0,256
	d <sub>10</sub> (mm)	0,005
	U (-)	51,2
<u>Zemarin</u>	d <sub>m</sub> (mm)	0,027
	n (%)	30
	k (cm/mp)	9,1E-05
	(m/nap)	7,9E-02

megnevezés: kavicsszórványos iszapos h o m o k



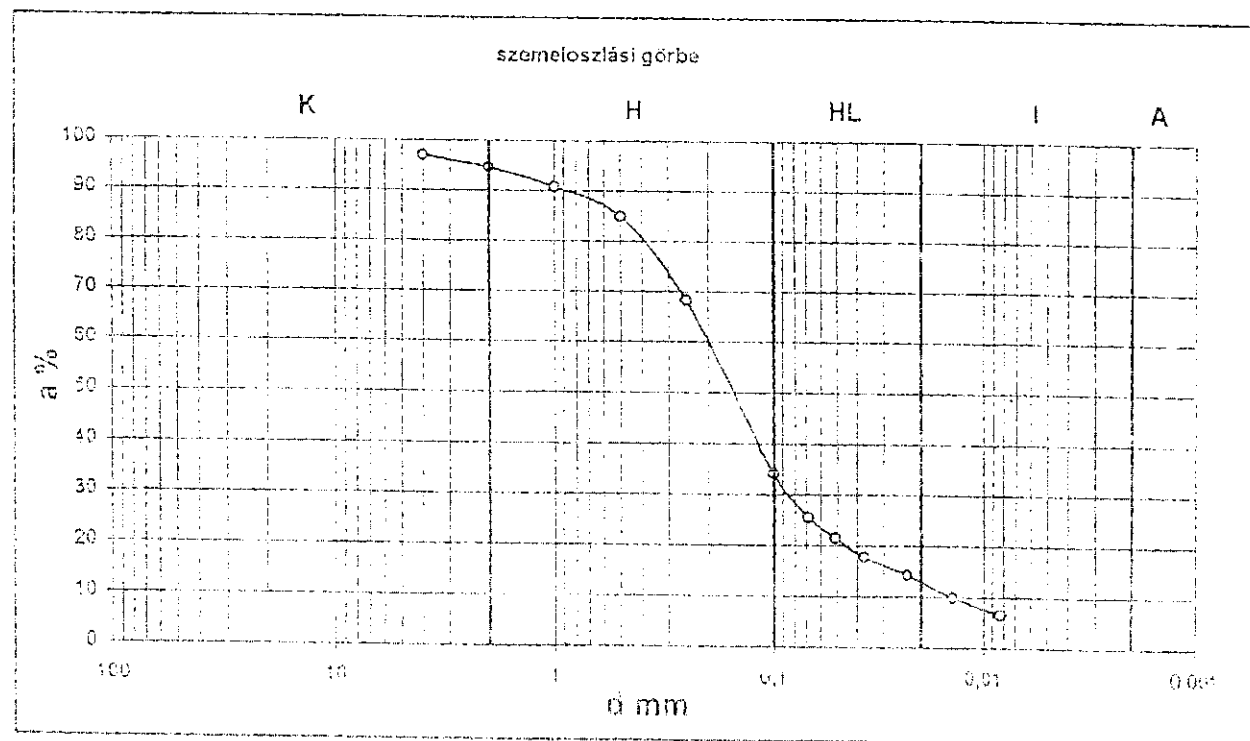
Munkahely: Budapest XVI. Lucernás u.

/66,01/

szitálás d (mm)	m (g) m <sub>i</sub> (g)	100 a (%)	ülepítés d (mm)	a (%)
4,00	3,05	96,95	0,063	25,50
2,00	2,32	94,63	0,051	21,40
1,00	3,88	90,75	0,037	17,70
0,50	5,88	84,87	0,023	14,30
0,25	16,6	68,27	0,014	9,90
0,10	34,28	33,99	0,008	6,60

azonosító	fúrás szám	4.
	minta jel	
	mélység (m)	3,0
összetétel	A - I (%)	13
	HL (%)	21
	H (%) f-k-d	34-17-10=61
	K (%) a-d	5-0=5
jellemzők	d <sub>60</sub> (mm)	0,200
	d <sub>10</sub> (mm)	0,014
	U (-)	14,3
Zamarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,057
	n (%)	30
	k (cm/mp)	4,0E-04
	(m/nap)	3,5E-01

megnevezés: homoklisztes h o m o k (feltöltés!)





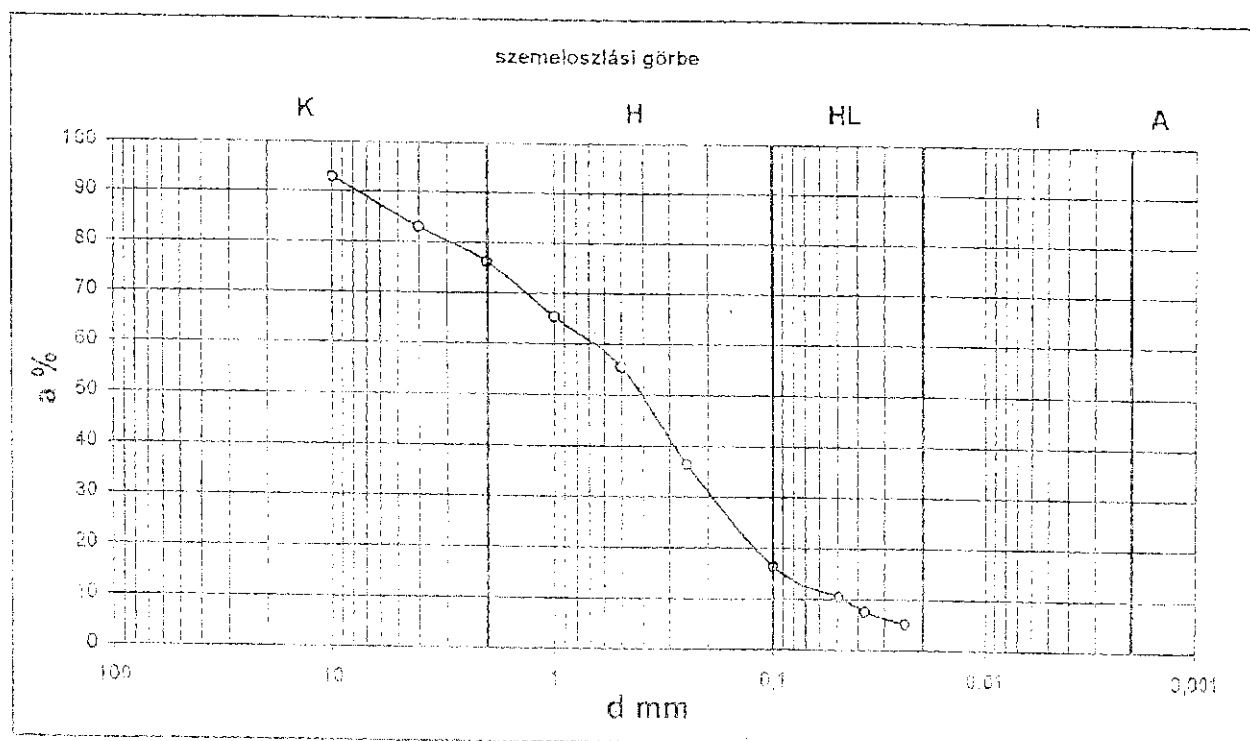
munkasám: Budapest XVI. Lucernás u.

