



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63.

Hrsz: 172392

sám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. április 9.



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Környezetvédelmi nyilatkozat		nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1203 BUDAPEST
Utca, házszám	: Kossuth Lajos utca 63.
Hrsz:	: 172392
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 napon belüli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tulajdoni lap szerint):	: 340 m²
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: minden közmű a telekhatáron

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. április 8.
Értékelés fordulónapja	: 2015. április 8.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 10 400 000 Ft
	azaz Tízmillió-négyszázezer- Ft .

Készült: 3 db. eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2015. április 9.



Leveléki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

CPR-Vagyontértékelő KFT
1085 Budapest, József krt. 69.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz: 172392

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: ingatlanértékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékoztunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63.
Helyrajzi száma:	172392
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	340 m ²
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: Nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok: tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

A környéken a beruházások és fejlesztések a válság hatására lecsökkentek. A kereslet visszaesett, az árak csökkenő tendenciát mutatnak. Az eladhatóság feltételezhetően 180-360 napon belüli. Hosszútávon az ingatlan kismértékű értékcsökkenése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Soroksári-Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma: 65 631 fő (2014. jan.)

A vizsgált ingatlan a központi részén, a Tátra térhez közel eső területen, sűrűn beépített, nagyvárosias lakóövezetben fekszik. Távolsága a városközponttól, cca. 9 km. A terület sík az utcák szilárd burkolattal ellátottak, a közművek kiépítettek. A környék épületei jellemzően, földszintes, vagy 1 emeletes lakóházak, kereskedelmi, szolgáltató ingatlanok, előkert nélküli zárt sorú elrendezésben. A Kossuth Lajos utca ÉK-DNy-i hossz tengelyű, közepesen erős forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. Az épületek műszaki, esztétikai állapota változó. Tömegközlekedési ellátást több BKV járat biztosít. A megálló az ingatlantól 100 méterre található. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó	L4-XX/Z - Intenzív kertvárosias lakóövezet
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, "Erzsébetfalva" városrész	
Beépítettség:	zárt sorúan beépített	
Tájéolás/lejtéviszonyok:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszín, szabályos forma	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	minden oldalról kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan a központi részén, a Tátra térhez közel eső területen, sűrűn beépített, intenzív kertvárosias lakóövezetben fekszik. A telek sík felszínű, szabályos formájú, minden oldalról kerített, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A telek szomszédságában beépített területek találhatóak. A területen a közműhálózat kiépített, a telekre minden közmű beköthető. A telken felépítmény nem található, gondozatlan, területét természetes növényzet borítja.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosítása tekintettel lokációjára, kereskedelmi, vagy szolgáltató célú épület létesítése.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63. Hrsz: 172392	XX., Erzsébetfalva	XX., Kossuth Lajos utca	XX., Kossuthfalva
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	340	508	605	1 000
kínálat K /tényl.adásvétel T		K		K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 900 000	18 300 000	25 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.04	2014.02	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		27 362	30 248	25 900
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	0%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		24 626	30 248	25 900

