

Az értékelés azonosítója: F18Ú30

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1. szám alatti, 115841 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 488/15031 tulajdonát képező, *kivett lakóház és telephely* megnevezésű ingatlan 488 m²-es telekrészéről.

Budapest, 2018. április 13.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
2.1 Az ingatlan környezete.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis	7
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	10
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
6.1 Felhasználás.....	13
6.2 Jogi körülmények	13
6.3 Kompetencia	13
6.4 Megbízástól való függés.....	13
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	13
6.6 Felhasznált adatok	14
6.7 Felelősség kizárása.....	14
6.8 Rejtett hibák	14
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	14
6.10 Érvényesség	14
MELLÉKLETEK	15
Tulajdoni lap	16
Térképmásolat.....	18
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	19
Helyszínrajz.....	22
Adásvételi szerződés (2004)	23
Képek	28

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1. szám alatti, 115841 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 488/15031 tulajdonát képező, *kivett lakóház és telephely* megnevezésű ingatlan 488 m²-es telekrészének értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.04.13.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.04.11.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett lakóház és telephely			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakóház és telephely			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1164 Budapest XVI. ker., Lucernás köz 3. „felülvizsgálat alatt” 1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	115841			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	VI-2
	KSZT szerinti:	I-XVI/SZ2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 15 031 m ²	Értékelt: 488 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	488/15031
	Budapest Közlekedési Zrt.	14543/15031
Értékelt ingatlanrész:	telekrész (beépítetlen földterület rész)	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:

**7 700 000 Ft + áfa
azaz hétmillió-hétszázézer forint + áfa**

Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 488 m² telek területre vetítve):

**15 800 Ft/m²/hó + áfa
azaz tizenötezer-nyolcszáz forint/m²/hó + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi ingatlan – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező – 488 m²-es telekrészének piaci forgalmi érték meghatározása. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező telekrész elhelyezkedését a helyszínen, a rendelkezésre álló 2004-es Adásvételi szerződés és az ahhoz csatolt Térképmásolat segítségével azonosítottuk be.

Az értékelt ingatlanrész a 1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1. szám alatt lévő telephely délkeleti sarkában helyezkedik el. Részben kerített, gondozatlan földterület.

A telekrész forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, figyelembe véve az ingatlanrész formáját, nagyságát és ebből adódóan korlátozott hasznosíthatóságát.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Budapest, 2018. április 13.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
Eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Áttila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a **1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1. szám alatti, 115841 hrsz.-ú,** ingatlan 488 m²-es telekrészének forgalmi érték meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

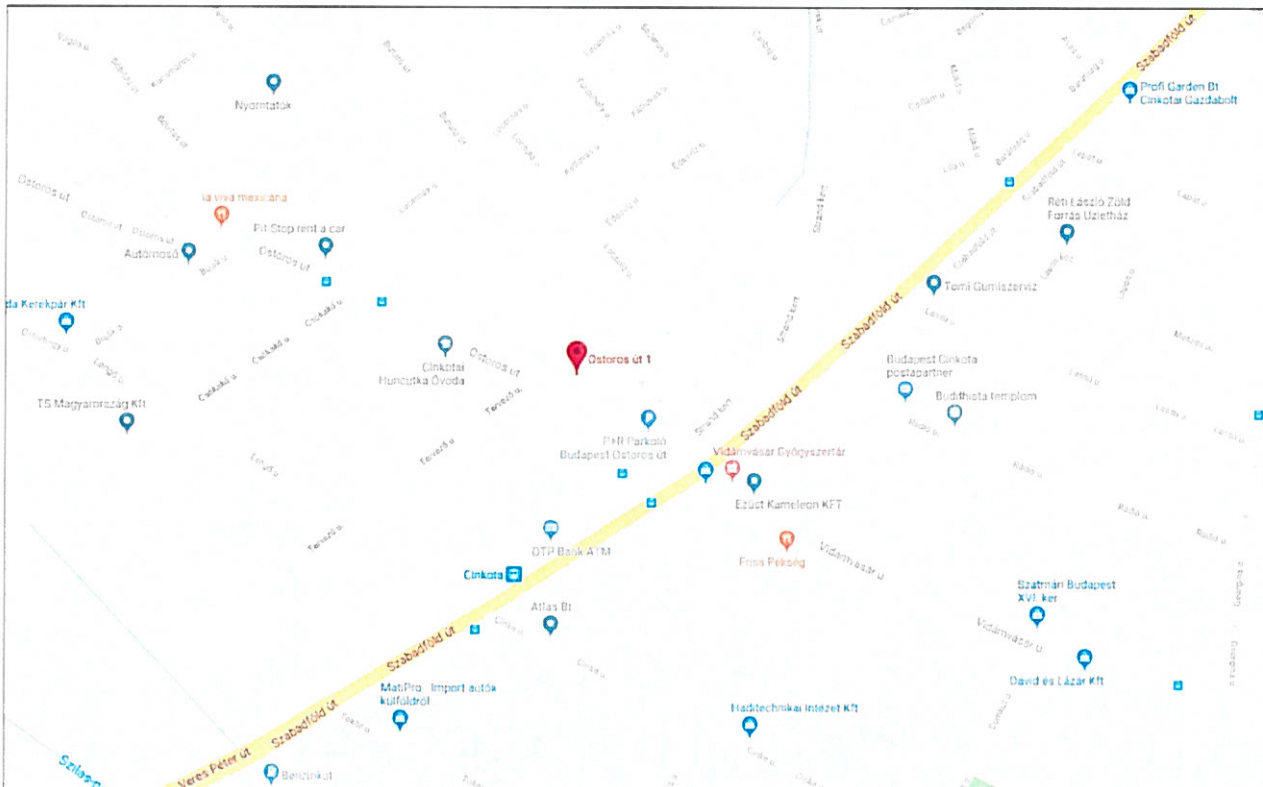
Tulajdoni lapot, térképmásolatot, szabályozási terveket. adásvételi szerződést.

