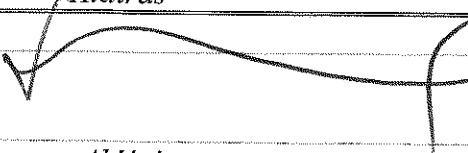


**ELŐTERJESZTÉS**



a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság\*  
2017. év július hónap 13. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** A 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 5. szám alatti ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatal




**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:****Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 30. § (6) bek. b)	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Malontai Csilla és Varga Dávid, mint a 155439 hrsz.-ú, természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 5. szám alatti 518 m<sup>2</sup> méretű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan tulajdonosai, megvételre felajánlották ingatlanukat Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) számára.

A telken egy 65 m<sup>2</sup> alapterületű, 2,5 szobás lakóépület, egy 10 m<sup>2</sup> alapterületű pince, valamint egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület áll.

Az ingatlan az Üllői út - Regény utca – Balassa Bálint utca - Haladás utca által határolt területen található.

Adott területen az 57/2004. (XII.21.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest, XVIII. kerület, Pestszentlőrinc Városközpont 29-es számú szabályozási terve van érvényben.

A 29. számú szabályozási terv területére vonatkozó előírások:

- 1. Az épületeken a tetőfelépítmények (antenna, lift-gépház) területe nem haladhatja meg a beépített terület 20%-át.
- 2. A szabályozási terven *bontással jelölt épületeken szerkezeti változtatás, rendeltetési mód-váltás nem megengedett.*
- 3. A bontásra jelölt épületeken *csak az állagmegóvásra irányuló építési munkák végezhetők el.*
- 4. A terület közterületein terepszint feletti építmény nem helyezhető el, kivéve a Szent Lőrinc sétány területén hírlap és virágárusító pavilont, valamint – önálló reklámhordozó kivételével – a köztárgyakat.

Ezen szabályozási terv által érintett, központi fekvésű területen az Önkormányzat már több ingatlant megvásárolt, legutóbb a 155438 hrsz.-ú, természetben a 1183 Budapest, Üllői út 428. szám alatti.

A döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda az ingatlanra vonatkozóan forgalmi értékbecslést kért Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-től.

A 2017. június 19-én keltezett értékbecslésben az ingatlan forgalmi értékét 25.360.000,- Ft-ban határozták meg.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (6) bekezdés b) pontja szerint:

*Forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése tárgyában a tulajdonosi jogok gyakorlója:*

*b) ha a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*

*c) ha a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.*

Az Önkormányzat 2017. évi költségvetésében ingatlan megvásárlására fedezet ilyen nagyságrendben nincs biztosítva, a megvásárlás az általános tartalékkeret terhére történhet.

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé.

### **Határozati javaslat:**

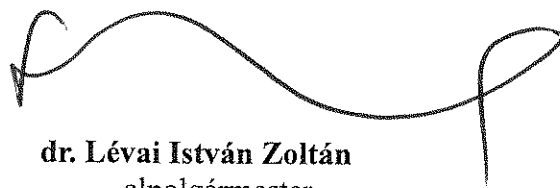
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelet 30.§ (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt**, hogy a 155439 hrsz.-ú, természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint u. 5. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlant **megvásárolja az értékbecslésben megállapított 25.360.000,- Ft, azaz huszonötmillió-háromszázhatvanezer forintos vételáron.** Az ingatlan megvásárlása a 2017. évi költségvetés általános tartalékkeret terhére történjen.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az ingatlan megvásárlásának lebonyolítása érdekében.

Határidő: 2017. október 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÚL. 06



**dr. Lévai István Zoltán**  
alpolgármester

#### Melléklet:

1. megkeresés
2. 29.számú szabályozási terv
3. értékbecslés

Papay M.

2017 MÁJ 03.

R

Ughy Attila Polgármester  
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre  
Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

1181 Budapest  
Városház utca 16.

2017 MÁJ 08.

14/20059/2017.