/209,07/

szitálás	m (g)	250	ülepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
10,00	17,9	92,84	0,049	10,40
4,00	24,71	82,96	0,037	7,60
2,00	17,05	76,14	0,024	5,20
1,00	26,92	65,37		
0,50	24,76	55,46		
0,25	47,97	36,28		
0,10	49,76	16,37		

azonosító	fúrás szám	5.
	minta jel	
	mélység (m)	3,0
összetétel	A - I (%)	0
	HL (%)	16
	H (%) f-k-d	20-19-21=60
	K (%) a-d	24-0=24
jellemzők	d <sub>50</sub> (mm)	0,687
	d <sub>10</sub> (mm)	0,047
	U (-)	14,6
Zammarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,223
	n (%)	30
	k (cm/mp)	6,2E-03
	(m/nap)	5,4E+00

megnevezés: kavicsos h o m o k



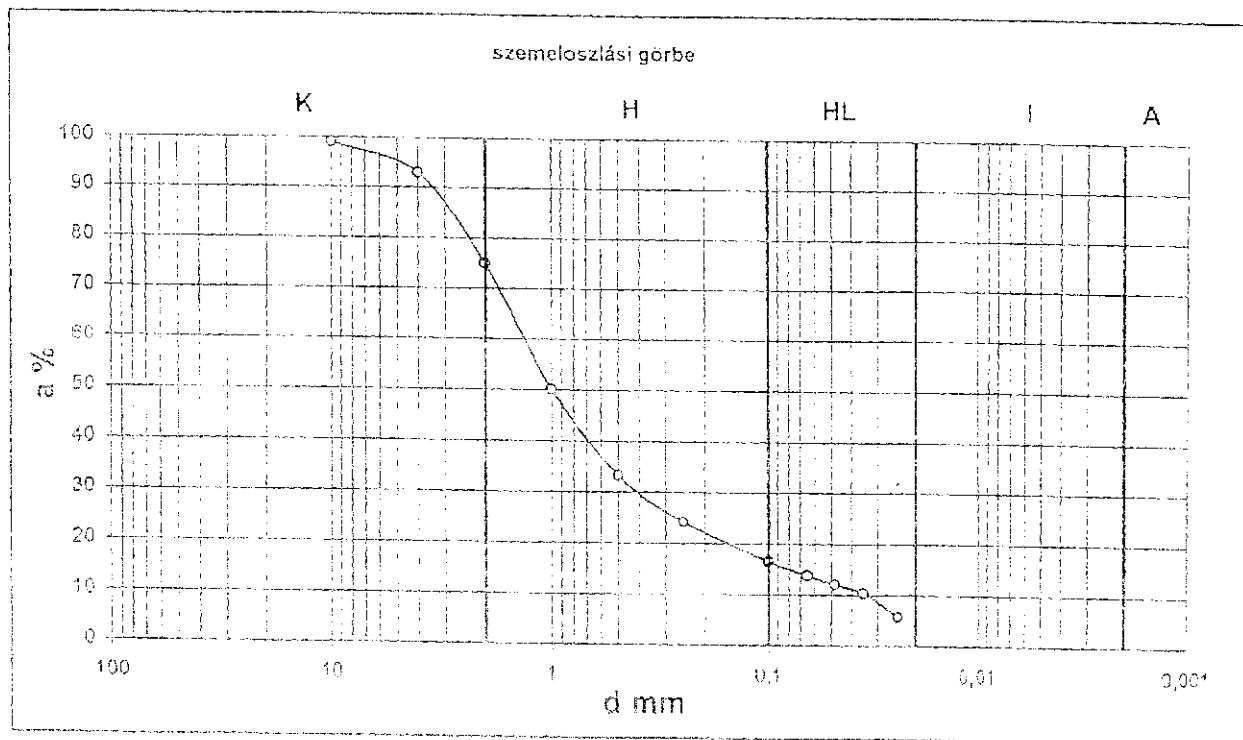
mintahely: Budapest XVI. Lucernás u.

/197,07/

szitálás	m (g)	236	ülepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
10,00	2,3	99,03	0,065	13,80
4,00	14,3	92,97	0,048	12,10
2,00	42,64	74,90	0,035	10,30
1,00	58,73	50,01	0,024	5,70
0,50	39,64	33,22		
0,25	21,47	24,12		
0,10	17,99	16,50		

azonosító	fúrás szám	6.
	minta jel	
	mélység (m)	3,0
összetétel	A - I (%)	0
	HL (%)	16
	H (%) f-k-d	8-9-42=58
	K (%) a-d	25-0=25
jellemzők	d <sub>60</sub> (mm)	1,321
	d <sub>10</sub> (mm)	0,034
	U (-)	38,9
Zamarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,245
	n (%)	30
	k (cm/mp)	7,5E-03
	(m/nap)	6,5E+00

megnevezés: kavicsos homok (feltöltés!)



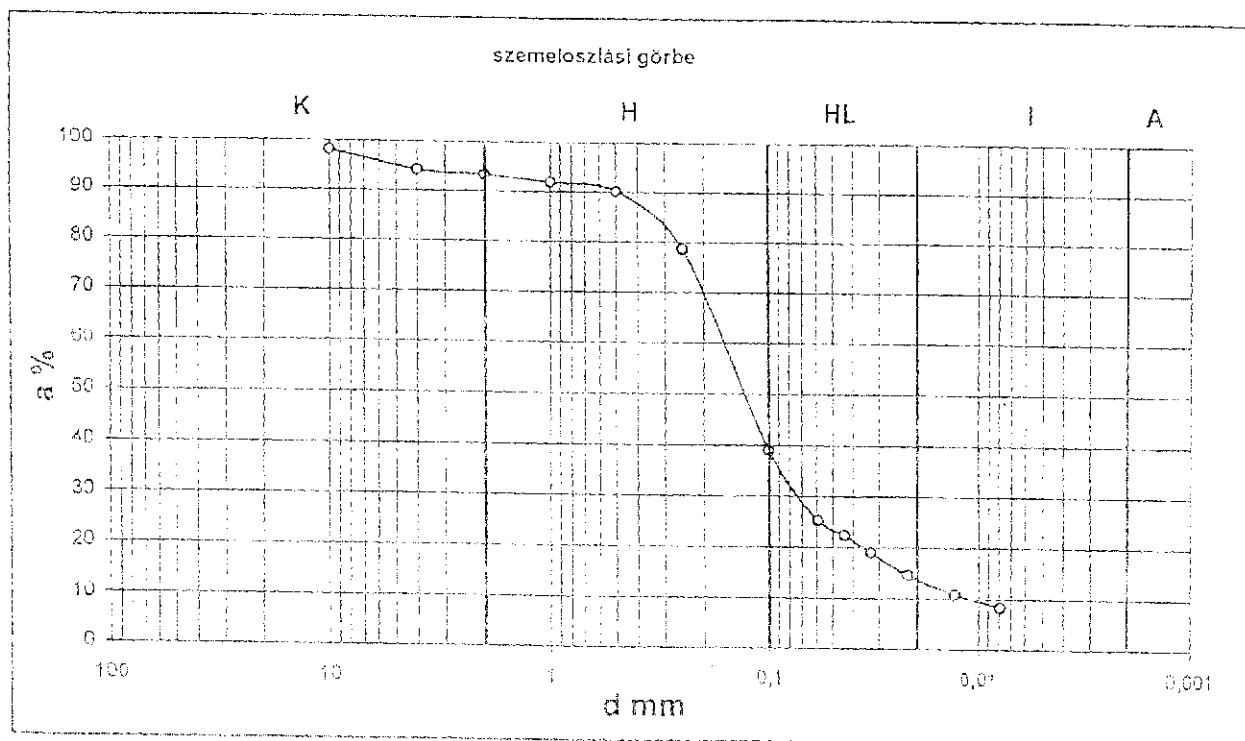
munkahely: Budapest XVI. Lucernás u.