Helyszíni szemle:

2018.04.12-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát és értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



Az értékelt ingatlanrész a főváros XVI. kerületének cinkotai városrészében található. Cinkotát északnyugatról Árpádföld, nyugatról Rákosszentmihály, délnyugatról Mátyásföld és Felsőrákos, délről pedig a XVII. kerület határolja. A többi irányban három önálló település a szomszédja: Csömör, Kistarcsa, Nagytarcsa.

Az értékelt földterületrész tömegközlekedés szempontjából legkönnyebben HÉV-vel közelíthető meg, de személygépkocsival vagy teherautóval is könnyen elérhető. Parkolni közvetlenül az ingatlan előtt lévő P+R parkolóban lehet.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

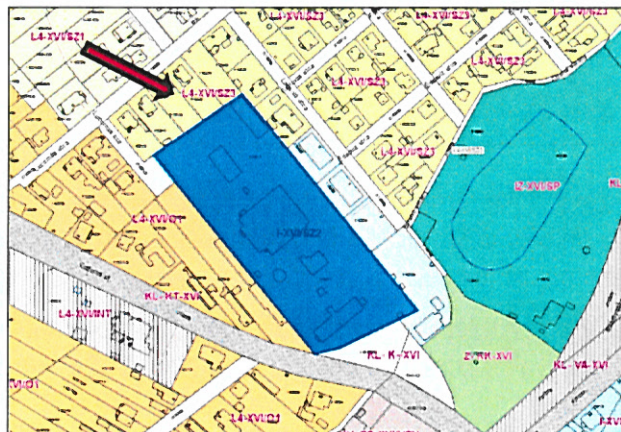
Ingatlan természetbeni címe:	1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1164 Budapest XVI. ker., Lucernás köz 3. „felülvizsgálat alatt” 1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1.	
Helyrajzi száma:	115841	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	488/15031
	Budapest Közlekedési Zrt.	14543/15031
Megnevezése:	kivett lakóház és telephely	
Funkció a valóságban:	lakóház és telephely	
Telek alapterülete:	Teljes: 15 031 m ²	Értékelt: 488 m²
Értékelt ingatlanrész	telekrész (beépítetlen földterület rész)	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem – BHEV Budapesti Helyiérdekű Vasút Zrt. Elővásárlási jog – Fővárosi Önkormányzat	

2.3 A földterület jellemzői

Az értékelt földterület a 115841 hrsz.-ú; kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan telek területéből 488 m² teleknagyságot tesz ki. Az adott telekrészen épület nem található, elhanyagolt, gazos, szemetes. A telekrész „L” alakú, részben körbekerített. Közművek a telephelyen adottak, de az értékelt ingatlanrész nem közművesített. A telephelyen elhelyezkedő épületeket és az értékelt területet a mellékletben csatolt helyszínrajz tartalmazza.

