

Érték VA-6085/10/2015

2015 AUG 14.

Köves

2015 AUG 17. Köves



CPR-Vagyonértékelő Kft.

PESTERZSEBÉTI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA6085/10/2015	2015 AUG 14. érkezeti
2015 AUG 17.	2015 Köves
Előadó	Köves

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Köves út 3. Hrsz: 182658

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. augusztus

## 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

**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)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Köves út 3.
Hrsz:	: 182658
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: erdő, kivett üzemi terület, kivett üzlet, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: erdő, üzlet

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Magyar Állam 70394/73894, XX. Ker. Önkormányzat 1200/73894, kezelő: Pilisi Parkerdő Zrt.
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképesség feltétele a használati megosztás megléte
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1200/73864
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 73 894 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 200 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	: erdőterület E-TG-XX
Beépíthetőség	: max 300 m <sup>2</sup> -ig.
Közművesítettség	: teljes

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. augusztus 12.
Értékelés fordulónapja	: 2015. augusztus 12.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>16 800 000 Ft</b>
azaz	<b>Tizenhatmillió-nyolcszázezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiüfített állapotra vonatkozik.

Budapest, 2015. augusztus 14.

  
**Lakatos Ferenc**  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 PMIVÉK-3242/4.2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

**1204 Budapest, Köves út 3. Hrsz: 182658**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó 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: **Ingatlanvagyon-értékelő**

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 tájékozódunk 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):	1204 Budapest, Köves út 3.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Köves út 3.
Helyrajzi száma:	182658
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	erdő, kivett üzemi terület, kivett üzlet, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	erdő, üzlet
Tulajdoni lap szerinti mérete :	73 894 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 200 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Magyar Állam 70394/73894, XX. Ker. Önkormányzat 1200/73894, kezelő: Pilisi Parkerdő Zrt.

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Perindítás. Jogosult: Predest Bt. Vezetékjog 1727 m2 területre.  
Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.**

Megjegyzés:

Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap ügyfél által történő benyújtása és annak teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2015-ben az ingatlanpiac hosszú idő után emelkedésnek indult. Azonban különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész déli részében, a Köves úton fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű családi házak, kórház, erdő, kicsit távolabb lakótelep, illetve ipari ingatlanok láthatóak, melyek közepes állapotban vannak. A településrész ingatlanjai az utóbbi években csökkenő tendenciát mutatnak. Tömegközlekedési ellátást az utcában közlekedő BKV buszok biztosítanak. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren elérhetőek az M5 bevásárlóközpont közelében.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	erdőterület	E-TG-XX
Beépíthetősége::	max 300 m <sup>2</sup> -ig.	az egész terület vonatkozásában
Településen belüli elhelyezkedése:	a városrész déli részén	
Beépítettség:	oldalhatáron álló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Metró <input type="checkbox"/> Trolibusz <input type="checkbox"/> Hév
	<input checked="" type="checkbox"/> Vasút <input type="checkbox"/> Fogaskerekű <input type="checkbox"/> Komp	
Kerítettség:	részben kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

### 4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

Vizsgálatunkhoz nem állt rendelkezésre elegendő tényadat. Az átadott Geo-Four Kft. által végzett 2002.07.08-i Mérési Vázlat szerint a térképmásolaton jelölt 1200 m<sup>2</sup> tartozik az Önkormányzat tulajdonrészéhez, amely az a/ alrészlet kivett üzem és gazdasági épület, valamint a b/ alrészletből 376 m<sup>2</sup> kivett üzemi terület, melyet tényadatként kezeltünk. A rajta lévő felépítmény elmondás alapján ingatlan-nyilvántartáson kívüli, amely nem az Önkormányzat tulajdona, ezt értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe. **Használati megosztás, vagy egyéb jogerős, pecséttel ellátott dokumentum nem áll rendelkezésre, ezért az értékbecslés érvényességét én, mint a CPR-Vagyoneértékelő Kft. ügyvezetője az alábbiakhoz kötöm:**