P.M.

Tisztelt Ughy Attila Polgármester úr!

Alulírott **Malontai Csilla** és **Varga Dávid**, egy fiatal pár, a T. Polgármester úr segítségét kéri. 2015. júliusában vásároltuk meg a **Budapest XVIII. kerület belterület 155439 helyrajzi számú, természetben a 1183 Budapest, Balassa Bálint utca 5. szám** alatt található 518 m<sup>2</sup> területű ingatlant, amelyen egy 63 m<sup>2</sup>-es családi ház áll, és amelyet, nagyon sok pénzt és energiát fektetve bele, felújítottunk.

Nemrégén úgy döntöttünk, hogy szeretnénk családot alapítani, ezért egy nagyobb ingatlant kerestünk. Meg is találtuk a számunkra ideális otthont, amely megvásárlásához egy nagyobb összegű áthidaló kölcsönt vettünk fel addig, míg eladjuk jelenlegi, a Balassa utcában lévő ingatlan-tulajdonunkat, amely gyors értékesítésében alappal bízunk, hiszen már a kölcsönszerződés aláírása előtt volt komoly érdeklődő a ház megvásárlására. A vételi ajánlat aláírása előtt azonban a vevőnk --- azzal szembesített minket, hogy az Önkormányzat 29. számú tereprendezési tervében szerepel az ingatlanunk, amelyet ő véletlenül, az egyik Üllői úti önkormányzati házat bérlő szomszédától tudott meg. E hír hallatán bementünk az Önkormányzat Építési Osztályára, ahol megerősítették potenciális vevőnk állítását, de semmi biztatót nem tudtak arra nézve mondani, hogy az Önkormányzat megvásárolná az ingatlant vagy, hogy a több mint tíz éves városrendezési szabályzat e passzusát hatályon kívül helyeznék.

Az interneten böngészve megtaláltuk azt a 2013. 12. 11. napján kelt, a Tulajdonosi Bizottság üléséről szóló jegyzőkönyvet is, amelyből az is kiderült számunkra, hogy I

az előző tulajdonosok, akiktől mi vásároltuk az ingatlant, kérték az Önkormányzattól annak megvásárlását, de a fent jelzett napon a Tulajdonosi Bizottság határozatban kimondta, hogy nem kívánja azt megvásárolni. Pórfia Katalin a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda Irodavezetője a bizottság tagjainak azt is elmagyarázta, hogy az Önkormányzatnak öt éve van arra, hogy a kisajátítási eljárás elindítása előtt megvegye az ingatlant.

Ebből vált nyilvánvalóvá számunkra, hogy az előző tulajdonosok, szándékosan elhallgatták ezt, becsaptak minket, kihasználták azt, hogy ugyan ők tudtak arról, hogy az ingatlan a **VK-XVIII/VKP-Ü1, azaz városközpont megjelölésű terület** alá esik, amely **építésügyi korlátozásokat** tartalmaz, s mely tény **korlátozza tulajdonosi jogosultságainkat**, de ez a tulajdoni lapon nem jelenik meg.

Tisztelt Polgármester úr!

A fenti körülmények miatt potenciális vevőnk visszalépett, az érdeklődők, akiket mi minden esetben tájékoztattunk arról, hogy amennyiben az Önkormányzat anyagi erőforrásai megengedik, előre nem látható időpontban el kell hagyniuk az ingatlant, kivétel nélkül elzárkóznak az ingatlan megvásárlásától annak ellenére, hogy jelentős, nekünk már veszteséget okozó árcsökkenéssel próbáltuk vonzóbbá tenni a megvételét.