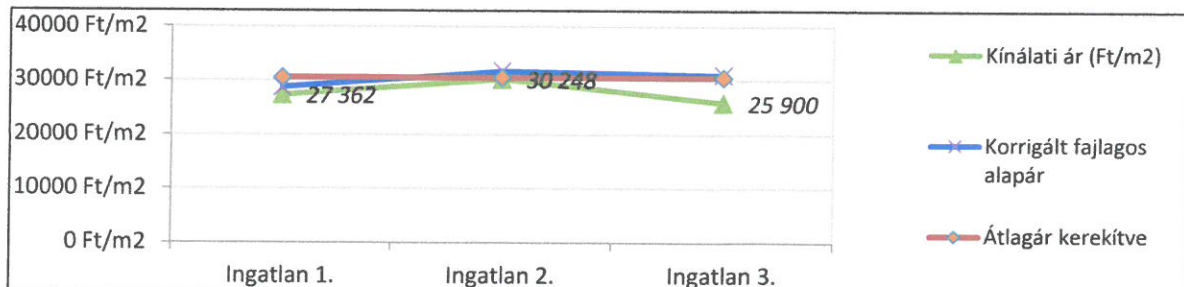
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	építési telek, mely alkalmas gazdasági tevékenységre, vagy három lakásos társasház felépítésére is. Víz és csatornabeállítás a telken belül van.
Ingatlan 2.	Kossuth Lajos utcában, víz, villany közművekkel rendelkező építési telek, kisebb bontandó épülettel.
Ingatlan 3.	Sík felszínű, kerített beépítetlen terület, 4 lakásos sorház építésére alkalmas. Közművek az utcából beköthetők.
Adatok forrása, dátuma:	expressz.hu ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	elhelyezkedés	10%	0%	5%
Telekadottságok:	közművek	-3%	-5%	0%
Telekadottságok:	eltérő alapterület	10%	10%	15%
Telekadottságok:	beépíthetőség	0%	0%	0%
Telekadottságok:	hasznosíthatóság	0%	0%	0%
Telekadottságok:	fekvés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		17%	5%	20%
Korrigált fajlagos alapár:		28 812	31 760	31 080
Átlagár kerekítve:		30 600		
Ingatlan értéke kerekítve:		10 400 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték, valamint a hozamszámítás jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezeket a módszereket figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	10 400 000 Ft	100%	10 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				10 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 400 000 Ft
azaz **Tízmillió-négyszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

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

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Az ingatlanpiac kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés mellett valószínűsíthető.