**A megállapított piaci érték per-, teher és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, az értékesítésnek /forgalomképességnek jogi akadálya nincs és csak abban az esetben érvényes, ha az Önkormányzat tulajdoni hányadát képező telekrész nem erdő besorolású. Egyéb esetben, amelyben ez nem valósul meg az értékbecslő jogosult a szakvélemény egyes részleteinek, vagy egészének érvénytelenítésére. Továbbá szakértő kiköti, hogy semmilyen peres ügyben nem vesz részt, az itt vázolt adatok a kapott és valósnak vélt információk alapján kerültek leírásra, az esetleges eltérésekért szakértő semmilyen vonatkozásban nem vállal felelősséget.**

A 2012.09.26-a óta eltelt időszakban jelentős mértékű értékbecslés-változás nem történt az ingatlan tekintetében.

## 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, öröklások, 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 (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.

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 értékéből 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:	1204 Budapest, Köves út 3. Hrsz: 182658	XX., Helsinki út mellett	XXIII., Soroksár	XX., Pacsirtatelep
az ingatlan megnevezése:	erdő, üzlet	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	1 200	<b>2 031</b>	<b>5 850</b>	<b>1 442</b>
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		<b>32 500 000</b>	<b>125 000 000</b>	<b>28 900 000</b>
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.08	2015.08	2015.08
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		16 002	21 368	20 042
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>14 402</b>	<b>19 231</b>	<b>18 037</b>

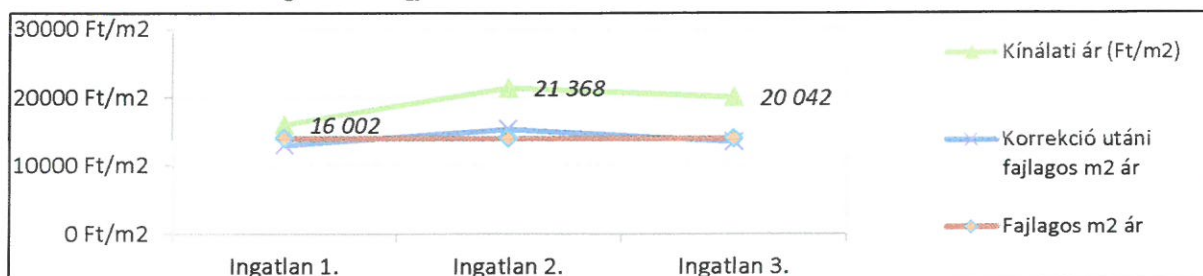
Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	M-XX/ÜZ1, 45%-ig beépíthető osztatlan közös tulajdonú telekrész, összközmű a telekhatáron.
2. adat:	Összközműves ipari telek 45% beépíthetőséggel, csarnoképülettel, amely bővíthető vagy bontandó, beépíthetőség 45%
3. adat:	Összközműves, sík, telek L4 építési övezetben, 30%-os beépíthetőséggel.
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	5%	10%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	-5%
Műszaki szempontok:	meglévő épület	0%	-15%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	5%	0%
Jogi szempontok:	osztatlan közös tulajdon	0%	-10%	-10%
Jogi szempontok:	beépített terület	-10%	-10%	-10%
Műszaki szempontok:				
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		12 962	15 385	13 528
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>14 000</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>16 800 000 Ft</b>		

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 hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	16 800 000 Ft	100%	16 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>16 800 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**16 800 000 Ft**

azaz **Tizenhatmillió-nyoicszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitáért nem vállalunk felelősséget, valamint kikötjük, hogy semmilyen peres eljárásban nem veszünk részt.

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

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (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 rendeltetésszerű 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;

9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET  
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
**ALJEGYZŐJE**

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 289-2539, Fax: 283-1187  
www.pesterszeb.hu

Ügyiratszám: VA-6085/7/2015

**Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.**  
**Ádovics Lászlóné ügyvezető igazgató**  
részére

BUDAPEST  
Baross u. 40-42.  
1203

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2015. július 30-án kelt. a 182658 hrsz-ú, Budapest XX. kerület Köves u. 3. szám alatti kivett művelési ág megnevezésű ingatlan 1200/73894-ed önkormányzati tulajdoni hányadának értékbecslésére adott megrendelést az alábbiakkal egészítem ki:

Az értékbecslés a földhivatali térképkivonat szerinti „c” (kivett üzlet, gazdasági épület) és „b” (kivett üzemi terület) alrészletre kerüljön elkészítésre oly módon, hogy az értékbecslés a felépítmény értékét nem tartalmazza.