Teljesen kilátástalan helyzetbe kerültünk, hiszen a lakásvásárlási kölcsönt annak tudatában vettük fel, hogy a Balassa utcai ingatlan vételárából visszafizetjük a teljes hitelt. Bár még jelenleg mindketten dolgozunk, de arra nem tudunk vállalkozni, hogy hosszútávon arra rendezkedjünk be, hogy egyikünk jövedelme kiesik, már csak azért sem, mert gyermek vállalása esetén szinte egy jövedelemből kell megélnünk. Ha megszületik gyermekünk, képtelenek leszünk a hitelt törleszteni. Nagyon el vagyunk keseredve, becsapva érezzük magunkat, amelyen az előző tulajdonosokkal

ELI-611/2017  
14/1  
Az ügyfél kérték a  
hitel visszafizetését  
a városközpont ok  
egyeztetésével  
Tulajdonosi Bizottság  
12/17

szembeni hosszas jogi procedúra sem segít, hiszen az sok idő és pénz, amikből most a legkevesebb van.

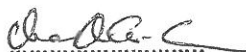
Bizodalmunk már csak Önben van Tisztelt Polgármester úr, ezért arra **kérjük, hogy az amúgy is tervbe vett vásárlást most eszközölje az Önkormányzat, azaz arra kérjük, hogy intézkedni szíveskedjék a felől, hogy vásárolják meg a Balassa utca 5. szám alatti ingatlant minél előbb (az ingatlan felajánlása óta, már lassan 4 év eltelt), hiszen terveikben is ez szerepel, amely vásárlással megmentenek egy családot attól, hogy önhibáján kívül számára megoldhatatlan, válságos helyzetbe kerüljön.**

Kérjük továbbá, hogy adjon lehetőséget egy **személyes találkozásra** is, ahol mi elmondhatnánk részletesen helyzetünket, illetve információt kaphatnánk arra nézve, hogy milyen beadvánnyal kell élnünk az Önkormányzat felé az ingatlan Önök általi megvásárlása esetén.

Elérhetőségeink:

Budapest, 2017. április 25.