/97,92/

szitálás d (mm)	m (g) m <sub>s</sub> (g)	160 a (%)	űlepítés d (mm)	a (%)
10,00	3,02	98,11	0,059	25,20
4,00	6,5	94,05	0,044	22,30
2,00	1,35	93,21	0,033	18,90
1,00	2,14	91,87	0,022	14,60
0,50	2,75	90,15	0,013	10,80
0,25	18,51	78,58	0,008	8,30
0,10	63,65	38,80		

azonosító	fúrás szám	11.
	minta jel	2,0
	mélység (m)	
összetétel	A - I (%)	14
	HL (%)	25
	H (%) f-k-d	40-12-3=54
	K (%) a-d	7-0=7
jellemzők	d <sub>60</sub> (mm)	0,163
	d <sub>10</sub> (mm)	0,011
	U (-)	14,8
Zemarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,051
	n (%)	30
	k (cm/mp)	3,2E-04
	(m/nap)	2,8E-01

megnevezés: kavicsszórányos homoklisztes h o m o k



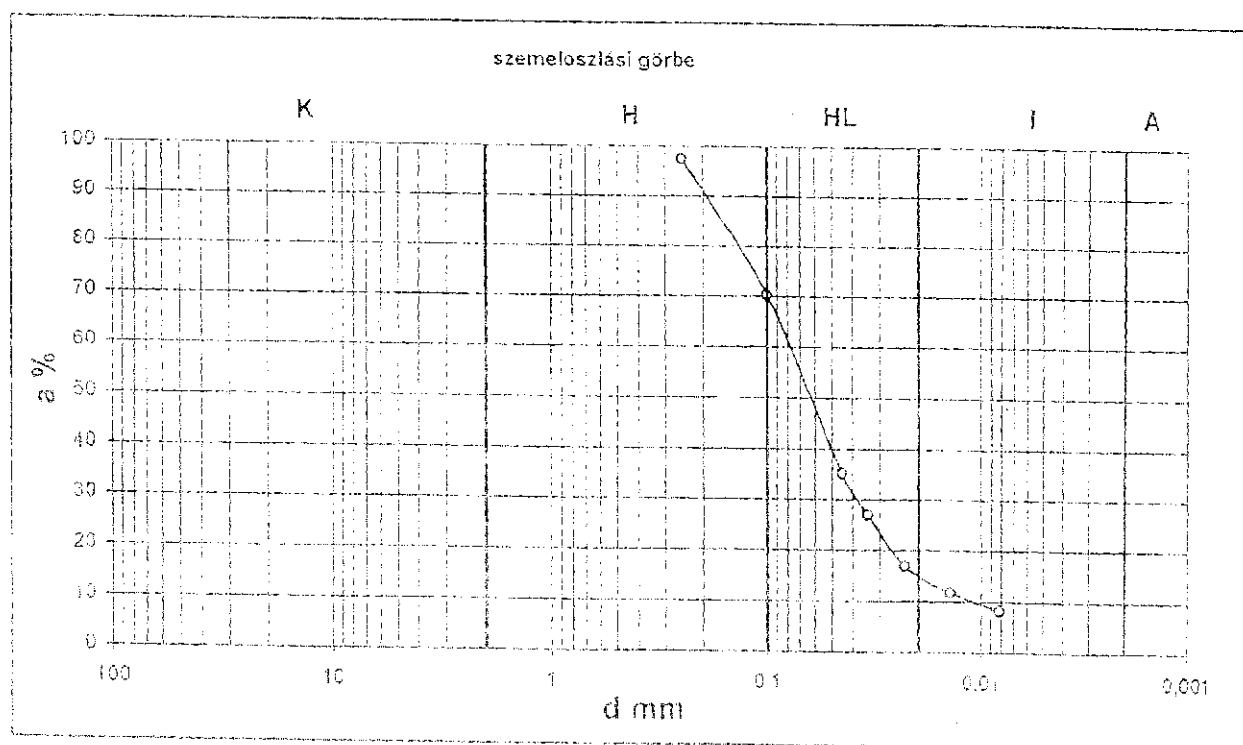
helyszín: Budapest XVI. Lucernás u.

129,72l

szitálás	m (g)	100	ülepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
0,25	2,53	97,37	0,045	35,10
0,10	27,09	70,28	0,034	26,93
			0,023	17,00
			0,014	11,80
			0,008	8,20

azonosító	fúrás szám	13,
	minta jel	
	mélység (m)	4,0
összetétel	A - I (%)	16
	HL (%)	55
	II (%) f-k-d	30-0-0=30
	K (%) a-d	0-0=0
jellemzők	d <sub>60</sub> (mm)	0,075
	d <sub>10</sub> (mm)	0,011
	U (-)	7,2
Zamarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,040
	n (%)	35
	k (cm/mp)	2,8E-04
	(m/nap)	2,5E-01

megnevezés: Iszapos homokos homokliszt



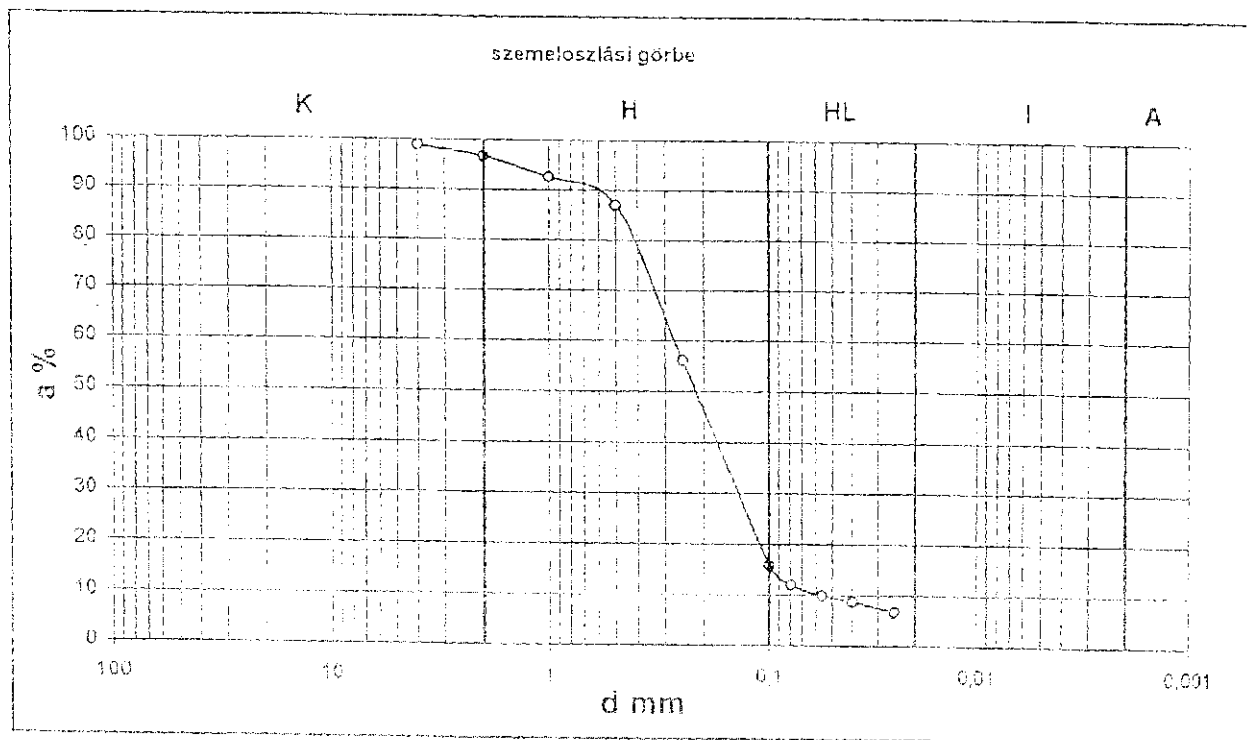
munkahely: Budapest XVI. Lucernás u.

/84,14/

szitálás	m (g)	100	űlepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
4,00	1,19	98,81	0,079	12,00
2,00	2,1	96,71	0,056	9,90
1,00	4,2	92,51	0,040	8,70
0,50	5,51	87,00	0,025	6,80
0,25	30,95	56,05		
0,10	40,19	15,86		

azonosító	fúrás szám	15.
	minta jel	
	mélység (m)	2,0
összetétel	A - I (%)	0
	HL (%)	16
	H (%) f-k-d	40-31-10=81
	K (%) a-d	3-0=3
jellemzők	d <sub>90</sub> (mm)	0,273
	d <sub>10</sub> (mm)	0,057
	U (-)	4,8
Zammarin	d <sub>m</sub> (mm)	0,187
	n (%)	30
	k (cm/mp)	4,3E-03
	(m/nap)	3,7E+00

megnevezés: kavicszórványos homoklisztes h o m o k



helyszín: Budapest XVI. Lucernás u.

