

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

*Készült a Polgármester 2021. március 8-ra tervezett határozatának meghozatala céljából*  
*Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a 117507 hrsz-ú ingatlanból 512 m<sup>2</sup> terület tulajdonba vételére, út kialakítása céljából

**Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági Tag!**  
**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!**

A Budapest XVI. kerület, Zselic utcát és a Légcsavar utcát összekötő 117510/79 hrsz-ú közterület egy szakaszon megszakad, mivel a 117507 hrsz-ú ingatlan beékelődik a közterületbe. A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda a Zselic utca folytatásában, a Légcsavar utcáig szilárd burkolatú út építését tervezi. A tervezetetéshez szükséges a Zselic utcába beékelődő terület önkormányzati tulajdonba kerülése. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat már több éve tárgyal a 117507 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival a szabályozási terv szerinti területek, többek között a Zselic utca felőli terület megszerzéséről, eddig sikertelenül.

A 117510/36 hrsz-ú terület felosztásával kialakuló építési telkek szilárd burkolatú úton történő megközelítéséhez, a közművek kiépítéséhez feltétlenül szükséges a mellékelt kisajátítási változasi vázrajzon feltüntetett 117507/2 hrsz-ú, 512 m<sup>2</sup> nagyságú terület önkormányzati tulajdonba vétele, út kialakítása céljából. (2. számú melléklet)

A 117507 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lap szerint, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 28421 m<sup>2</sup> területű, osztatlan közös tulajdon.

A vázrajz szerint:

- kialakul a 117507/1 hrsz-ú, 27710 m<sup>2</sup> területű, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan,
- kialakul a 117507/2 hrsz-ú, 512 m<sup>2</sup> területű, kivett helyi út megnevezésű ingatlan,
- kialakul a 117507/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 199 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1 sz. mellékletének 19. tervlapja az út szabályozását, a szabályozással érintett terület térképi ábrázolását, út céljára történő kialakítását tartalmazza. (3. számú melléklet)

Az 512 m<sup>2</sup> területre értékbecslés készült. Az terület forgalmi értéke: nettó 12 500 Ft/m<sup>2</sup>, azaz 512x12 500= nettó 6 400 000 Ft. (4. számú melléklet)

Az 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülésének folyamata az alábbi:

1. A döntéshozó határozatban dönt arról, hogy a 117507 hrsz-ú ingatlan 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészét, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telekalakítási vázrajz alapján, útépitési célból meg kívánja vásárolni. A döntéshozó megállapítja az 512 m<sup>2</sup> ingatlanrész vételárát. Az Önkormányzat a döntéshozó által megállapított forgalmi érték alapján vételi ajánlatot tesz a 117507 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak a per, igény és tehermentes ingatlanrészek megvásárlására.

2. Amennyiben a tulajdonosok és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között az adásvétel nem jön létre, akkor az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII.

törvény (továbbiakban: Kstv.) 24. §-a szerint az 512 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan, megindíthatja az útlejegyzési és a kapcsolódó kisajátítási eljárást.

Tulajdoni lap szerinti sorszám	Tulajdonos neve:	Tulajdoni részarány: 720-ad	Terhelések:	Lejegyzendő terület nagysága m <sup>2</sup>	Fizetendő bruttó vételár Ft
II/18.	Tóth Antal	6		4,27	53 375
II/19.	Tóth Károly	6		4,27	53 375
II/21.	Tóth István	6		4,27	53 375
II/22.	Pájer Sándor	72		51,2	640 000
II/23.	Pájer György	36		25,6	320 000
II/24.	Pájer Gábor	36		25,6	320 000
II/26.	Varga András	2	Holtig tartó haszonélvezeti jog Varga András javára, Timkó Ilona javára	1,42	17 750
II/27.	Andó Miklós	1		0,71	8 875
II/28.	Andóné Timkó Zsuzsanna	1		0,71	8 875
II/29.	Varga András	44	Holtig tartó haszonélvezeti jog Varga András javára, Timkó Ilona javára	31,29	391 125
II/30.	Andó Miklós	28		19,91	248 875
II/31.	Andóné Timkó Zsuzsanna	28		19,91	248 875
II/34.	Tóth Béla	27		19,2	240 000
II/38.	Szöllősi Zsolt	20	Holtig tartó haszonélvezeti jog Szöllősi Béláné javára, Szöllősi Béla javára	14,22	177 750
II/40.	Balogh András	36		25,6	320 000
II/41.	Balogh Ilona Csilla	36		25,6	320 000
II/43.	Gubinyi László	20		14,22	177 750
II/44.	Balogh András	36		25,6	320 000
II/45.	Balogh Ilona Csilla	36		25,6	320 000
II/46.	ELLMAN Kft.	27		19,2	240 000
II/50.	Gubinyi Nikolett	36	Holtig tartó haszonélvezeti jog Gubinyi Lászlóné javára, Gubinyi János javára, Simkó Éva javára	25,6	320 000
II/51.	Gubinyi Gabriella	36	Holtig tartó haszonélvezeti jog Gubinyi Lászlóné javára, Gubinyi János javára, Simkó Éva javára	25,6	320 000
II/52.	Gubinyi Lászlóné	72		51,2	640 000
II/53.	AUTÓMOBIL ONLINE SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ Kft.	72		51,2	640 000
Összesen:		720		512	6 400 000