Beépítettség:	beépítetlen	
Telek alakja:	szabálytalan, „L” alakú	
Domborzat:	sík terület	
Kert, növényzet:	gazos, gondozatlan	
Kerítés:	részben kerített	
Közművek:	az ingatlanrész közművesítetlen	
Övezeti besorolása:	FSZKT: I TSZT: VI-2	KSZT: I-XVI/SZ2 KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



I-XVI/SZ2

Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület

49. § (1) Az építési övezet az I keretövezet azon építési övezete, amely szabadonálló beépítésű, a lakosság általános életviteléhez szükséges, a lakóterület ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló terület.

(2)¹ Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

(3)² Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 21. sz. táblázat határozza meg.

21. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SZ2	2500	szabadonálló	50	6,0	15,0	35	55	3,0

(4)³ Ha az övezetben lévő építési telek területe kisebb, mint 1600 m², akkor a legnagyobb építménymagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés • megközelíthetőség • vállalkozásra alkalmas terület 	<ul style="list-style-type: none"> • kis alapterület • önállóan nem hasznosítható
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • telekalakítás lehetősége a 115841 hrsz.-ú ingatlanral; osztatlan közös tulajdon megszüntetésével 	<ul style="list-style-type: none"> • kötött vevős értékesítés • önállóan nem beépíthető a terület

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok

- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás
 - Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító adatok alapján végeztük az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározását.

4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telkek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az értékelés során figyelembe vettük az értékelt és az összehasonlításba bevont ingatlanok:

- jogi jellegét;
- elhelyezkedését;
- megközelíthetőségét;
- méretét;
- alakját, domborzatát;
- közterületi kapcsolatát;
- közműellátottságát;
- övezeti besorolását
- és beépíthetőségét.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített értéket eredményezte (1. számú táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XVI. ker., Ostoros u. 1.	Budapest XVI. ker., Fürge u. - Budapest út	Budapest XVI. ker., Magtár utca	Budapest XVI. Ker., Szakoly utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018. április	2018. április	2018. április
Adat forrása		ingatlan.com/xvi-ker/elado+telek/lakovezeti-telek/budapest+16+kerulet/24717288	ingatlan.com/xvi-ker/elado+telek/lakovezeti-telek/budapest+16+kerulet+magt+utca/26365313	ingatlan.com/xvi-ker/elado+telek/lakovezeti-telek/budapest+16+kerulet+szakoly+utca/24958740
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		19 000 000 Ft	26 500 000 Ft	33 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		14 960 630 Ft	20 866 142 Ft	25 984 252 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	13 464 567 Ft	18 779 529 Ft	23 385 827 Ft
Telek terület (m ²)	488 m ²	925 m ²	1051 m ²	1092 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		14 556 Ft	17 868 Ft	21 416 Ft
Szöveges leírás	Osztatlan közös, közmű nélküli, részben elkerített ingatlanrész.	1851 nm-es összközműves, osztatlan közös tulajdon 1/2 telekhányada.	Sík, szabályos alakú, ikerház építésére alkalmas telek. Közművek az utcáról érhetőek el.	Üres építési telek. Ikerház vagy 3 lakásos társasház is építhető rá. Közművek az utcáról érhetőek el.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	-20%	-20%
Kerületen belüli elhelyezkedés	XVI. kerület külvárosi része	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	könnyen megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret (m ²)	488 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabálytalan alakú, sík terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	összközműves	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Övezeti besorolás	I-XVI/SZ2	L4-XVI/SZ1	L4-XVI/O1	L4-XVI/SZ1
Korrekció mértéke		3%	5%	3%
Beépíthetőség	50%	25%	25%	25%
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-2%	-15%	-17%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	15 743	14 265	15 188	17 775
Korrigált ár (Ft)	7 682 440	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlanrész forgalmi értéke kerekítve (Ft)		7 700 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1164 Budapest XVI. ker., Ostoros út 1. szám alatti, 115841 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 488/15031 tulajdonát képező, *kivett lakóház és telephely* megnevezésű ingatlan 488 m²-es telekrészének értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	7 700 000 Ft + áfa azaz hétmillió-hétszázézer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 488 m ² telek területre vetítve):	15 800 Ft/m ² /hó + áfa azaz tizenötezer-nyolcszáz forint/m ² /hó + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Budapest, 2018. április 13.

2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
Eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonerőtelkelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelkelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, szttenderdek

A vagyonerőtelkelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai szttenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Borzlyáktér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Cikkszám: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/120997/2018

2018. 04. 13.