1175,071

szitálás d (mm)	m (g) m <sub>i</sub> (g)	200 a (%)	űlepítés d (mm)	a (%)
10,00	23,24	88,38	0,075	9,40
4,00	3,02	86,87	0,053	8,00
2,00	1,92	85,91	0,039	6,80
1,00	3,88	83,97	0,024	5,90
0,50	4,14	81,90		
0,25	69,54	47,13		
0,10	69,33	12,47		

azonosító fúrás szám 17.

minta jel

mélység (m) 2,0

összetétel A - I (%) 0

HL (%) 12

H (%) f-k-d 35-35-4=73

K (%) a-c 14-0=14

jellemzők d<sub>60</sub> (mm) 0,323

d<sub>10</sub> (mm) 0,079

U (-) 4,1

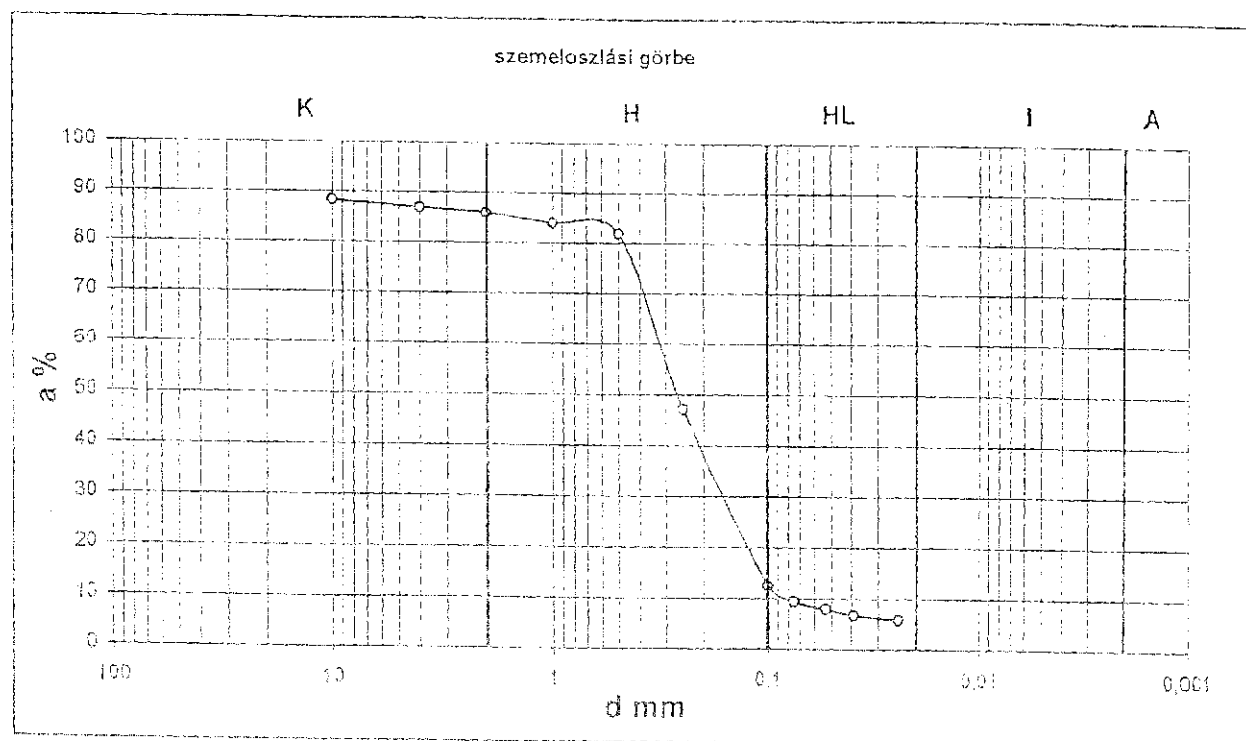
Zamarin d<sub>m</sub> (mm) 0,218

n (%) 30

k (cm/mp) 5,9E-03

(m/nap) 5,1E+03

megnevezés: kavicsos homoklisztes h o m o k



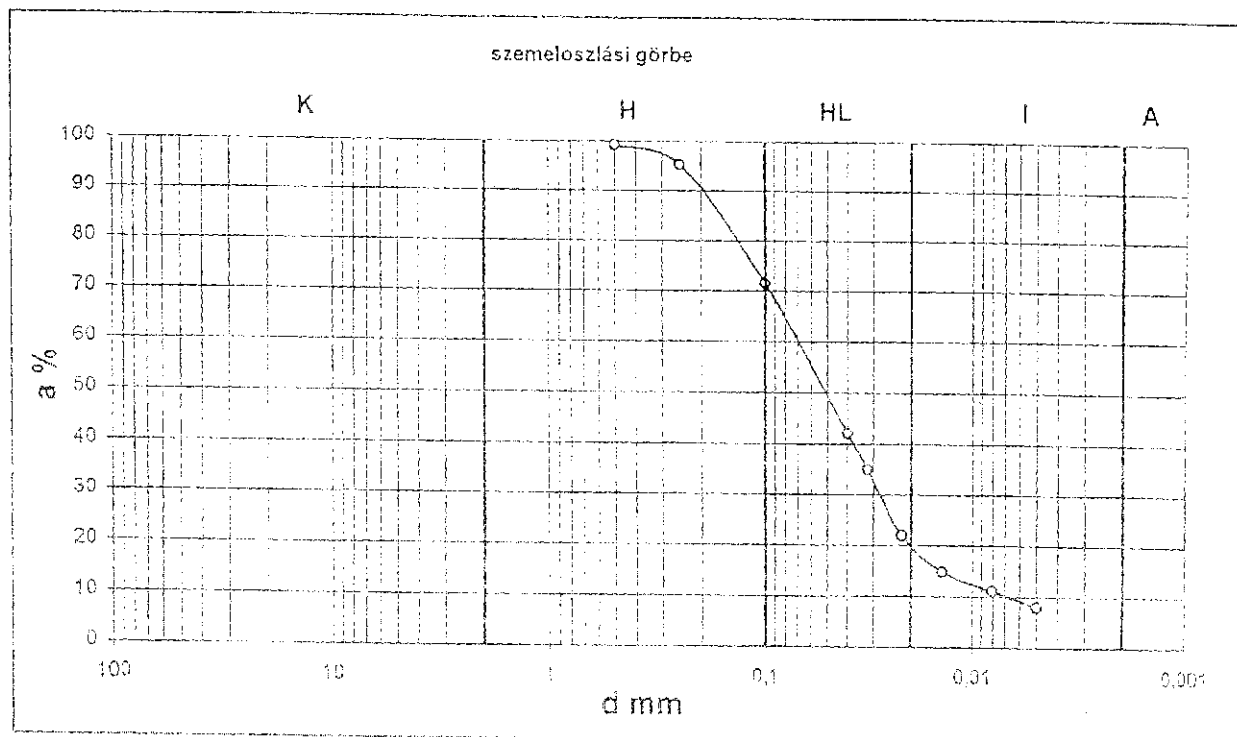
munkahely: Budapest XVI. Lucernás u.

/28,48/

szitálás	m (g)	100	őlepítés	
d (mm)	m <sub>i</sub> (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
0,50	0,77	99,23	0,040	41,90
0,25	3,98	95,25	0,032	34,90
0,10	23,73	71,52	0,022	21,90
			0,014	14,80
			0,008	11,00
			0,005	7,90

<u>azonosító</u>	fúrás szám	17.
	minta jel	
	mélység (m)	3,0
<u>összetétel</u>	A - I (%)	20
	HL (%)	51
	H (%) f-k-d	24-4-1=28
	K (%) a-d	0-0=0
<u>jellemzők</u>	d <sub>80</sub> (mm)	0,070
	d <sub>10</sub> (mm)	0,007
	U (-)	10,0
<u>Zamarin</u>	d <sub>m</sub> (mm)	0,034
	n (%)	35
	k (cm/mp)	2,0E-04
	(m/nap)	1,7E-01

megnevezés: iszapos homokos homokliszt



## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

5. számú melléklet

a 2006. február 14-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 10. Elidegenítésre kijelölt ingatlanok induló licitárának módosítása, az általános forgalmi adóról szóló törvény változásai miatt  
Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:  
51/2006.(II. 14.) Kt.