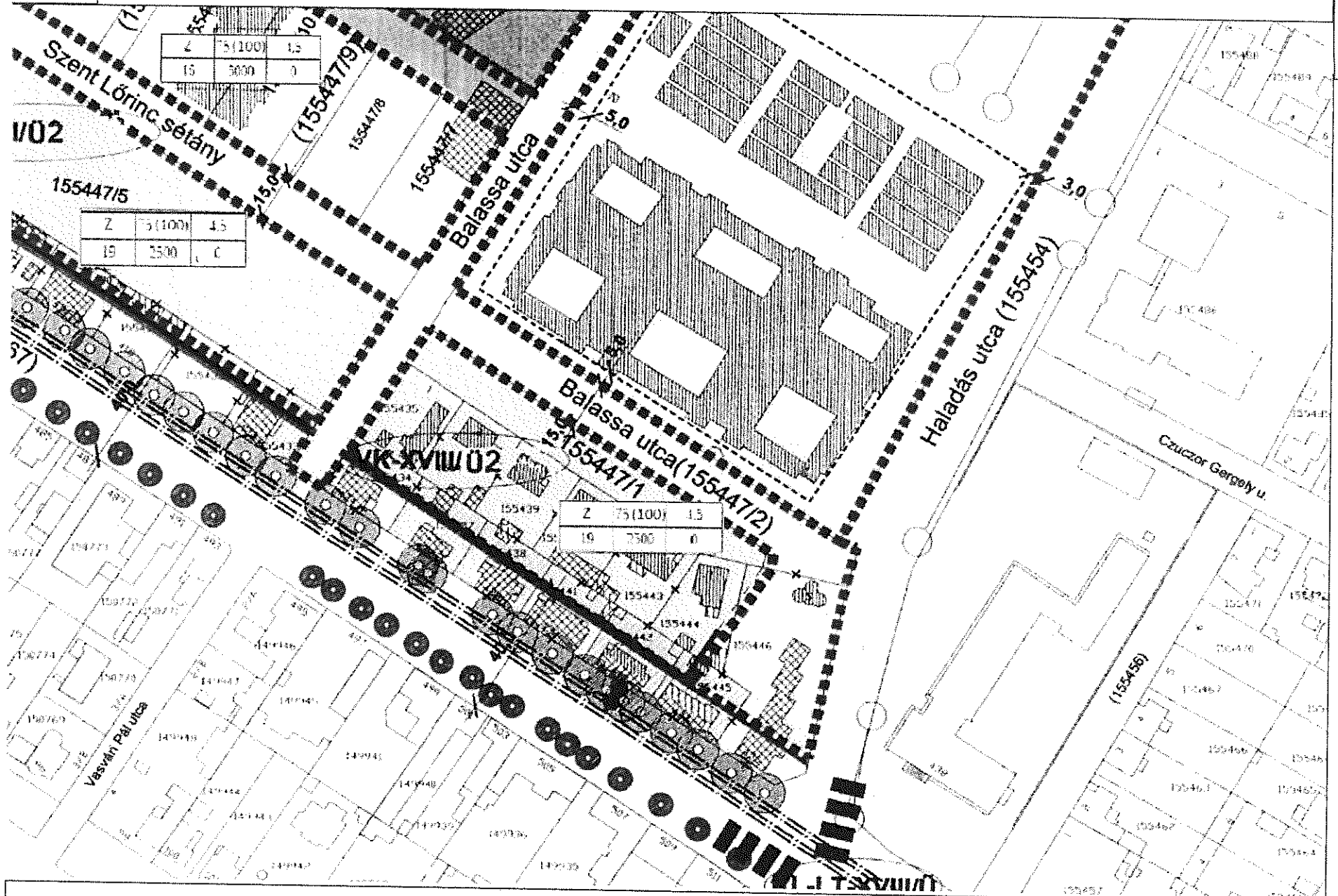
Bízva segítőkészségében és tisztelettel



Malontai Csilla



Varga Dávid



Z	5(100)	1,5
15	5000	0

Z	5(100)	1,5
15	2500	0

Z	75(100)	1,5
15	2500	0

Szent Lőrinc sétány  
V02

(15544719)

Balassa utca

Balassa utca (155447/2)  
155447/1

Haladás utca (155454)

Czuczor Gergely u.

Vasvári Pál utca

(155456)