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor: 2/

Belterület: 115841 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI KER. Ostoros út 1. "felülvizsgálat alatt"
 1164 BUDAPEST XVI KER. Ostoros út 1.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 15046 (m²) tör. határozat: 500016/2623/1994/97.12.02
 Földrészlet területe változás előtt: 15046 (m²) tör. határozat: 35/2003
 Földrészlet területe változás előtt: 15031 (m²) tör. határozat: 500/1/2003/08.11.03

3. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai: terület, kat. jöv. alcsoport, adóter. ter. kat. jöv. alcsoport, adóter.
 művelési ág/kivett megnevezés/ ha m² k fill. ter. kat. jöv. alcsoport, adóter. ter. kat. jöv. alcsoport, adóter. ha m² k fill.

- Kivett lakóház és telephely: 0 1.5031 0.00

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 47439/1/1999/98.04.02
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 137643/92/1992.07.22. tör. határozat: 47439/1/1999/98.04.02

jogcíme: 1991. évi KMH-tv. tv. 12 § 4.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1600 BUDAPEST Városház utca 9-11.

4. tulajdoni hányad: 14543/15031 tör. határozat: 148096/1/2006/05.05.24
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 47039/1/1999/98.04.02 tör. határozat: 148096/1/2006/05.05.24

jogcíme: vagyonkezelés 12010/1997.1.9.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 1900 BUDAPEST VII KER. Akácfa utca 15.

tul. hányad: 1/3 tul. hányadot módosító határozat: 285876/1/2004/04.09.27

tul. hányad: 10550/15046 tul. hányadot módosító határozat: 60050/2/2005/04.11.11

5. tulajdoni hányad: 488/15031
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 105670/1/2004/04.08.27

jogcíme: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1600 BUDAPEST Városház utca 9-11

tul. hányad: 488/15046 tul. hányadot módosító határozat: 40056/2/2005/04.11.11

Felvitatal a fővárosi lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bányászter 5 1590 Budapest, Pf. 101

Cikkszám: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/120997/2018

2018. 04. 13.

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 2/2

Helyterület 115841 helyrajzi szám

Felvitel az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 14543/15031 területi határozat: 36161/5/2017/17.01.12
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 37929/1/1999/30.02.02

területi határozat: 36161/5/2017/17.01.12

jogaim: vagyonbavétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI FÜZELÉKESZTÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT

cím: 1950 BUDAPEST Mátyás u.15.

A II/4 sorsszám alatti jogosult állapotban történő változás átvezetése

7. tulajdoni hányad: 14543/15031

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 36161/5/2017/17.01.12

jogaim: kiválás

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: BÉV BUDAPESTI HELTENCENŐ VACOGI BRT

cím: 1072 BUDAPEST VII. KER. Mátyás utca 15.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 307986/1/2003/03.12.22