233100
Pesterzsébet
alaptérképe

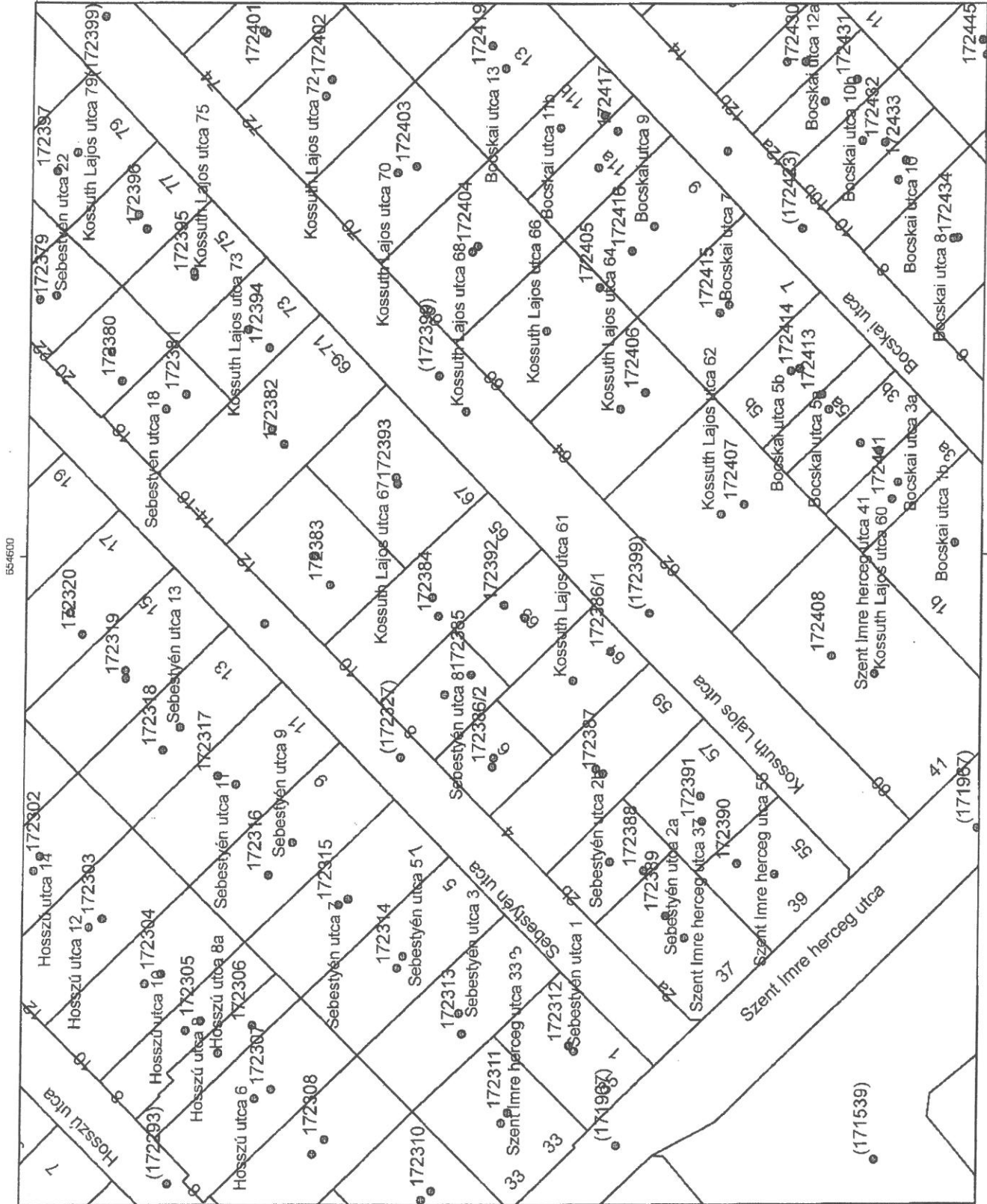


X
 Sútca
 Sy
 Sa-b
 Sc
 Sd



1:1 000

0,5 6 9 Meters



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Szármú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

2015 MARE 19 1879

Stet: Vg-18766/2011. előzetes
Kollera Gabella

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/120301/2015
2015.03.19

PESTERZSEBETI POLGÁRMESTERY HIVATAL		1/3
2015 MARE 19	2015 MARE 19	érkezési idő
Szektor : 62		melléklet
Előadó Kollera Gabella		

BUDAPEST XX.KER.
Belterület 172392 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 63. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 324 (m2) törölő határozat: 9020/2005
Földrészlet területe változás előtt: 340 (m2) törölő határozat: 57/1/2010/10.08.11

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület 0 340 0.00

H.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 86238/1/1996/92.08.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 6108/1979.02.09

törölő határozat: 86238/1/1996/92.08.11

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MIKÓV IPARI TERMELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1203 BUDAPEST XX.KER. Helsinki út 4

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 86238/1/1996/92.08.11

törölő határozat: 181548/1996/1993.11.03

jogcím:
jogállás: tulajdonos
név: ELIT VENDÉGLÁTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT
cím: 1142 BUDAPEST XIV.KER. Ungvár utca 28

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 329144/1/2002/02.12.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 181548/1996/1993.11.03

törölő határozat: 329144/1/2002/02.12.17

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Krajcsiné Neumann Márta
sz.név: Neumann Márta
szül. : 1970
a.név : Nagy Jolán
cím : 1200 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 63

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 167405/2/2008/08.05.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 181548/1996/1993.11.03

törölő határozat: 167405/2/2008/08.05.06

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Krajcsiné Neumann Márta
szül. : 1970
a.név : Nagy Jolán
cím : 1142 BUDAPEST XIV.KER. Kondorosi út 44.
címváltozás: 329144/2002 számon.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapesti I. Szárm. Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/120303/2015

2015.03.19

Szektor : 6

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 172392 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 167405/2/2008/08.05.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KER. PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth L. tér 1

III.RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 5567/1948

törölő határozat: 53533/1/2001/01.01.31

Bontási kötelezettség

Lakóház bontása esetén a műhelyre is bontási kötelezettség áll fenn.

jogosult:

név: BUDAPEST XX.KER.TANÁCS VB.

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER Kossuth tér 1

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 97607/1/2000/00.03.20

törölő határozat: 167362/1/2001/00.03.20

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: RAIPFEISEN LÍZING RT. törzsszám: 10521921

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Váci utca 19-21

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 333223/1/2002/02.12.20

törölő határozat: 53302/1/2006/06.01.31

Jelzálogjog 9 870 000 FT, azaz kilencmillió-hatvanhatszázhetven ezer FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: RAIPFEISEN BANK RT.