A Kstv. 2. § szerint ingatlant kisajátítani csak közérdekű célokra lehetséges, pl: közlekedési infrastruktúra fejlesztése.

### **Kstv.**

**„1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.**

**(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.**

**2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges**

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;

- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése;  
 e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;

### 3. §

(1) Kisajátításnak akkor van helye

**b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;**

(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot;

5. § (1)- A 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat, vagy b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

(3)- Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

(4) Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre.

(5)- Közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi - a kisajátítással tulajdont szerzőtől különböző - tulajdonostársnak kérelmeznie kell.

6. § (1) A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

(2) Az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).

(3) Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. **Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.**

(4) A tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,

b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,

c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

(5) A visszamaradó rész kisajátítását legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

(6) A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet; erről a tulajdonost a függő hatályú döntésben külön tájékoztatni kell. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartamára az ingatlanra - a kisajátítást kérő javára - elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.

**8. § (1)** A kisajátítási határozat véglegessé válásával - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

(4) Ha a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről a kisajátítási hatóság felhívására a jelzálogjogosult nyilatkozni köteles. Ha a jelzálogjogosult a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

(5) Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, az ingatlanért járó pénzbeli kártalanítást a végrehajtói letéti számlára kell átutalni vagy befizetni. Ha az ingatlanon több végrehajtási jog volt bejegyezve, a kártalanítást az ingatlanra korábban árverést kítűző végrehajtónak, ennek hiányában annak a végrehajtónak kell megfizetni, aki által lefolytatott végrehajtási eljárásban a legkorábban került bejegyzésre a végrehajtási jog.

(6) A telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás megszűnéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog fenntartása vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében. Ha a jog megszüntetése hatósági hatáskörbe tartozik, a kisajátítási hatóság a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata alapján állapítja meg a jog megszűnését. Az e bekezdésben foglaltakat a tulajdonosnak mind pénzbeli, mind csereingatlannal történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.

(7) Ha a kártalanítás csereingatlannal történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok - a (6) bekezdésben foglalt jogok kivételével és a (8) bekezdésben foglalt eltéréssel - a csereingatlanra átszállnak.

(8) A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni; a kérelmet az erre jogosult legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig nyújthatja be. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog a csereingatlanra nem vihető át.

(9) Az ingatlan kisajátításának ténye önmagában a jelzálogjoggal biztosított követelést nem teszi lejárttá, és nem szolgálhat a jogviszony megszüntetése vagy a kielégítési jog gyakorlásának alapjául. Ez a rendelkezés nem érinti a szerződésen vagy jogszabályon alapuló egyéb jogok - az e bekezdésben említettől eltérő okból való - gyakorlásának lehetőségét.

(10) Pénzbeli és csereingatlannal történő kártalanítás esetében e § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy jelzálogjog esetében a követelés alatt a követelés csereingatlannal nem fedezett részét kell érteni.

**9. §**

(1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

**21. §**

(2) A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

**24. §**

(1) A kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

(2) A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be.

(4) A kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint - a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pont la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítást kivéve - a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

**35. §**

(1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

(2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 26-27. §-ában szabályozottak szerint:

„26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2)

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki

alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(5)

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

(10) A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021. (II. 17.) önkormányzati rendeletében az 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész megvásárlásához a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 16. §-a rendelkezik a törzsvagyonra vonatkozó szabályokról.