Elővásárlási jog

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖRÖKSZÁMNYEL

cím : 1930 BUDAPEST Városház utca 9-11

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

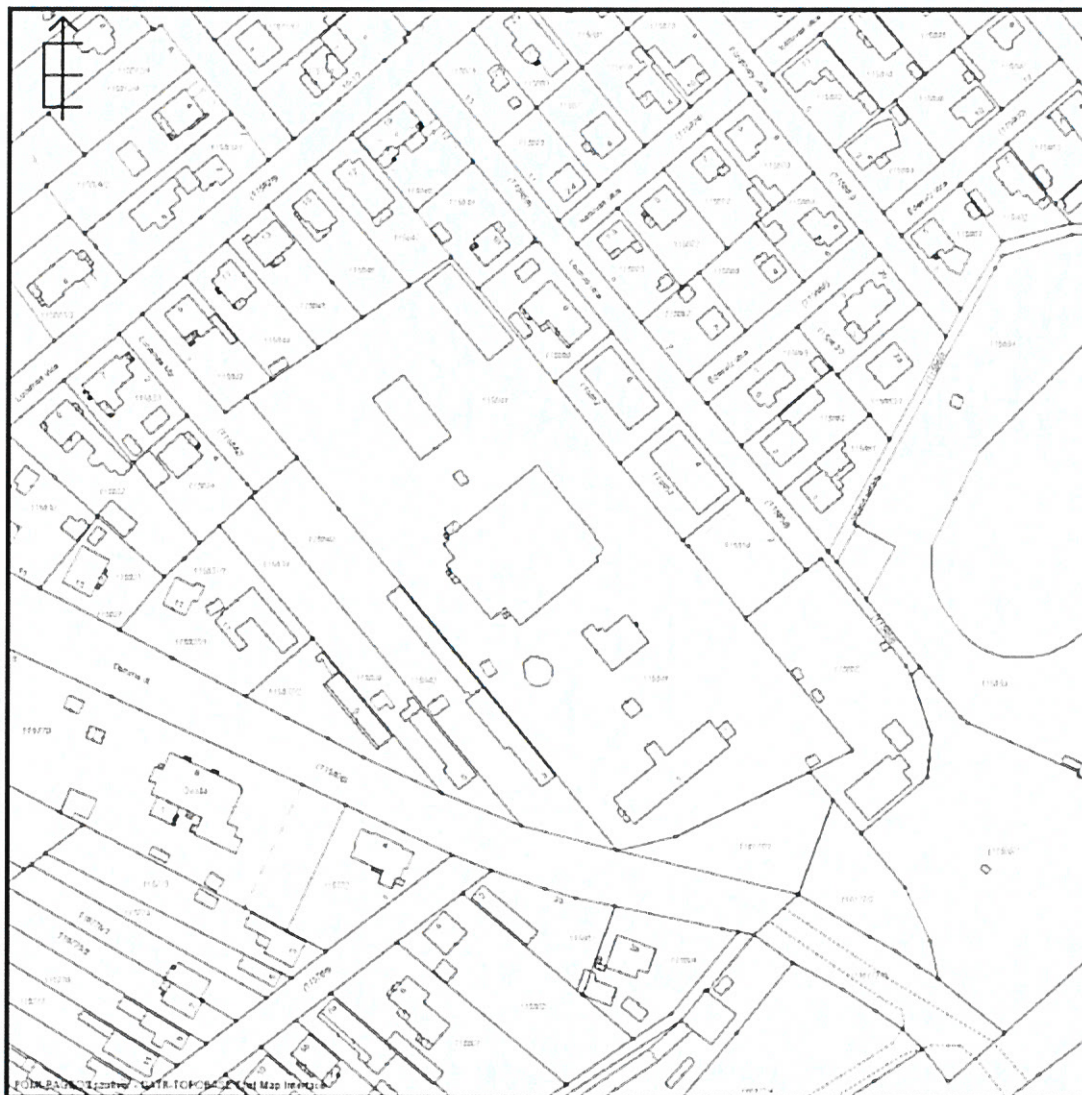
E-hiteles térképmásolat

2018.04.13 10:50:33

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER belterület 115841

Megrendelés szám: 9000/2704/2018

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

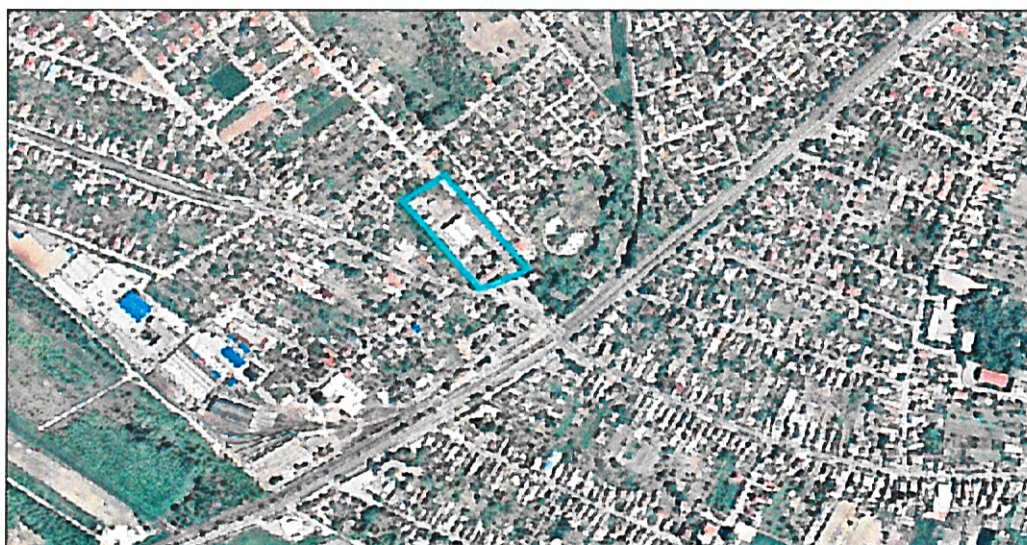
FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerinti övezeti besorolás:

Vegyes területek:

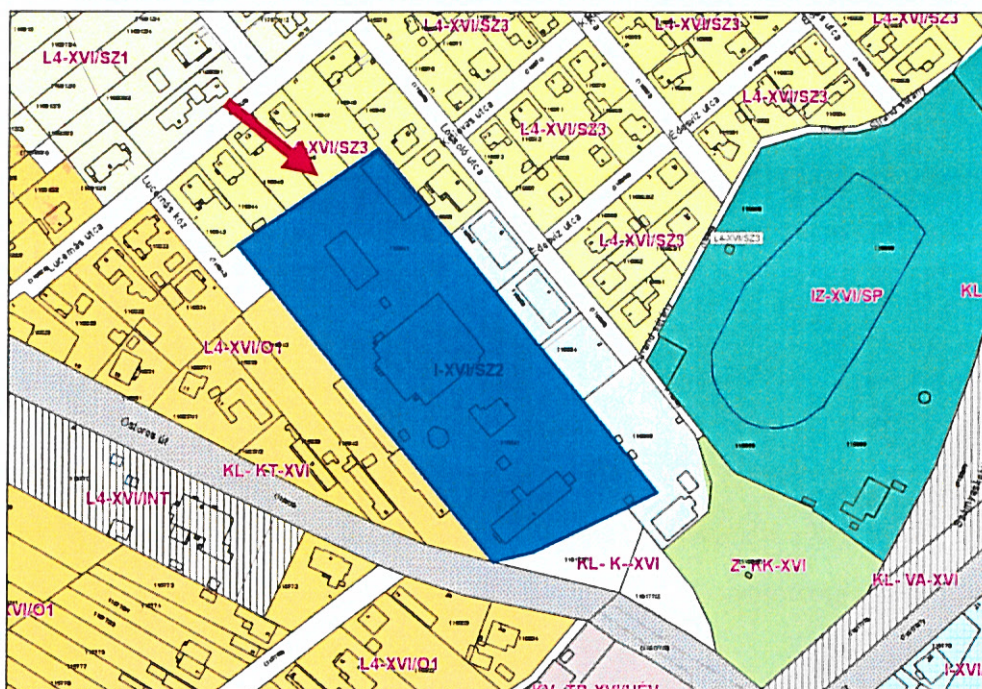
A településközponti területek közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest). Az intézményi területek esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein. Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

27. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 - 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 - 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 - 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 - 4,0	1,0 - 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 - 4,5 ³⁹	0,5 - 3,0	0,25 - 1,5	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 - 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt terület funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 - 4,517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

XVI. kerület településszerkezeti terve (KSZT)



A KSZT szerinti övezeti besorolás:

I-XVI/SZ2

Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület

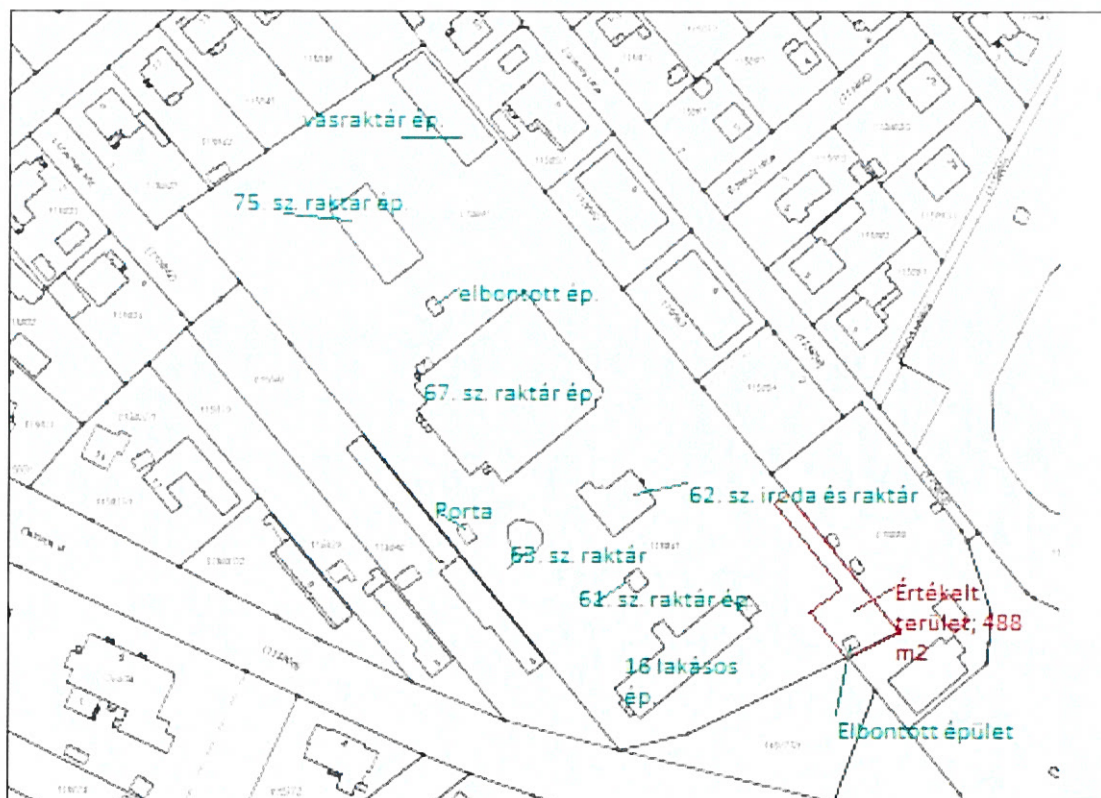
49. § (1) Az építési övezet az I keretőövezet azon építési övezete, amely szabadonálló beépítésű, a lakosság általános életviteléhez szükséges, a lakóterület ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló terület.
- (2)¹ Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.
- (3)² Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 21. sz. táblázat határozza meg.

21. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SZ2	2500	szabadonálló	50	6,0	15,0	35	55	3,0

- (4)³ Ha az övezetben lévő építési telek területe kisebb, mint 1600 m², akkor a legnagyobb építménymagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

Helyszínrajz



Adásvételi szerződés (2004)ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2004. 04. 06.

amely létrejött egyrészről a Budapesti Közlekedési Részvénytársaság (1072 Budapest, VII. Akasztó u. 15., cégjegyzékszám: Cg 01-10-013017, adószám: 12154481-2-44, KSH szám: 12154481-6-021-114-01, képviseletében: Aba Botond vezérigazgató), mint eladó, (a továbbiakban: Eladó), másrészről Budapest Főváros Önkormányzata (Budapest, Városház u. 9-11, adószám: 15490012-2-41, KSH szám: 15490012-7511-32101, képviseletében: Somlyódy Csaba a Tulajdonosi Bizottság Elnöke), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között ahhozott helyen és napon az alábbi feltételekkel

Preambulum

A Budapesti Közlekedési Részvénytársaság adásvételi szerződést kívánt kötni a Budapest, XVI. Ostoros úton található, 115841 hrsz-on nyilvántartott 15031 m² nagyságú ingatlan 488/15046-od tulajdoni hányadára vonatkozóan.
Az ingatlanon található 16 lakásos feleltmény ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata, amelyre tekintettel a Ptk. 97 § (3) alapján elővásárlási jog illeti meg. Eladó az adásvételi szerződést elővásárlási jognyilatkozat tétel céljából megküldte Budapest Főváros Önkormányzatának, aki a 2003. december 17-én kelt 20-4905/2003 sz. válaszelevelében nyilatkozott, hogy a törvényben biztosított elővásárlási jogával elni kíván. A fentiekre tekintettel szerződő felek az alábbi adásvételi szerződést kötik.

1. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a Budapest, XVI. belterületi, 115841 hrsz-on nyilvántartott, kivett művelési ágú, telephely megjelölésű 15031 m² nagyságú földterület tulajdonosa 1/1 tulajdoni arányban a Budapesti Közlekedési Részvénytársaság.

Az ingatlanon található 16 lakásos feleltmény ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata.

Az ingatlan természetiben Budapest, XVI. Ostoros úton található.

BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Eladó

Budapesti Közlekedési Rt.
Képviseletében: Aba Botond vezérigazgató

2004. ÁPR. 6.



Vevő

Budapest Főváros Önkormányzata
Képviseletében: Somlyódy Csaba Tul. Biz. Elnöke

Ellenjegyzte

Király Péter

Vállalkozási és Vagyonkezelési
Ügyosztály vezetője
a főigazgatói átruházotti hatáskörben

Athított dr. Kovács Judit, mint a BKV Rt. vezető jogtanácsosa
Ellenjegyzem a BKV Rt. hivatalos helyiségében
Budapest, 2004. 04. 06.