VK XVIII 02

VK XVIII 01

15544715

15544718

15544717

155448

155449

155446

155447

155436

155439

155443

155446

155437

155438

155440

155441

155442

155443

155444

155445

155446

155447

155471

155472

155473

155474

155475

155476

155477

155478

155479

155480

155481

155482

155483

155484

155451

155452

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

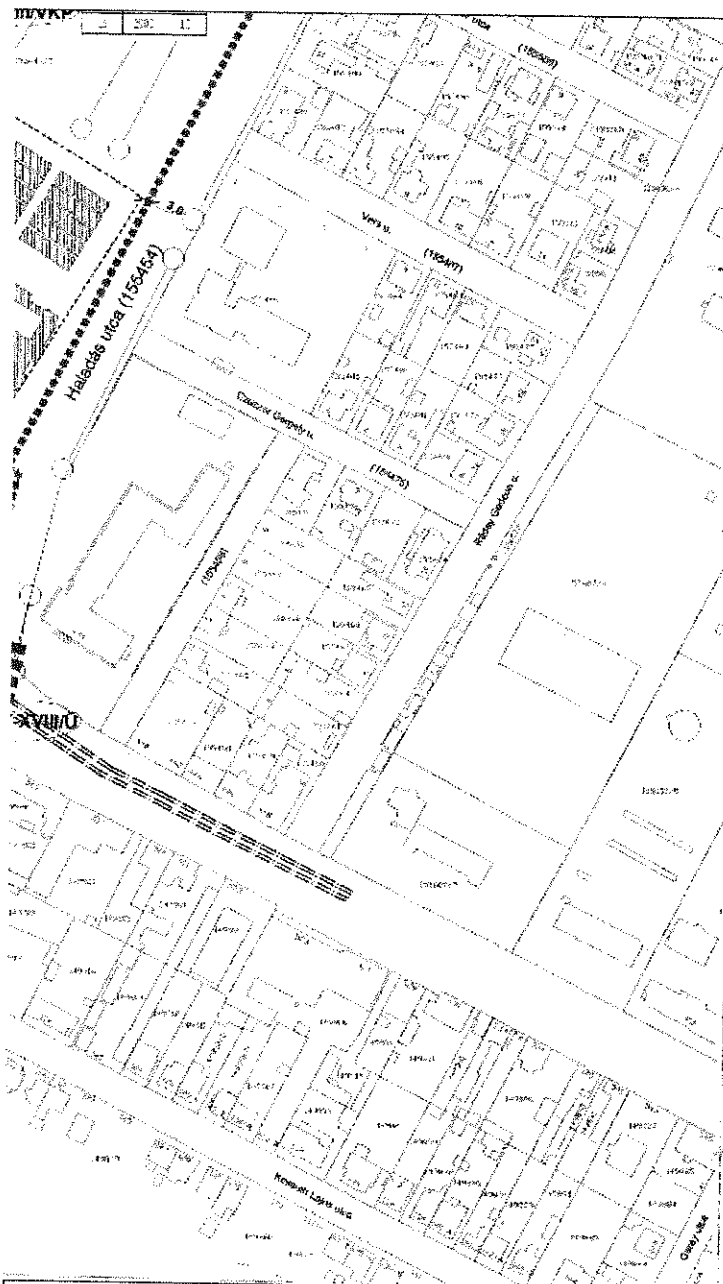
297

298

299

300

301



JELMAGYARÁZAT:

TERVEZÉSI TERÜLETI HATÁRA

- BONTOTT ÉPÜLET
- GEODÉZIAI AGR NEM BEMÉRT MEGLEVŐ ÉPÜLET
- MEGLEVŐ ÉPÜLET
- MEGLEVŐ FASOR
- MEGSZÜNT TELEKHATÁR
- MEGSZÜNT HRSZ
- VÉDŐTÁVOLSÁG

SAJÁTOS JOGI INTÉZMÉNYEK

- AZ ÖNKORMÁNYZAT FŐLŐVÁSÁRLÁSI JOGA
- TELEKEGYESÍTÉS
- TELEKOSZTÁS

Építési övezet jelölés	Bekötési mód	Max. lépcsőszáma	Max. szélsebesség
	Meg. (m/s)	Mn (szélsebesség)	szélsebesség

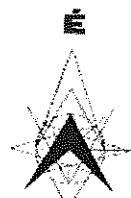
KÖTELEZŐ ELMFK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
- ÖVEZETHATÁR
- FŐVÁROSI VÉDELME ALATT KÖZPARK, ÉS FAÁLLOMÁNY
- FŐV. VÁROSKÉPI SZEMPONTIBÓL VÉDETT FASOR
- FŐV. VÁROSKÉP ÉS TÖRTÉNELMI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSI KÖRNYEZET

IRÁNYADÓ ELMFK

- BONTANDÓ ÉPÜLET
- MEGSZÜNTÉSTÉS
- JAVASOLT TELEKHATÁR

**KASIB**



KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
1184 Budapest, Tiborc u. 6.

Budapest, XVIII. kerület, Városcsopont  
Üllői út - Haladás utca - Nefelejcs utca - Thököly út  
által határolt terület szabályozási terve

Tervfajta:

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

Vezető tervező:  
Kovács Bea

Felkészítő tervező:  
Kovács Bea

Rajzszám:  
24.

Munkaszám:  
418.

Lépcső:  
M=1:2000

Kelt:  
2004. november



Budapest XVIII., Balassa u. 5. szám (hrsz: 155439)  
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. június 19.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.



## Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Balassa u. 5.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017.06.14-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
  - Helyrajzi szám: 155439
  - Területe: 518 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Varga Dávid János 1/2  
Malontai Csilla 1/2
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

**4. A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Balassa u.5. szám alatt fekvő, 65 m<sup>2</sup> alapterületű családi ház, 20 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület és 10 m<sup>2</sup> alapterületű pince forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 518 m<sup>2</sup>-es telekkel.

**5. Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

**6. Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült 65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület, 10 m<sup>2</sup> alapterületű pince, valamint egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület.

A lakóépület helyiségei, és burkolatai:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	19,98	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Szoba	16,24	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Félszoba	9,54	Laminált padló	Közepes	Festés	Jó
Konyha	11,43	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + jó
Kamra	1,21	Kerámia lap	Közepes	Festés	Közepes
Fürdőszoba	6,11	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Jó + közepes
Összesen:	64,51 m <sup>2</sup> ≈ 65 m <sup>2</sup>				

**7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód

**8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak (30 cm vastagságú) égetett téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak.
Födém:	A teherhordó falakra a pince fölött monolit vasbeton födém készült, a földszint fölött pedig az épület korát figyelembe véve borított gerendás, vagy csapos gerenda fafödémre lehet következtetni (feltárás nem történt).
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete állószeles faanyagú sátozott. A cseréplécezt a közelmúltban lecserélték, lefóliázták, az épületbádogozást az ereszcsonna kivételével lecserélték.

#### 9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzemi gázellátás.
- Az épület fűtése gáz cirkóval, meleg víz ellátása gáz bojlerrel megoldott.
- Elektromos energia ellátás.

#### 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, a piac mellett, az újonnan kialakuló városközpont közvetlen szomszédságában helyezkedik el.

#### 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as autóbuszok, valamint az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával.

#### 12. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az ingatlan falazata hőtechnikai szempontból nem kielégítő (30 cm vastagságú téglafalazat külső hőszigetelés nélkül).
- Az épület kora, alaprajzi kialakítása kedvezőtlen.

#### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- A lakóépület összkomfortos, riasztóval felszerelt.
- Az épület cseréplécezt lecserélték, alatta lefóliázták, az ereszcsonna kivételével új bádogozás készült.
- A szobákban a régi hajópadlót felszedték, lebetonozták és leszigetelték.
- Az ingatlanra a gépkocsi behajtás 2 helyen biztosítva (az egyik elektromos toló kapu).
- A piac mellett forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló helyen, Pestszentlőrinc központjában az új városközpont szomszédságában, ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

#### 14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, illetve csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került