16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag urat, a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési bizottsági tag asszonyt, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2021. március 8-án 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a [kovacs peter@bp16.hu](mailto:kovacs peter@bp16.hu) e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények

módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva - úgy határozott, hogy a Budapest XVI. kerület, 117507 hrsz-ú, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 28421 m<sup>2</sup> területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanból 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészben utat kíván kialakítani, ezért, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Kisajátítási változási vázrajz szerint kialakuló 117507/2 hrsz-ú, 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését határozza el, vétel útján.

A Polgármester a 117507 hrsz-ú ingatlanból 117507/2 hrsz-on kialakuló 512 m<sup>2</sup> területű út vételárát, nettó 12 500 Ft/m<sup>2</sup>, azaz nettó 6 400 000 Ft-ban határozza meg.

A Polgármester a tulajdoni hányadok alapján a 117507/2 hrsz-on kialakuló, per, igény és tehermentes ingatlanrész megvásárlására az alábbi összegű vételi ajánlatot teszi az alábbi tulajdonosoknak:

Név:	Nettó vételár: Ft
Tóth Antal	53 375
Tóth Károly	53 375
Tóth István	53 375
Pájer Sándor	640 000
Pájer György	320 000
Pájer Gábor	320 000
Varga András	17 750
Andó Miklós	8 875
Andóné Timkó Zsuzsanna	8 875
Varga András	391 125
Andó Miklós	248 875
Andóné Timkó Zsuzsanna	248 875
Tóth Béla	240 000
Szöllősi Zsolt	177 750
Balogh András	320 000
Balogh Ilona Csilla	320 000
Gubinyi László	177 750
Balogh András	320 000
Balogh Ilona Csilla	320 000
ELLMAN Kft.	240 000
Gubinyi Nikolett	320 000
Gubinyi Gabriella	320 000
Gubinyi Lászlóné	640 000
AUTOMOBIL ONLINE SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ Kft.	640 000

A Polgármester a vételi ajánlat határidő kitűzése melletti megtételére, a 117507 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződés aláírására a szükséges intézkedéseket megteszi. Amennyiben a vételi ajánlatot a

117507 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nem fogadják el, vagy határidőben nem nyilatkoznak, abban az esetben a Polgármester az útlejegyzési eljárás és a kapcsolódó kisajátítási eljárás megindításáról intézkedik.

A nettó 6 400 000 Ft vételár összegének fedezetét az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021. (II. 17.) önkormányzati rendelet 6/A. melléklet 11. sora "Ingatlan vásárlás, útlejegyzés" előirányzat terhére biztosítja.

Határidő: a vételi ajánlat megtételére 2021. április 30.  
az adásvételi szerződés megkötésére: 2021. június 30.  
az útlejegyzési eljárás és a kapcsolódó kisajátítási eljárás megindítására 2021. augusztus 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. március 3.



Kovács Péter  
polgármester

Mellékletek:


1. *Helyszínrajz*
2. *Kisajátítási változási vázrajz*
3. *KÉSZ térképi melléklete*
4. *Értékbecslés*



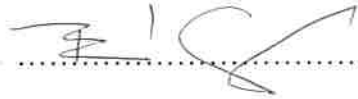
Az előterjesztést készítette:

  
.....

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

  
.....

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:

  
.....

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
.....



**MOLNÁR PÉTER E.V.**

2151 Fót, József Attila utca 18.

Nyf.sz.: 53044925

Munka száma: 131/2020

**Budapest XVI.**

belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 7206\_2073/2020

K-90937

**KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 117507 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz területkimutatással együtt érvényes!

Címkoordináták

	Psz.	Y	X
117507/1 hrsz.	1	661906	239959
117507/3 hrsz.	1	661947	239876
117507/1 hrsz.	2	661758	240099

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Fót, 2020. szeptember 29.

Készítő és minőséget tanusító: .....