Az Önkormányzat 1200/73894 tulajdoni hányada a jelenlegi természetbeni használat alapján az alábbiak szerint alakul:

824 m<sup>2</sup> („c” alrészlet) kivett üzlet, gazdasági épület alatti terület

376 m<sup>2</sup> („b” alrészlet) kivett üzemi terület

Kérem, hogy a fentiek alapján az értékbecslést a megrendelésben meghatározott határidőben elkészíteni szíveskedjenek.

Budapest, 2015. július 31.

Tisztelettel:

**Kóczyánné dr. Pohl Mónika**  
aljegyző, vagyongazdálkodási osztályvezető

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/324156/2015

2015.07.31

Szektor : 16

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 182658 helyrajzi szám

1200 BUDAPEST XX.KER. Köves út 3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

a erdő -	4	4.3305	22.52	
b Kivett üzemi terület	0	2.9765	0.00	
c Kivett üzlet, gazdasági épület	0	824	0.00	
A földrészlet összes területe:		7.3894	22.52	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 72694/73894

bejegyző határozat, érkezési idő: 1496/1960/1960.06.03

jogcím: földrendezés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

6. hányad: 72694/73894

bejegyző határozat, érkezési idő: 40254/1/2010/06.11.20

jogcím: eredeti felvétel 18820/1983/1982.06.25.

jogcím: jogutódlás

utalás: II /3.

jogállás: kezelő

név: PILISI PARKERDŐ ZRT.

cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás Király utca 4

9. tulajdoni hányad: 1200/73894

bejegyző határozat, érkezési idő: 94781/1/2013/05.08.09

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth L. utca 1

a törölt II/5. sorszám alatti bejegyzés rangsorába visszajegyezve.

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 85771/2/2011/11.04.29

Perindítás

Főv.Bíróság 20.P.23.574/2010/14-I.számú végzése alapján.

jogosult:

név: PREDEST BT.

cím : 9024 GYŐR Zrínyi utca 42.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/324156/2015

2015.07.31

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 16

Belterület 182658 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 104924/2/2011/11.06.14

Vezeték jog

1727 m2 területre, 7103/700/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Budapest, XX.ker 182658 hrsz  
Szelvényszám: 980/1000  
Nyilvántartott ter: 7 ha 3904 m<sup>2</sup>  
Tömb szám: 789/XX

5

# FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

a Budapest, XX.ker. 182658 hrsz-ú földrészletről

M=1:1000



A vázlatok a mellékelt különlapokon !

**Nyilvántartott terület: 182658 hrsz 7 ha 3904 m<sup>2</sup> 35,24 AK**

a, Erdő	4. min.oszt.	4 ha	228 m <sup>2</sup>	20,92 AK
b, gyepl (rét)	5. min.oszt.		4575 m <sup>2</sup>	14,32 AK
c, kivett lakóház udvar		2 ha	8279 m <sup>2</sup>	
d, kivett áruház			822 m <sup>2</sup>	

## **A helyszíni állapot szerint:**

A "b" jelű alrészlet **erdő** művelési ágú.

A "c" jelű alrészlet - a kerítéssel határolt telephelyek kivételével-, **erdő** művelési ágú.