az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingtalan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Telek (m <sup>2</sup> )	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Lónyaytelep, Teleki utca	Jó	4+1/2 szobás, 3 szintes, duplakomfortos családi ház, gáz kombi cirkó, klíma, garázs, elektromos garázkapu, gépesített konyhabútor, C energiatanúsítvány.	777	210	352.400 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Közepes	3 szobás összkomfortos, 1969-ben épült családi ház, gáz cirkó, parkolás az utcán.	527	108	184.300 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Jó	3+1/2 szobás, 3 szintes (130 m <sup>2</sup> + 65 m <sup>2</sup> szuterén), duplakomfortos, 1986-ban épült ikerház, gázkazán, klíma, 2 beállásos garázs.	357	130	300.000 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Felújítandó	3 szobás, földszintes, összkomfortos, 1960-as években épült családi ház, gázkazán, garázs, 20 m <sup>2</sup> pince.	600	80	368.800 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Felújítandó	7+1/2 szobás, 3 szintes (5 lakásos), összkomfortos, 1930-as években épült családi ház, 1 lakásban gáz cirkó, a többiben gázkonvektor, garázs.	720	300	196.700 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Jó	6+2x1/2 szobás, 3 szintes (260 m <sup>2</sup> + 130 m <sup>2</sup> szuterén), duplakomfortos, 1986-ban épült ikerház mindkét fele, gázkazán, elektromos bojler, riasztó, 1 illetve 2 beállásos garázs.	720	260	296.200 Ft/m <sup>2</sup>
Miklóstelep	Közepes	1+1/2 szobás, földszintes, összkomfortos, 1960-as években épült ikerház, gázkonvektor, villanybojler.	700	70	350.000 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Újszerű	5 szobás, 2 szintes, duplakomfortos, családi ház gáz cirkó, A energiatanúsítvány, riasztó, 3 beállásos kültéri parkoló.	500	200	345.000 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep	Jó	3+1/2 szobás, 3 szintes (130 m <sup>2</sup> + 65 m <sup>2</sup> szuterén), duplakomfortos, 1986-ban épült ikerház, gázkazán, villanybojler, a tető 2003-ban lett felújítva, zsindegy héjazattal (nem beépíthető tetőtér), 2 beállásos garázs.	359	130	300.000 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:					299.300 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30%-al növeltük, tekintettel az épület műszaki állapotára és központi elhelyezkedésére is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

415 m<sup>2</sup> x 30.000 Ft/m<sup>2</sup> = 12.450.000 Ft, azaz

Tizenkétmillió-négyszázötvenezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

$65 \text{ m}^2 \times 170.000 \text{ Ft/m}^2 = 11.050.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Tizenegymillió-ötvenezer forint

A melléképület forgalmi értéke:

$20 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.360.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Egymillió-háromszázhatvanezer forint

A pince forgalmi értéke:

$10 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 500.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Ötszázezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

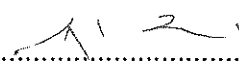
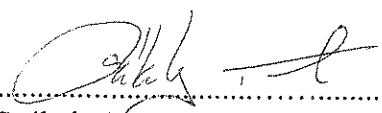
**25.360.000 Ft, azaz**

**Huszonötmillió-háromszázhatvanezer forint**

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. június 19.

 ..... Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 250-3165 13.	 ..... Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
--	--	---



Félszoba (korábban előszoba, bejárat befalazva)



Szoba



Szoba



Kamra





Konyha





## Fürdőszoba - WC



Fürdőszoba



Gáz cirkó



Padlástér



Pince



Udvari homlokzat





Melléképület



Kert



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/280997/2017

2017.06.14

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 155439 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Balassa Kálmán utca 5.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai mérvelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alóérték ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill.
- Kivett lakóház, utivar, egyéb épület	0	518	0,00	

## II. RÉSZ

## 9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 120399/2/2015/15.07.02

jogcím: adásvétel

utalás: II /7-8.

jogállás: tulajdonos

név : Varga Dávid János

sz.név: Varga Dávid János

szül. : 1991

a.név : Dr. Vajda Mária Magdolna

cím : 2220 VECSEÉS Sdy Endre utca 25.

## 10. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 120399/2/2015/15.07.02

jogcím: adásvétel

utalás: II /7-8.

jogállás: tulajdonos

név : Malontai Csilla

sz.név: Malontai Csilla

szül. : 1987

a.név : Tóth Csilla Aliz

cím : 1108 BUDAPEST X.KER Harmat utca 178. III.em.lé.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Haladás utca

Balassa utca

Regény utca

Vasvári Pál utca

Üllői út

Szabó

(155447/2)

2-10

155447/1

(155454)

155435

155436

155437

155438

155439

155440

155441

155442

155443

155444

155445

155446

155434

155437

155438

155439

155440

155441

155442

155443

155444

155445

155446

155430

155431

155424/4

149939/3

120

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

1507

155451

438

436

430

428

426

424

497

495

480

507

140040

140045

149941

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149943

149940

149941

149942

149943

149939

149940

149941

149942

149