A Képviselő-testület a 502/2005.(VI.28.) Kt határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A Képviselő-testület jóváhagyja a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztását oly módon, hogy I. ütemben 117576/3, 117576/4, 117576/5, 117576/6, 117576/7, 117576/9 hrsz alakuljon ki, az előterjesztés 4. sz melléklete szerint, a II. ütemben a 117576/9 hrsz-ú ingatlan megosztását, hogy 117576/10, 117576/12, 117576/13, 117576/14 hrsz alakuljon ki, az előterjesztés 5. sz. melléklete szerint.

Az ingatlanok induló licitárát az alábbiak szerint állapítja meg:

Kialakuló hrsz:	Terület m <sup>2</sup> :	Induló nettó licitár:Ft
117576/3	1230	23 400 000
117576/4	1171	22 200 000
117576/5	1173	22 300 000
117576/6	1175	22 300 000
117576/7	1189	22 600 000
117576/10	1388	26 400 000
117576/12	1353	25 700 000
117576/13	1408	26 800 000

A határozat egyebekben nem változik.



Határidő: az árverési hirdetmény kiírására a telekalakítási hatósági eljárást követően azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(15 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)


-----

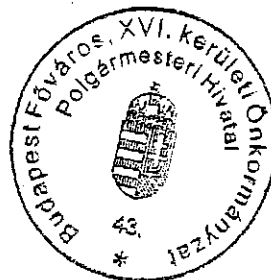
kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:

  
Csukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet vezetője  
Budapest, 2006. február 20.



# HATÁROZAT:

502/2005. (VI. 28.) Kt.

A Képviselő-testület jóváhagyja a 117576 hrsz-ú ingatlan megosztását oly módon, hogy I. ütemben 117576/3, 117576/4, 117576/5, 117576/6, 117576/7, 117576/9 hrsz alakuljon ki, az előterjesztés 4. sz melléklete szerint, a II. ütemben a 117576/9 hrsz-ú ingatlan megosztását, hogy 117576/10, 117576/12, 117576/13, 117576/14 hrsz alakuljon ki, az előterjesztés 5. sz. melléklete szerint. Az ingatlanok induló licitárát az alábbiak szerint állapítja meg:

Megjegyzés [HM1]: Végrehajtásról szóló jelentést elfogadta: 609/2005. (IX. 20.) Kt.

Kialakuló hrsz:	Terület m <sup>2</sup> :	Induló bruttó licitár: Ft
117576/3	1230	29 250 000
117576/4	1171	27 750 000
117576/5	1173	27 875 000
117576/6	1175	27 875 000
117576/7	1189	28 250 000
117576/10	1388	33 000 000
117576/12	1353	32 125 000
117576/13	1408	33 500 000

A licitlépcsőt 100.000,-Ft-ban javasolja megállapítani.

Határidő: a telekalakítás megindítására 2005. 07. 30.

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

<sup>9</sup> A Képviselő-testület az 51/2006. (II. 14.) Kt. határozatával mégis úgy módosította: az ingatlanok induló licitárát a módosított határozat szerint állapítja meg.

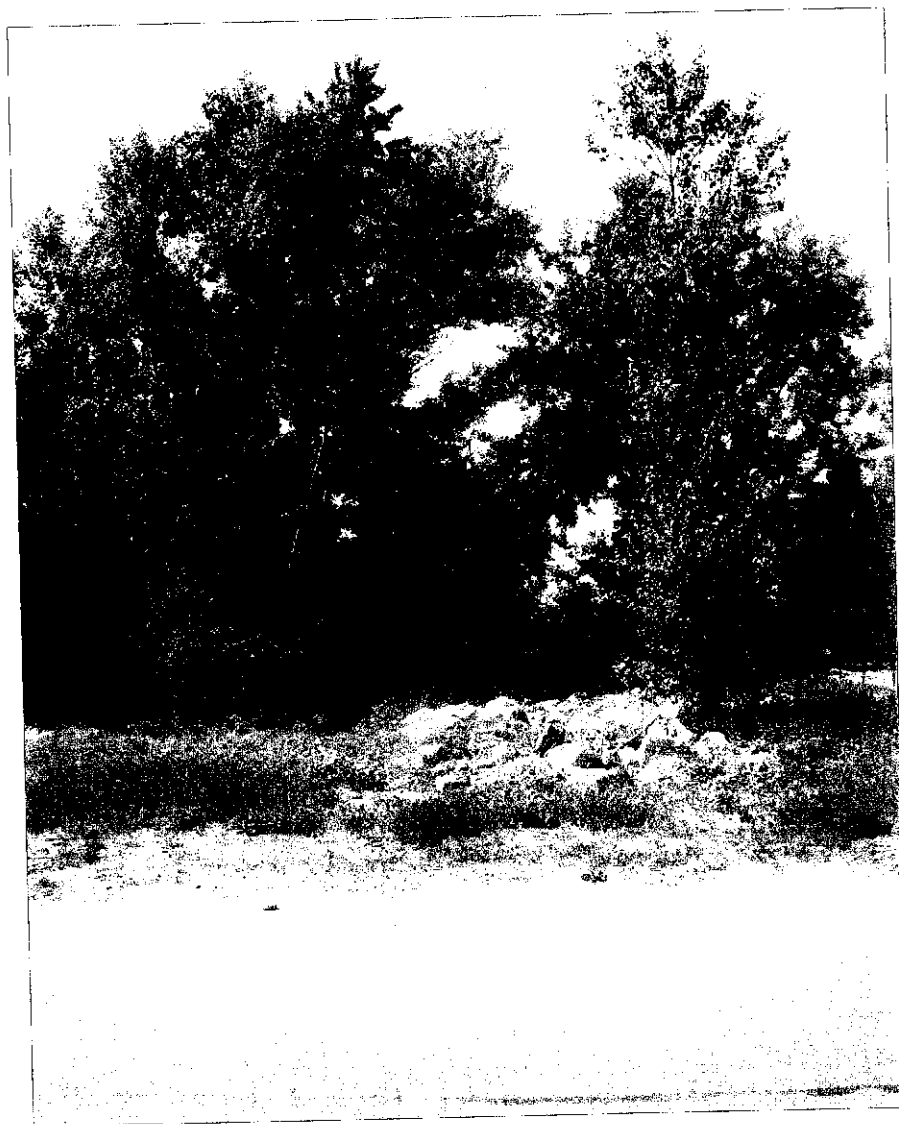
IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca  
101 T/F: 4071286. email:  
immo.montana@freemail.hu

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 16.  
HRSZ 117576/13

6/1

Az értékelés fordulónapja 2009. május 20.



Budapest, 2009. május 20.

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
IMMO MONTANA  
Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.  
1165 Bp., Rezsőfői u. 1. V/8.  
Adószám: 20644578-2-42

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 16.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**

Helyrajzi szám: **117576/13**

Tulajdonos: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

Tulajdoni hányad: **1 / 1**

A telek területe: **1408 m<sup>2</sup>**

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

**Nettó becsült forgalmi érték: 22 500 000 Ft**

**Fajlagos forgalmi érték: 16 000 Ft**

**Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.**

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000

### Előzmények

Megbízó/ bérelő Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata  
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

### Adatszolgáltatás

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 piaci forgalmi 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, 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 vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési 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 ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

### Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, a Szlovák útról nyíló Lucernás utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 10-15 perc
Esztétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

## A telek leírása

Telek mérete	1408 m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	1/1
Telek alakja, domborzata	egyenetlen felszínű, enyhén lejtős, szabályos téglalap alakú
Telek övezeti besorolása	L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
Telek beépíthetősége	25% Szintterületi mutató 0,7
Építhető	4 darab önálló rendeltetési egység
Kerítés	telek részben bekerített
Növényzet	elszórtnan vadon nőt fák, cserjék
Közművek	telek előtt az utcában víz, csatorna, gáz, elektromos
Talajvíz	nincs
Megközelítés	szilárd burkolatú úton

## Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 16. alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nettó nyiltpiaci értékét százezer forintba kerekítve

**22 500 000 Ft**

összegben állapítja meg.

### ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Lucernás utca 24.	Lucernás utca	Felsőmalom	Nógrádverőce utca	Szabadkai utca
Az ingatlan típusa	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek
Lakóépület szintszáma	1	1	1	1	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 408	1 351	2 371	959	531
Környezeti index (érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	3
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	2
Telek forma, felszín (érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	3
Talaj mechanika index (érték 1 és 5 közt)	3	4	4	4	4
Eladási ár HUF	30 840 000	42 192 000	18 069 800	16 100 000	19 700 000
	25 700 000	35 160 000	15 058 167	13 416 667	16 416 667
Értékesítés éve	2007	2009	2009	2007	2007
Piacváltozási korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jelen ár HUF	24 415 000	33 402 000	14 305 258	12 745 833	15 595 833
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>	18 072	14 088	14 917	24 003	13 717

### A telekérték

22 500 000 Ft

### Fajlagos telekérték Ft/m<sup>2</sup>

16 000 Ft/m<sup>2</sup>

## 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. május 20.

  
Balló Péter ingatlan értékelő



Lucernás utca



Építési törmelék a telken



Lucernás utca 16. alatti telek



Lucernás utca 16. alatti telek



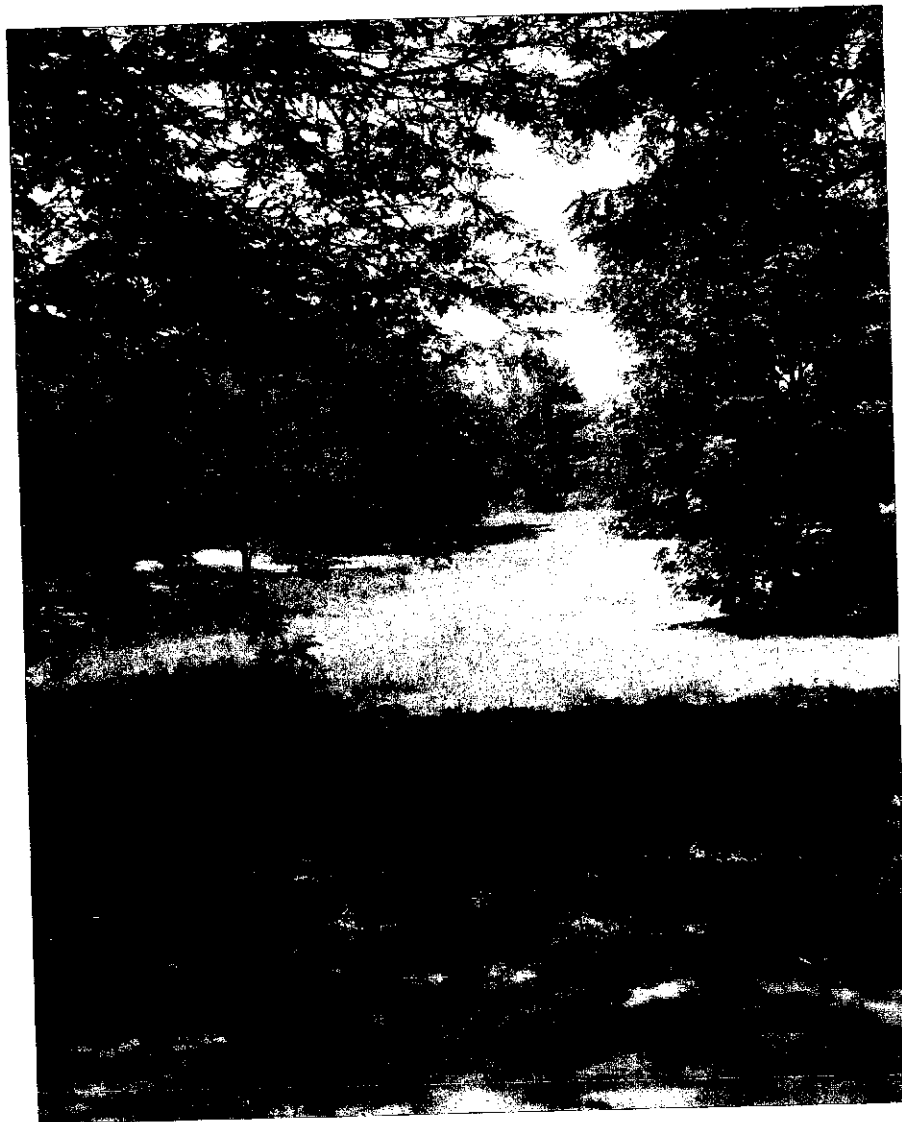
IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd  
utca 101. T/F: 4071286,  
email: immo.montana@freemail.hu

6/2

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 24.  
HRSZ 117576/7

Az értékelés fordulónapja 2009. május 20.



Budapest, 2009. május 20.

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000

IMMO MONTANA  
Ingatlanforgalmi és Levelezési Bt.  
1165 Gy. Árpád út 1. V/A.  
Adószám: 614-5/8-2-42

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 24.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**

Helyrajzi szám: **117576/7**

Tulajdonos: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1 / 1

A telek területe: 1171,0 m<sup>2</sup>

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Megjegyzések: A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

**Nettó becsült forgalmi érték: 18 400 000 Ft**

**Fajlagos forgalmi érték: 15 450 Ft**

**Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.**

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000

### Előzmények

Megbízó/ bérlo Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata  
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

### Adatszolgáltatás

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 piaci forgalmi értékének meghatározása

**Értékelés módszere** piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

**Megjegyzés** Az értékebecslés 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, lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtlen 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 ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

### Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, a Szlovák útról nyíló Lucernás utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkoiatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 10-15 perc
Esztétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

#### A telek leírása

Telek mérete	1189 m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	1/ 1
Telek alakja, domborzata	egyenetlen felszínű, enyhén lejtős, téglalap alakú, részben feltöltött sódérbánya
Telek övezeti besorolása	L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
Telek beépíthetősége	25% Szintterületi mutató 0,7
Építhető	3 darab önálló rendeltetési egység
Kerítés	telek bekerítetlen
Növényzet	elszórtn vadon nőt fák, cserjék
Közművek	telek előtt az utcában víz, csatorna, gáz, elektromos
Talajvíz	nincs
Megközelítés	szilárd burkolatú úton
Beépítési kockázatok	A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

#### Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 24. alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nettó nyíltpiaci értékét százezer forintba kerekítve

**18 400 000 Ft**

összegben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Ft	Lucernás utca 24.	Lucernás utca	Felsőmalom	Nógrádverőce utca	Szabadkai utca	Anilin utca
Az ingatlan típusa		Telek	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek
Lakóépület szintszáma		1	1	1	1	1	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )		1 189	1351	2371	959	531	1137
Környezeti index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	4	3
Elhelyezkedési index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	2
Telek forma, felszín	(érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	4
Infrastruktúra index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	3	3
Talaj mechanika index	(érték 1 és 5 közt)	2	4	4	4	4	4
Eladási ár	HUF		30 840 000	42 192 000	18 069 800	16 100 000	19 700 000
			25 700 000	35 160 000	15 058 167	13 416 667	16 416 667
Értékesítés éve			2007	2009	2009	2007	2007
Piacváltozási korrekció			-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jelen ár	HUF		24 415 000	33 402 000	14 305 258	12 745 833	15 595 833
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>			18 072	14 098	14 917	24 003	13 717