Földmérő ig. száma: 8079/2019

Ing. rend. min. szám: 1827/2003

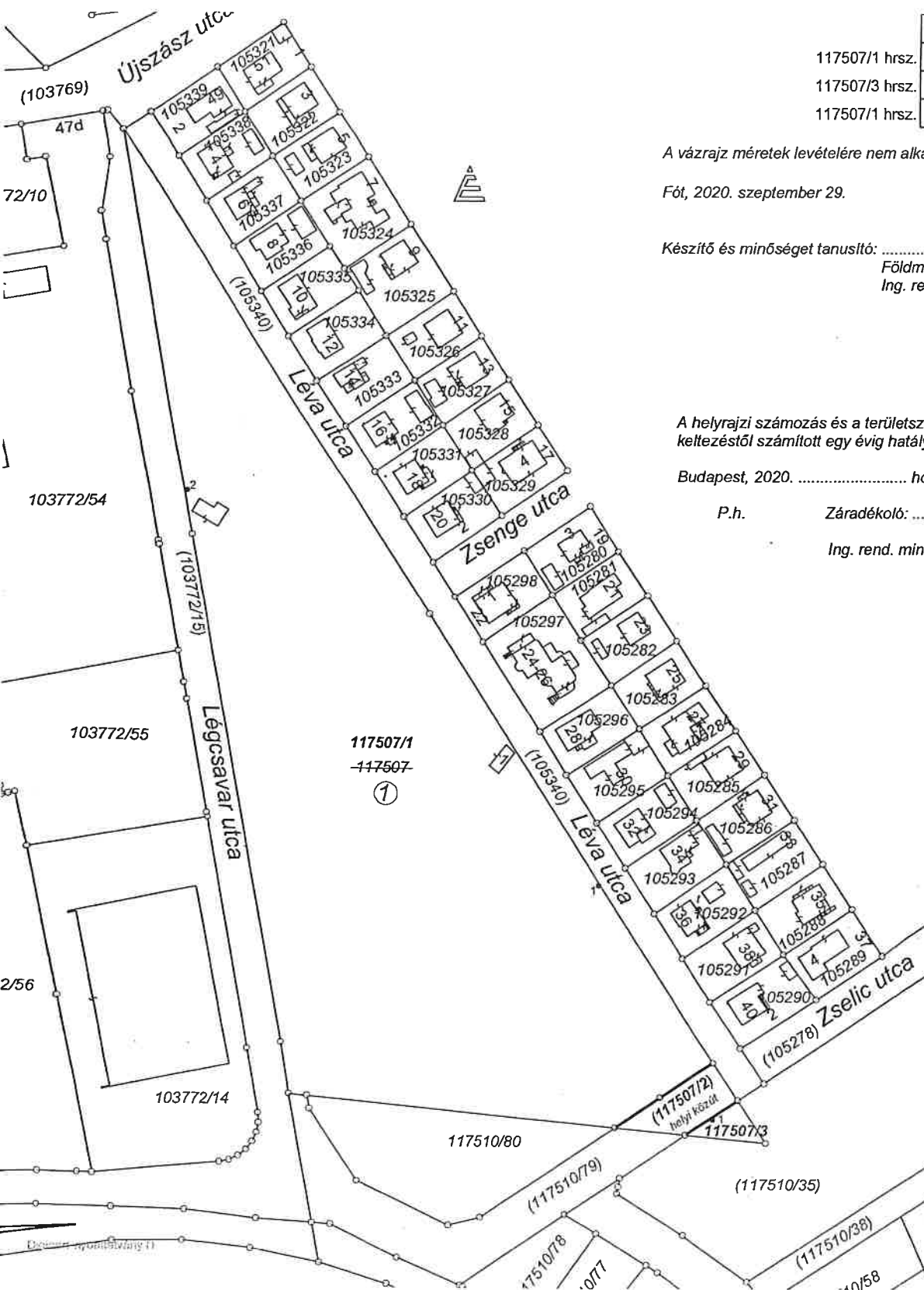
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2020. .... hó ..... nap

P.h.

Záradékoló: .....