**A helyszíni használattól eltérően kitűzött területet csak a szomszédos földrészlet tulajdonosával történt egyeztetés, jogerős államigazgatási határozat, ill. jogerős bírói ítélet alapján lehet birtokba venni!**

**Megrendelő:**

**XX. ker. Önkormányzat**  
1221 Budapest  
Kossuth L. tér 1.

**Készítette:**

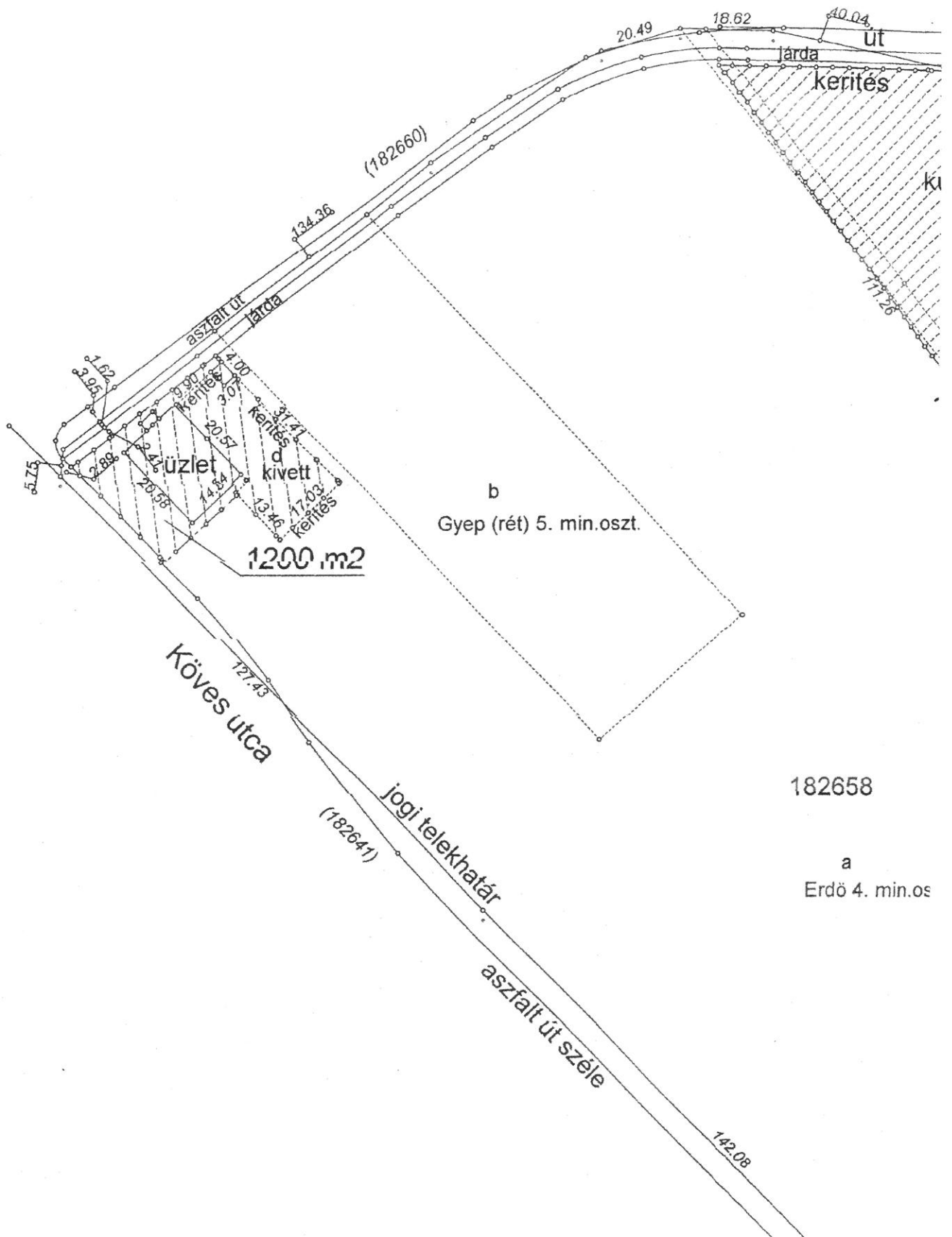
**GEO-FOUR Kft**

földmérő iroda