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 6

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 167919/1/2004/04.05.04

törölő határozat: 167405/2/2008/08.05.06

Elővásárlási jog

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 10. §-a alapján.

jogosult:

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 96949/2/2006/06.03.23

törölő határozat: 166797/1/2008/08.07.22

Végrehajtási jog 3 070 000 FT, azaz harminckétezer-kilencszázhetvennyolc FT és járulékaik erejéig.

285.V.286/2006.

jogosult:

név: DÍJLESZEDŐ RT.

cím: 1019 BUDAPEST XI.KER. Vahot utca 8.

Folytatás a következő lapon

Budapesti I. Szármú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/120303/2015.

2015.03.19

Szektor : 6

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 172392 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 154094/1/2008/06.01.25

törölő határozat: 174927/1/2008/08.08.05

Jelzálogjog 81 719 CHF, azaz nyolcvanegyezer-hétszázötvenkilenc CHF és járulékaik erejéig.

A követelés jogcíme: kölcsön tartozás.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 154094/1/2008/06.01.25

törölő határozat: 174927/1/2008/08.08.05

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására

utalás: III/6.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

TULAJDONI LAP

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FOTÓMELLÉKLET:

1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01.



02.



03.



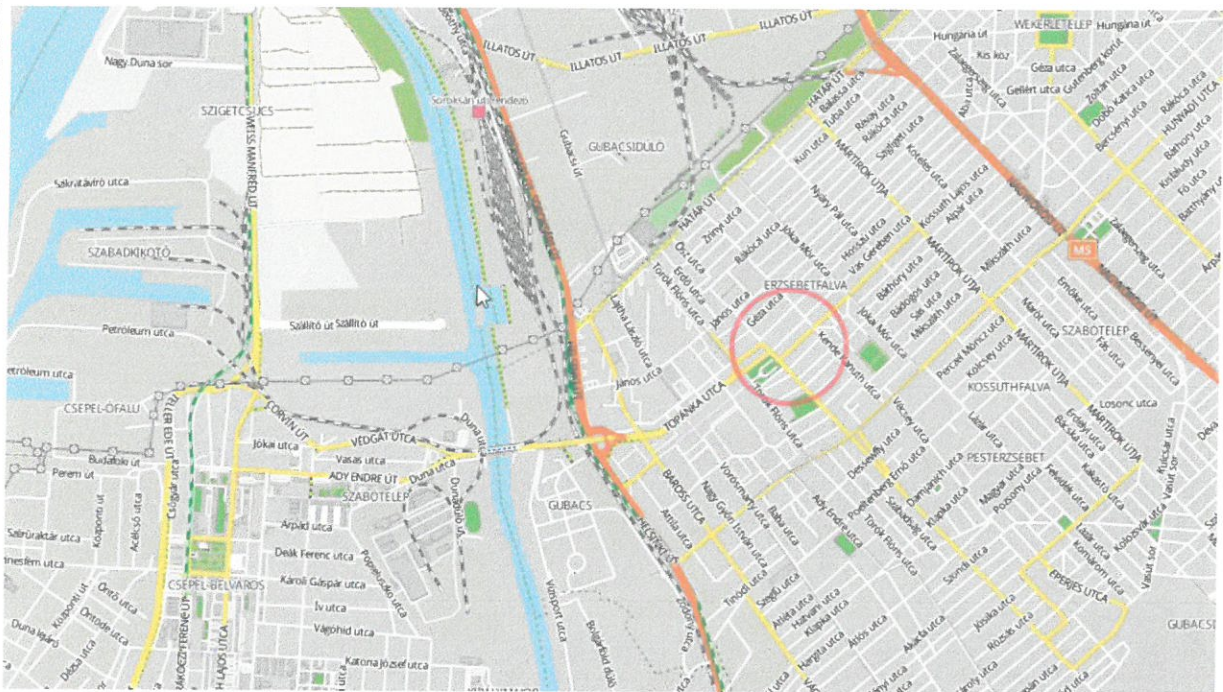
04.



05.

Földrajzi térkép:

1203 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 63.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