#### A telekérték

18 400 000 Ft

Fajlagos telekérték Ft/m<sup>2</sup>

15 450 Ft/m<sup>2</sup>

## 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. május 20.

.....  
Balló Péter ingatlan értékelő



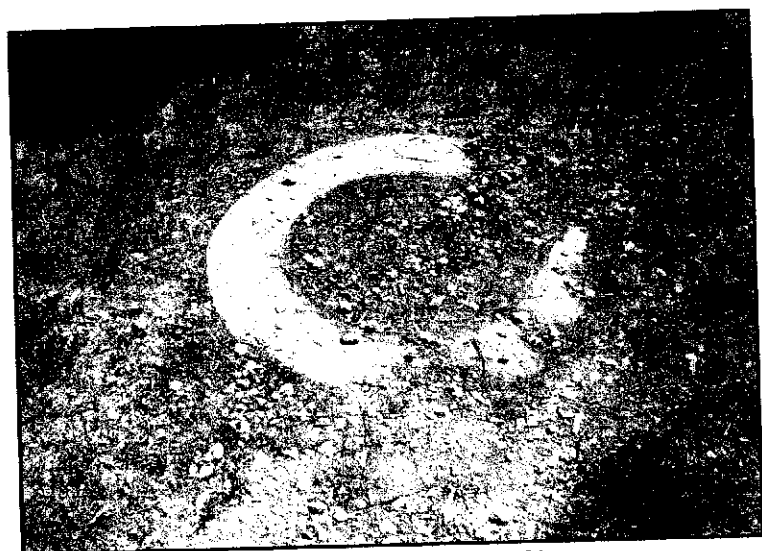
Lucernás utca



Lucernás és Csobaj utca kereszteződése



Lucernás utca 24. alatti telek



Csatornafedél a Lucernás utcában

IMMO MONTANA Bt. 1174 Budapest, Szilárd utca  
101. T/F: 4071286, email:  
immo.montana@freemail.hu

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 26.  
**HRSZ 117576/6**

6/3

Az értékelés fordulónapja **2009. május 20.**



Buda 2009. május 20.

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
IMMO MONTANA 2000  
Ingatlanforgalmazó Bt.  
1165 Bp., Ruzgölő u. 1. V/8.  
Adószám: 21-604578-2-42

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 26.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**

Helyrajzi szám: **117576/6**

Tulajdonos: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

Tulajdoni hányad: **1 / 1**

A telek területe: **1171 m<sup>2</sup>**

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Megjegyzések: A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

**Nettó becsült forgalmi érték: 18 200 000 Ft**

**Fajlagos forgalmi érték: 15 450 Ft**

**Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.**

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000



## Előzmények

Megbízó/ bérlő Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata  
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

## Adatszolgáltatás

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 piaci forgalmi 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, lakás használatú helyiséggként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmazzak 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 ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

## Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, a Szlovák útról nyíló Lucernás utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 10-15 perc
Észtétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

#### A telek leírása

<b>Telek mérete</b>	1175 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdonhányad</b>	1/ 1
<b>Telek alakja, domborzata</b>	egyenetlen felszínű, enyhén lejtős, téglalap alakú, részben feltöltött sóderbánya
<b>Telek övezeti besorolása</b>	L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
<b>Telek beépíthetősége</b>	25% <b>Szintterületi mutató</b> 0,7
<b>Építhető</b>	3 darab önálló rendeltetési egység
<b>Kerítés</b>	telek bekerítetlen
<b>Növényzet</b>	elszórta vadon nőt fák, cserjék
<b>Közművek</b>	telek előtt az utcában víz, csatorna, gáz, elektromos
<b>Talajvíz</b>	nincs
<b>Megközelítés</b>	szilárd burkolatú úton
<b>Beépítési kockázatok</b>	A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

#### Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 26. alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nettó nyíltpiaci értékét százezer forintra kerekítve

**18 200 000 Ft**

összegben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Lucernás utca 26.	Lucernás utca	Felsőmalom	Nógrádverőce utca	Szabadkai utca	Anilin utca
Az ingatlan típusa	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek
Lakóépület szintszáma	1	1	1	1	1	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 175	1351	2371	959	531	1137
Környezeti index (érték 1 és 5 közti)	3	3	3	3	4	3
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közti)	3	3	4	4	3	2
Telek forma, felszín (érték 1 és 5 közti)	3	3	4	4	3	4
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közti)	3	3	3	3	3	3
Talaj mechanika index (érték 1 és 5 közti)	2	4	4	4	4	4
Eladási ár HUF	30 840 000	42 192 000	18 069 800	16 100 000	19 700 000	25 700 000
	25 700 000	35 160 000	15 058 167	13 416 667	16 416 667	
Értékesítés éve	2007	2009	2009	2007	2007	2007
Piacváltozási korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jelen ár HUF	24 415 000	33 402 000	14 305 258	12 745 833	15 595 833	
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>	18 072	14 088	14 917	24 003	13 717	

#### A telekérték

18 200 000 Ft

Fajlagos telekérték Ft/m<sup>2</sup>

15 450 Ft/m<sup>2</sup>

## 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. május 20.

.....  
Balló Péter ingatlan értékelő



Lucernás utca



Lucernás és Csobaj utca kereszteződése



Lucernás utca 26. alatti telek



Csatornafedél a Lucernás utcában

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca  
101. 1/F: 4071286.  
immo.montana@freemail.hu email:

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 28.  
HRSZ 117576/5

6/4

Az értékelés fordulónapja 2009. május 20.



Budapest, 2009. május 20.

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő

IMMO MONTANA 2532/2000  
Ingyenfelvétel: 4071286.  
Hrsz: 117576/5, 117577/5  
A/2532/2000-12

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 28.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**

Helyrajzi szám: **117576/5**

Tulajdonos: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

Tulajdoni hányad: **1 / 1**

A telek területe: **1171 m<sup>2</sup>**

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Megjegyzések: A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

**Nettó becsült forgalmi érték: 18 100 000 Ft**

**Fajlagos forgalmi érték: 15 450 Ft**

**Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.**

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000

### Előzmények

Megbízó/ bérlo Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata  
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp. 1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

### Adatszolgáltatás

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 piaci forgalmi 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, lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintés kori műszaki állapotban. Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmazzak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési 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	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, a Szlovák útról nyíló Lucernás utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 10-15 perc

## A telek leírása

<b>Telek mérete</b>	<b>1173 m<sup>2</sup></b>
<b>Tulajdonhányad</b>	<b>1/ 1</b>
<b>Telek alakja, domborzata</b>	egyenetlen felszínű, enyhén lejtős, téglalap alakú, részben feltöltött sóderbánya
<b>Telek övezeti besorolása</b>	L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
<b>Telek beépíthetősége</b>	25% <b>Szintterületi mutató</b> 0,7
<b>Építhető</b>	3 darab önálló rendeltetési egység
<b>Kerítés</b>	telek bekerítetlen
<b>Növényzet</b>	elszórtn vadon nőt fák, cserjék
<b>Közművek</b>	telek előtt az utcában víz, csatorna, gáz, elektromos
<b>Talajvíz</b>	nincs
<b>Megközelítés</b>	szilárd burkolatú úton
<b>Beépítési kockázatok</b>	A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

## Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 28. alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nettó nyíltpiaci értékét százezer forintba kerekítve

**18 100 000 Ft**

összegeben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása			adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Ft	Lucernás utca 28.	Lucernás utca	Felsőmalom	Nógrádverőce utca	Szabadkai utca	Anilin utca
Az ingatlan típusa		Telek	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek
Lakóépület szintszáma		1	1	1	1	1	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )		1 173	1351	2371	959	531	1137
Környezeti index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	4	2
Elhelyezkedési index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	2
Telek forma, felszín	(érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	4
Infrastruktúra index	(érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	3	3
Talaj mechanika index	(érték 1 és 5 közt)	2	4	4	4	4	4
Eladási ár	HUF		30 840 000	42 192 000	18 069 800	16 100 000	19 700 000
			25 700 000	35 160 000	15 058 167	13 416 667	16 416 667
Értékesítés éve			2007	2009	2009	2007	2007
Piacváltozási korrekció			-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jelen ár	HUF		24 415 000	33 402 000	14 305 258	12 745 833	15 595 833
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>			18 072	14 088	14 917	24 003	13 717