1104 Bp. Dóczy J. utca 17.

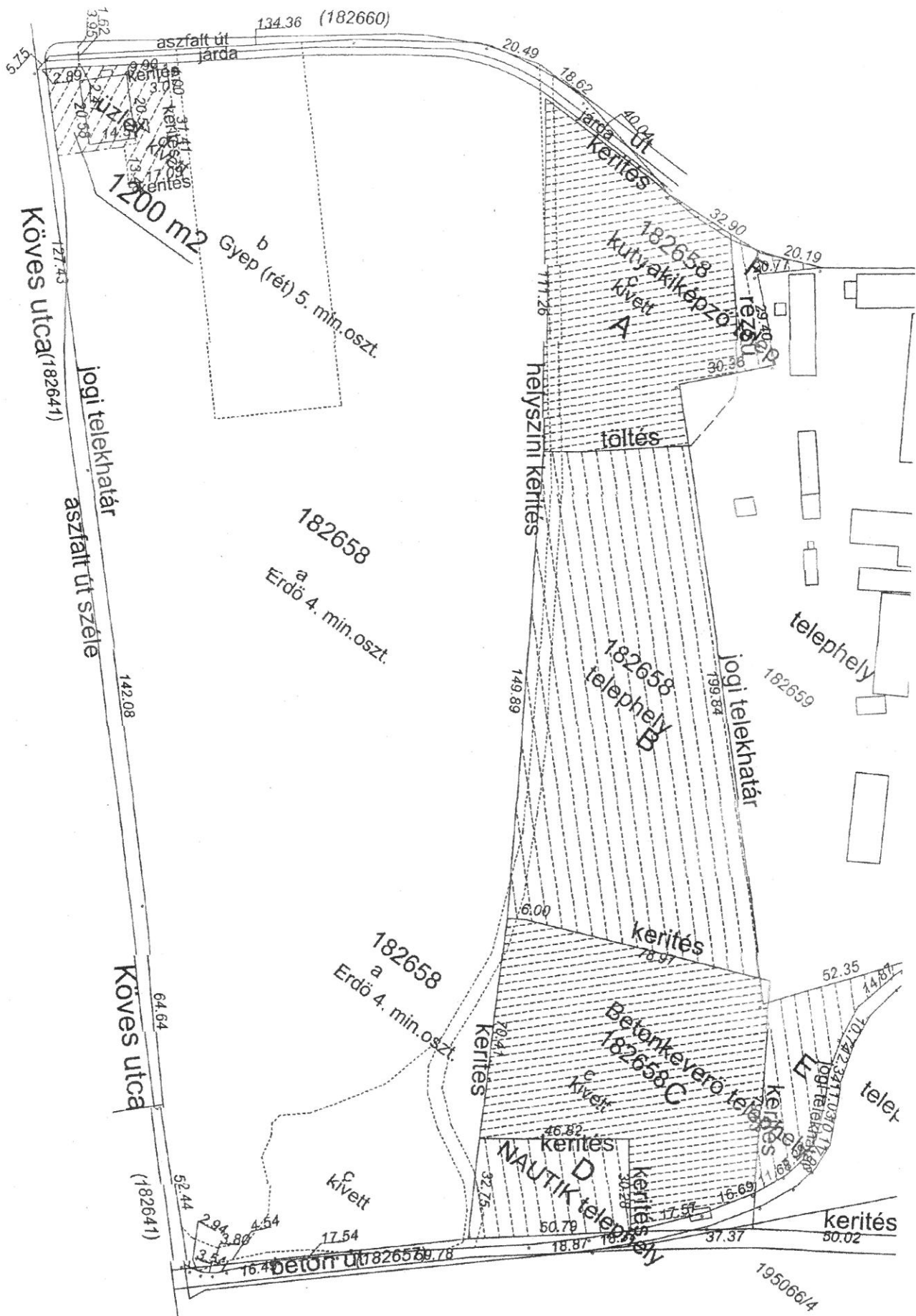
Adószám: 11903574-2-42

Budapest, 2002.07.08.



182658

a  
Erdő 4. min.os



**FOTÓMELLÉKLET:**

**1204 Budapest, Köves út 3. Hrsz: 182658**

[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.com)



01. homlokzat



02. környezet



03. bejárat



04. telek erdős területe



05. utcafront



06. gazdasági épület