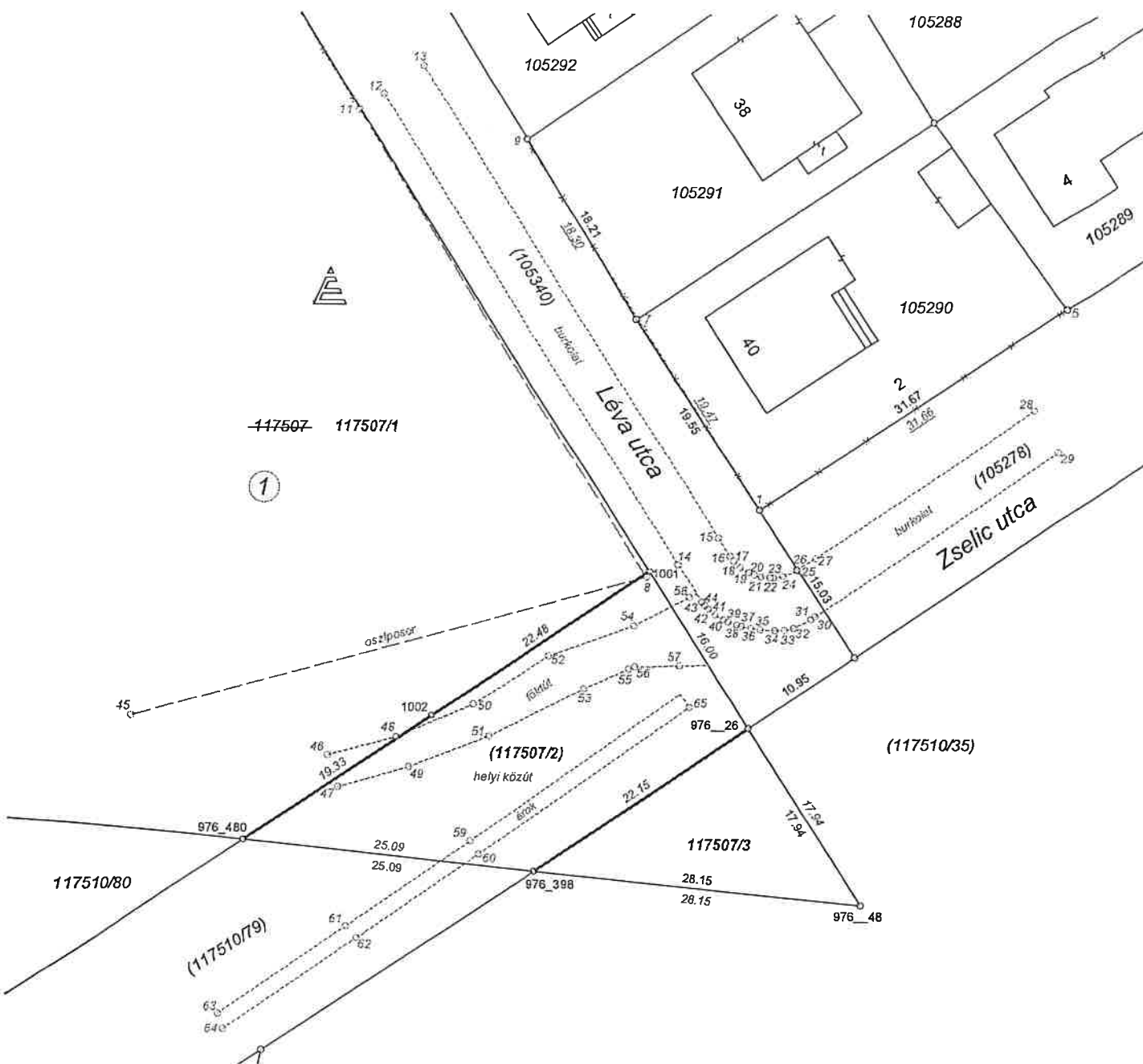
Ing. rend. min. száma: ...../.....