## A telekérték

**18 100 000 Ft**

Fajlagos telekérték Ft/m<sup>2</sup>

**15 450 Ft/m<sup>2</sup>**



## 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. május 20.

.....  
Balló Péter ingatlan értékelő



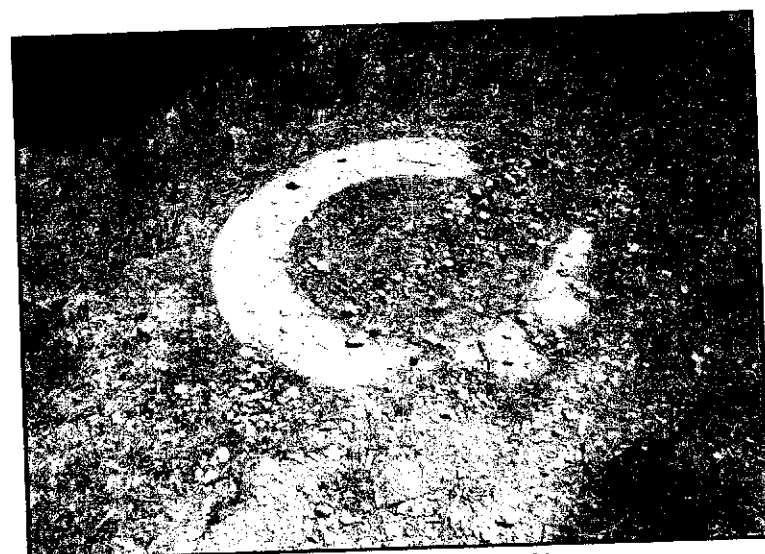
Lucernás utca



Lucernás és Csobaj utca kereszteződése



Lucernás utca 28. alatti telek



Csatornafedél a Lucernás utcában

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd  
utca 101. T/F: 4071286,  
email: immo.montana@freemail.hu

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 30.  
HRSZ 117576/4

6 / 5

Az értékelés fordulónapja 2009. május 20.



Budapest, 2009. május 20.

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakér  
2532/2000

IMMO MONTANA  
Ingatlanforgalmi és Értékelési Bt.  
1155 Bp., Rózsa utca 1. V/3.  
Adószám: 2054578-2-42

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 30.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**

Helyrajzi szám: **117576/4**

Tulajdonos: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1 / 1

A telek területe: 1171,0 m<sup>2</sup>

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Megjegyzések: A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

**Nettó becsült forgalmi érték: 18 100 000 Ft**

**Fajlagos forgalmi érték: 15 450 Ft**

**Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.**

Balló Péter MScRE  
Ingatlanforgalmi szakértő  
2532/2000

### Előzmények

Megbízó/ bérelő Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata  
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)  
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

### Adatszolgáltatás

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 piaci forgalmi 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, 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 ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

### Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, a Szlovák útról nyíló Lucernás utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 10-15 perc
Esztétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

A telek leírása

Telek mérete	1171 m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	1/ 1
Telek alakja, domborzata	egyenetlen felszínű, enyhén lejtős, téglalap alakú, részben feltöltött sóderbánya
Telek övezeti besorolása	L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
Telek beépíthetősége	25% Szintterületi mutató 0,7
Építhető	3 darab önálló rendeltetési egység
Kerítés	telek bekerítetlen
Növényzet	elszórta vadon nőt fák, cserjék
Közművek	telek előtt az utcában víz, csatorna, gáz, elektromos
Talajvíz	nincs
Megközelítés	szilárd burkolatú úton
Beépítési kockázatok	A volt bányagödör feltöltése tömörítés nélkül történt, ezért a tervezett épület helyén részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges, kedvezőtlen esetben jelentős alapozási, épület szerkezet-megerősítési költségek jelentkezhetnek.

Értékelés

Budapest, XVI. kerület, Lucernás utca 30. alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becsült, nettó nyíltpiaci értékét százezer forintba kerekítve

18 100 000 Ft

összegben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Lucernás utca 30.	Lucernás utca	Felsőmalom	Nógrádverőce utca	Szabadkai utca	Anilin utca
Az ingatlan típusa	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek	Telek
Lakóépület szintszáma	1	1	1	1	1	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 171	1331	2371	959	531	1137
Környezeti index (érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	4	3
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	2
Telek forma, felszín (érték 1 és 5 közt)	3	3	4	4	3	4
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közt)	3	3	3	3	3	3
Talaj mechanika index (érték 1 és 5 közt)	2	4	4	4	4	4
Eladási ár HUF		30 840 000	42 192 000	18 069 800	16 100 000	19 700 000
		25 700 000	35 160 000	15 058 167	13 416 667	16 416 667
Értékesítés éve		2007	2009	2009	2007	2007
Piacváltozási korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jelen ár HUF		24 415 000	33 402 000	14 305 258	12 745 833	15 595 833
Fajlagos alapterületi ár Ft/m <sup>2</sup>		18 072	14 088	14 917	24 003	13 717

A telekérték

18 100 000 Ft

Fajlagos telekérték Ft/m<sup>2</sup>

15 450 Ft/m<sup>2</sup>

## 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 érdekelttségem nem áll fenn.

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

Budapest, 2009. május 20.

.....  
Balló Péter ingatlan értékelő



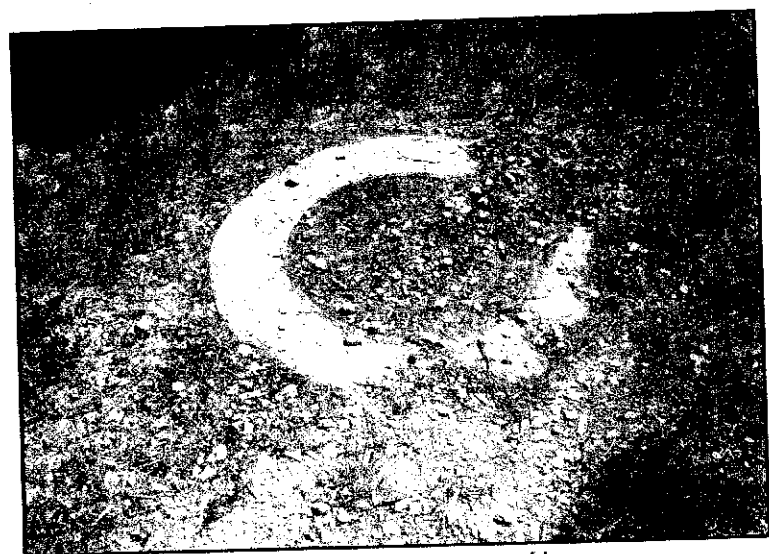
Lucernás utca



Lucernás és Csobaj utca kereszteződése



Lucernás utca 30. alatti telek



Csatornafedél a Lucernás utcában





Lucernás utca 32. alatti telek



Lucernás utca 32. alatti telek



Lucernás és Csobaj utca kereszteződése



Lucernás utca

159/2009

## KIVONAT

a 2009. június 15-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 8. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND: 8.      Javaslat a Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú, Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú, Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú, Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú, Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú, Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére**

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

### **HATÁROZAT:**

**98/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 16. szám alatti, 117576/13 hrsz-ú, 1408 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 22.500.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

### **HATÁROZAT:**

**99/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 24. szám alatti, 117576/7 hrsz-ú, 1189 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.400.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

**HATÁROZAT:**  
**100/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 26. szám alatti, 117576/6 hrsz-ú, 1175 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.200.000,- Ft + ÁF A-ban határozza meg. A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

**HATÁROZAT:**  
**101/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 28. szám alatti, 117576/5 hrsz-ú, 1173 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.100.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg. A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

**HATÁROZAT:****102/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 30. szám alatti, 117576/4 hrsz-ú, 1171 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 18.100.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(8 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

**HATÁROZAT:****103/2009.(VI. 15.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 32. szám alatti, 117576/3 hrsz-ú, 1230 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 19.000.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

A vételár tartalmazza az ingatlanonként fizetendő 72.000,- Ft csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

Határidő: 2009. június 17-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

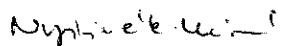
(8 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.

Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:



Nyíriné Kovács Ildikó  
Költségvetési Irodavezető  
Budapest, 2009.06.15.