2. Szerződés szerinti Eladó által Vevő pedig megjelöltetett alapulban megvásárolt az ingatlan létszámát ingatlantól 488 m² magasságú fekt. területtel 488/000/001-ű tel. területtel rendelkező és amelyre a telekterületi vázlati ábrázolás felül a vételi összegét 4880000 Ft-tal azaz 4880000 Ft-tal azaz 4880000 Ft-tal megjelöltetett területtel egyenlő területen állapítják meg.
3. Szerződés felek a vételi megvásárlásában alkent alapulnak meg, hogy a vételi szerződés aláírásával egy időben az Eladó által kiadott számla alapján Vevő a vételi teljes összeget átadja Eladó Budapest Bank Pk -nel vezetett 10102093 016 71901-07 000000 pénzforgalmi jelzőszámú számlájára. Készenléti fizetés esetén Vevő köteles a készenléti részről a megbanki átlakomár kétszeresének megfelelő készenléti kamatot fizetni. 30 napot meghaladó készenléti esetén az Eladó jogosult a szerződéstől elállni.
4. Vevő az eladásra kerülő ingatlanrész megtekintette, fekvését, műszaki paramétereit, állapotát ismeri, az ellen kifogást nem támaszt és ennek tudatában köti meg az adásveteli szerződést.
5. A jelenlegi telekhatár és az adásvétel tárgyat képező ingatlanrész lekerítése a BKV Rt. (Eladó) kötelezettsége, azonban Vevő a kerítés megépítését és annak költségeit átveszi.
6. Vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárlásra kerülő ingatlanrész levalaszítja és önálló helyrajzi számra vezettetni át az ingatlannyilvántartásban. Eladó, mint a 115841 hrsz-ú ingatlan fennmaradó részének kizárólagos tulajdonosa kötelezi magát, hogy az ingatlan megosztásához szükséges valamennyi nyilatkozatot haladéktalanul kialsítja és Vevő részére átadja.
7. Eladó szavatol az adásvétel tárgyat képező ingatlanrész per-, tehermentességéért.
8. Vevő az ingatlanrész birtokába a teljes vételi Eladó számláján történő megjelenést követő 3 napon belül lép, a felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet készítenek, s a Vevő ettől az időtől kezdve húzza az ingatlanrész hasznát és viseli a terheket valamint a karvisszét.

BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
 Eladó
 Budapesti Közlekedési Rt.
 képviseletében: Aba Botond vezérigazgató

2004. évf.
 Vevő
 Budapest Főváros Önkormányzata
 képviseletében: Semlyödy Csaba Túl Biz. Elnöke

Ellenjegyzte: *[Handwritten Signature]*
 Kocsis Péter
 Vállalkozási és Vagyongazdálkodási
 Igazgatóság vezetője
 a főjegyzőtől áruházosi hatáskörben

Az Eladót az Árvás Judit, mint a BKV Rt. vezetője képviseli.
 Ellenjegyztem a BKV Rt. hivatalos helyiségében
 Budapest 2004. 02. 16.
[Handwritten Signature]

- 10. Vevő a jelen szerződés teljesítésére jogosultságát megjelölt ingatlanra vonatkozóan...
- 11. Eladó a jelen szerződés teljesítésére jogosultságát megjelölt ingatlanra vonatkozóan...
- 12. A szerződés megkötésével a tulajdonjog átvételével kapcsolatos illeték megfizetését a Vevő kötelezettsége. Az ingatlan tulajdoni lapját Eladó a földhivataltól beszerezésére köteles a szerződéshez.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. ide vonatkozó szabályait az irányadónak.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2004. *épr. 30.*
BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
 Eladó
 Budapesti Közlekedési Rt.
 Képviselőiben: Aba Botond vezérigazgató

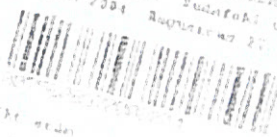
2004. ÁPR. 0
 Vevő
 Budapest Főváros Önkormányzata
 Képviselőiben: Semlődy Csaba, Tul. Biz. Elnök

Ellenjegyezte: *16*
 Király Péter
 Vállalkozási és Vagyongépzési
 Ügyosztály vezetője
 a fűjegyzőtől átvett hatáskörben

Alulírott dr. Kovács Judit, mint a BNV Rt. vezető jogtanácsosa
 Ellenjegyzem a BNV Rt. hivatalos helyiségében
 Budapest, 2004. *épr. 30.*



FŐVÁROSI KESZLETI ÉRTÉKELŐ IRODA
1111 Budapest, Budafoki út 39.
Bécsi 7094 Regisztrációs 27.



Ért. szám:
Névérték: HUF
Mennyiség: 27

Képek



Utcafront (Ostoros út)



Az ingatlannal szemközti P+R parkoló



A 115841 Hrsz.-en lévő lakóház



Az ingatlanrészszel szomszédos ingatlan

A 115841 Hrsz. bejárata



Az értékelt ingatlanrész



Az értékelt ingatlanrész



Az értékelt ingatlanrész