# MÉRÉSI VÁZLAT

a 117507 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
KISAJÁTÍTÁS

Méretarány: 1:500



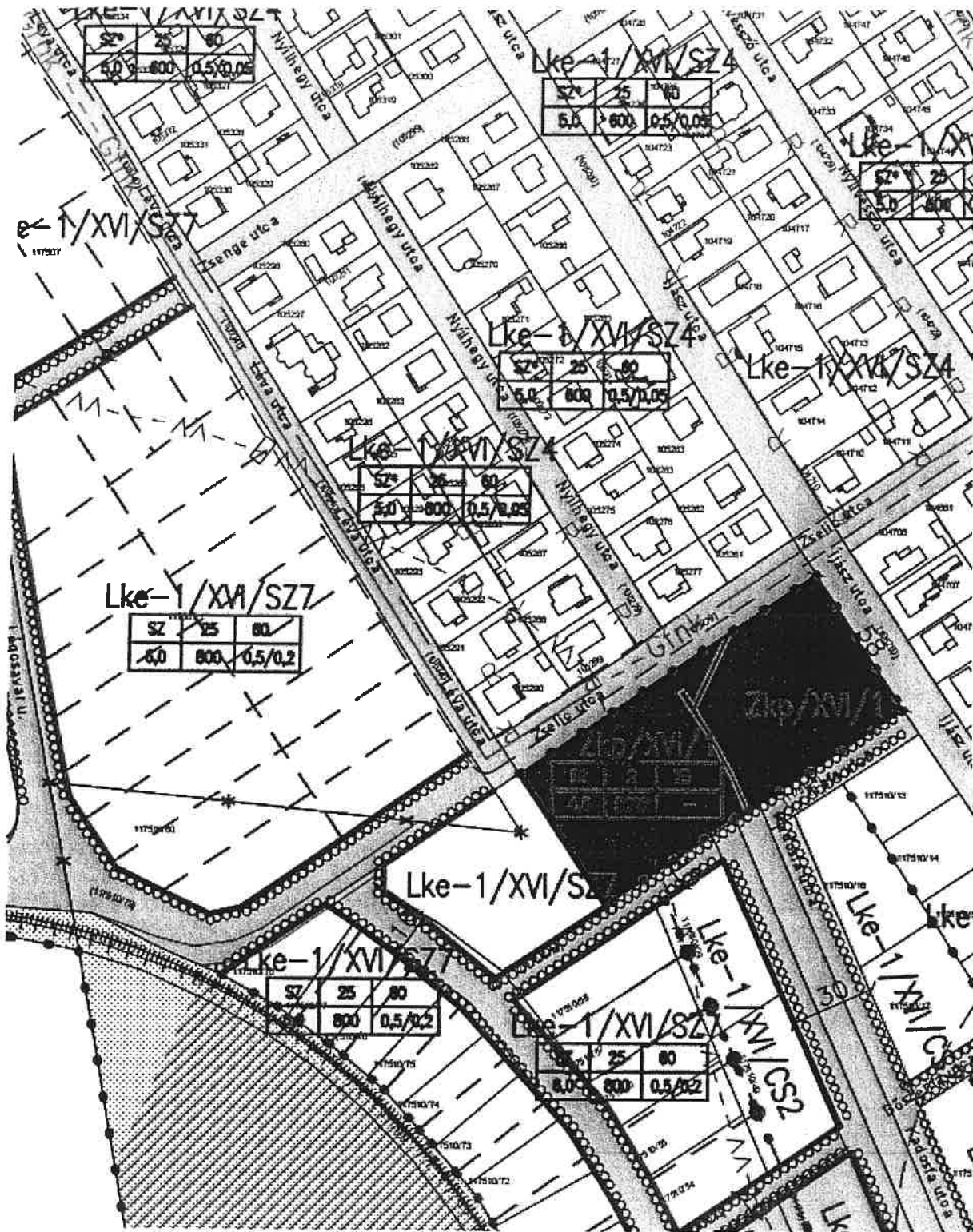
Fót, 2020. szeptember 29.

Készítő és minőséget tanusító: .....  
Földmérés ig. száma: 8079/2019  
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

A változással érintett földrészlet új birtokhatárpontjai nem lettek megjelölve.

		Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot							
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni alrészlet		Kisajátított terület		Visszamaradt terület		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			betűjelzés	műv.ága				min. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. Jöv.			
1		3	4	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
		117507	kivett lakóház, udvar	2.8421	AK.fíllér	117507/1	kivett lakóház, udvar	2.7710							
1						(117507/2)	kivett helyi közút	0.0512							
						117507/3	kivett beépítetlen		0.0199						
	<b>Összesen:</b>				<b>2.8421</b>				<b>0.0512</b>		<b>2.7309</b>				

3. sz. melléklet.



## Kivett lakóház, udvar

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1165 Budapest, Léva utca 1.

Hrsz.: 117507

# FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

**K.G. ARAMIS KFT.**  
2800 Tatabánya,  
Réti utca 174. fsz./1.  
Tel.: 34/511-405  
2020. október 20.

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar  
Az ingatlan címe: 1165 Budapest, Léva utca 1.  
Helyrajzi száma: 117507

### Tulajdonviszonyok

Tulajdonosai: értékbecslés 5. oldalán

### Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 28421 m<sup>2</sup>  
Közmű ellátottság: közművesített  
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

### Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása  
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer  
Értékelés fordulónapja: 2020.09.03.  
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat  
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

### Megállapított érték

Fajlagos ár: 12.500,- Ft/m<sup>2</sup>  
Tizenkétezer-ötszáz Ft/m<sup>2</sup>

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Tatabánya 2020. október 20.

Készítette:

**K.G. Aramis KFT.**  
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.  
Adósz.: 11472681-2-11  
Banksz.: 10400913-09116803  
103000000



**Détár László**  
értékbecslő



## TARTALOMJEGYZÉK

1165 Budapest, Léva utca 1.  
belterület  
hrsz.: 117507 számú  
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
  - Tulajdoni lap
  - Térképrészlet
  - Helyszínrajz
  - Fényképek

## 1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az érték meghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 13 számozott oldalból áll.

## 2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 117507 hrsz-ú, 1165 Budapest, Léva utca 1. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból, közút építésére felhasznált terület fajlagos árát (Ft/m<sup>2</sup>) becsléssel állapítsa meg.

### A szakértői vizsgálat módszere

A forgalmi érték megállapítása a piaci összehasonlító módszer alapján a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával történt.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megbízó 2020. szeptember 3-án lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

### Az ingatlan adatai:

Ingotlan címe:	1165 Budapest, Léva utca 1.
Helyrajzi száma:	117507
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Nagysága:	28.421 m <sup>2</sup>

### 3. Műszaki ismertetés

#### Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros keleti részén, mely az egykori elődtelepülések összenövéséből alakult ki. A Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja. A kerületben az alábbi városrészek találhatók.

#### Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

#### Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlékes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

#### Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlékes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

#### Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

#### Sashalom

Futórózsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórózsa utcáig.

Az értékelt ingatlan a természetben Mátyásföld városrészben, a Zselic utca folytatásában található. Környezete nagytelkes, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, szabadon álló beépítéssel. Övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ7. A környező utak aszfalt burkolatúak, jó állapotúak. A Zselic utcában és a Léva utcában gépkocsi parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 500-1000 m-en belül bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények találhatóak. Megközelítése tömegközlekedéssel is lehetséges.

### **Telkek ismertetése**

A vizsgált telekrész, egy még be nem épített nagy zöldterület DK-i oldalán található. Az értékelt terület közel szintes jellegű, háromszög alakú, kerítetlen. Jelenleg a telkek növényzete füves, bokros, minden oldalról körbejárható.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ7

Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	800 m <sup>2</sup>
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	6,0 m
Minimális zöldfelület:	60 %

### **Közművek**

A területek előtti utcában jelenleg a közművek kiépítettek.

### **Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:**

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

### **Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:**

- ezen a részen, a háromszögben, a KÉSZ szerint nem alakítható ki önálló építési telek, a teleknek ez a része út, ezt az egyéb korrekciónál vettem figyelembe

#### 4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA ( The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltiség ( azonnali fizetésű ) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltiségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

##### **1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

##### **2. *Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

##### **3. *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alapján történt a szakvélemény elkészítése.

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felméréseivel indul. Ebben a körben az értékbecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.



**Piaci összehasonlító módszer alapján**

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel	
Irányító szám		1165	1165	1165	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe, hrsz		117510/33	117510/25	117510/18	
Hirdetés azonosítója		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	
Földterület nagysága m2	1	1597	1500	1500	
Eladási ár		47 910 000 Ft	42 528 000 Ft	42 354 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2019	2018	2018	
Kínálati korrekció %		0	0	0	
Árváltozási korrekció %		5	10	10	
Alapterület korrekció %		0	0	0	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Egyéb korrekció %		-60	-60	-60	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		12 600	12 475	12 424	
Fajlagos átlagár	12 500	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás		
Fajlagos ár	12 500	Ft/m2			
Telek értéke	1 m2 X		12 500 Ft/m2 =		
<b>12 500 Ft</b>					
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pinceszint	0	0,00	0	0	0
Földszint	0	0,00	0	0	0
Tetőtér	0	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	0	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	0	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:					0 Ft
Piaci tényező					100 %
Épület értéke piaci tényezővel módosítva					0 Ft
Ingatlan költség alapú értéke	Telek + épület			<b>12 500 Ft</b>	

7. **Összefoglalás**

**A Budapest 117507 hrsz-ú, 1165 Budapest, Léva utca 1. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból, közút építésére felhasznált terület fajlagos ára kerekítve:**

**12.500 Ft/m<sup>2</sup>**

azaz

**Tizenkétezer-ötszáz**

**FT/m<sup>2</sup>**

A fenti érték nettó érték, Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

A vagyonértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2020. október 20.

**K.G. Aramis KFT.**  
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.  
Adósz.: 11472681-2-11  
Banksz.sz.: 10400913-09116803  
403000000

**Détár László**  
**értékbecslő**