



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89

Telefon : (06-1) 287-8521

Honlap : [www.integrityx.hu](http://www.integrityx.hu)

E-mail : [info@integrityx.hu](mailto:info@integrityx.hu)

**Értébecslési szakvélemény**  
a  
**1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2 szám alatti ingatlanról*

**Megbízó:** *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

**Képviseli:** *Kerné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

**Megbízott:** *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

**Címe:** *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

**Adószám:** *10240290-2-43*

**Céj.szám:** *01-09-061468*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2020. augusztus 26.*

## 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	x	
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	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)	: 1202 Budapest
Utca, házszám	: belterület.
Hrsz:	: 175848/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóvezeti telekrész

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 260/284, Bálint, Magdolna 24/284
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 284 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 284 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 35%
Közművesítettség	: önálló közművel nem rendelkezik

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. augusztus 24.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. augusztus 24.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 3 000 000 Ft</b>
	azaz <b>Hárommillió- Ft.</b>

<b>Fajlagos m<sup>2</sup> ár</b>	<b>: 10 700 Ft</b>
	<b>Tízezer-hétszáz Ft.</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik. A megállapított érték nettó összeg nem tartalmazza az áfa összegét.

Budapest, 2020. augusztus 26.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1085 Budapest, József crt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

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

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**  
 A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2**

## 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 2012, 2016) 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):	1202 Budapest, belterület.
Ingatlan címe (természetbeni):	1202 Budapest, belterület.
Helyrajzi száma:	175848/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	lakóövezeti telekrész
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	284 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	284 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 260/284, Bálint, Magdolna 24/284

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Eljárás megszüntetése. Jogosult: Kiss Lászlóné.  
 Térképezési hiba kiigazítása.  
 A T-77265 ttsz. Alapján a 175848/2 hrsz-ú ingatlanból leesik 132 m<sup>2</sup>, ami a 175846 hrsz-ú ingatlanhoz 33m<sup>2</sup>, illetve a 175848/1 hrsz-ú ingatlanhoz 99m<sup>2</sup> hozzájön.**

### 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

2017-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon az ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros összterületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km<sup>2</sup>, lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája jellemzően közepes műszaki állapotú családi házak, kisebb társasházak. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony. A településrész beépített.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja. Megállója 150-200 méteren belül.

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

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

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:                      kisvárosias lakó                      Lke-1/K1

Beépíthetősége:                           35%

Településen belüli elhelyezkedése:   Pesterzsébet, belterület

Beépítettség:                               egyéb:

Tájolás/lejtéviszonyok:                DNY-i utcafronti tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos
<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz
<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:	

Kerítettség:                                 nincs

Környezetvédelmi kockázat:           nem vélelmezhető

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

A vizsgált telekingatlan a Bácska és Erdélyi utca által határolt terület között húzódik keresztirányban. Keskeny terület, régen vízesároként funkcionált. 7 db hrsz. között húzódik. Nincs elkerítve, az ingatlan tulajdonosok már ráépítettek és sajátként használják. Önálló közművekkel nem rendelkeznek. A telek felosztása a mellékelt Változási Vázrajz szerint lehetséges.

Övezeti besorolása a környéken jellemző Lke-1/K1, amely maximum 35%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. A telek hosszúkás alakzata és keskeny szélessége az önálló beépíthetőséget nem teszi lehetővé.

Hasznosíthatósága: a szomszédos telkekhez csatolva, a jelenlegi ingatlan felosztásával.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza 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 (tiszta 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:	1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2	XX., Asztalos Sándor	XX., Baross	XVIII., Alacska
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	284	498	333	834
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		17 000 000	13 500 000	18 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		34 137	40 541	22 662
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 723	36 486	20 396

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Budapest, XX. Asztalos Sándor utcában telek, bontandó házzal. Ingatlan.com/31626212
Ingatlan 2.	Összközműves, kerített, leválasztott telekrész, önállóan beépíthető. Ingatlan.com/31446308
Ingatlan 3.	Alacsikai úton eladó egy lakóövezeti telek 20m-es utcafronttal a telek területe 834m <sup>2</sup> , a telken csatorna és ivóvíz van. Ingatlan.com/31491931
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%	-5%	-5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	-5%	-5%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-10%	-5%
Telekadottságok:	parkosított telek	0%	-3%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	-10%	0%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	-10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-30%</b>	<b>-33%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		21 506	24 446	18 356
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>21 400</b>		
<b>Egyéb értékcsökkentő tény. önállóan nem beépíthető</b>			-50%	
<b>Módosított átlagár:</b>		<b>10 700</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>3 000 000 Ft</b>		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 000 000 Ft

azaz Hárommillió- Ft .

## Megjegyzés:

Az ingatlan lakóövezeti építési telek besorolású, önállóan nem beépíthető, amely így a szokásosnál nagyobb értékcsökkentő tényezőként hat.



## 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. Maradványérték elvű számítás üres telek esetén számítható, de alakjánál fogva nem releváns az önálló beépítés.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	3 000 000 Ft	100%	3 000 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>3 000 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**3 000 000 Ft**  
azaz Hárommillió- 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, 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 értékbecsélyező 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;

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/297531/2020

2020.07.31

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 175848/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	284	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 260/284  
bejegyző határozat, érkezési idő: 89404/1997/1997.04.25  
jogcím: megállapodás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XX.KER.PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1201 BUDAPEST KK. KER. Kossuth Lajos tér 1

5. tulajdoni hányad: 24/284  
bejegyző határozat, érkezési idő: 117357/2/2018/18.06.15  
jogcím: árverési vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Bálint Magdolna  
sz.név: Bálint Magdolna  
szül. : 1969  
a.név : Brejer Magdolna Aranka  
cím : 1201 BUDAPEST XX.KER Átlós utca 117

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 152293/4/2005/05.04.21  
Eljárás megszüntetése  
jogosult:  
név : Kiss Lászlóné  
sz.név: Tóth Ágnes  
szül. : 1949  
a.név : Bozóki Mária  
cím : 1201 BUDAPEST XX.KER Klapka utca 49.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 26/2/2006/05.07.29  
- térképezési hiba kiigazítása

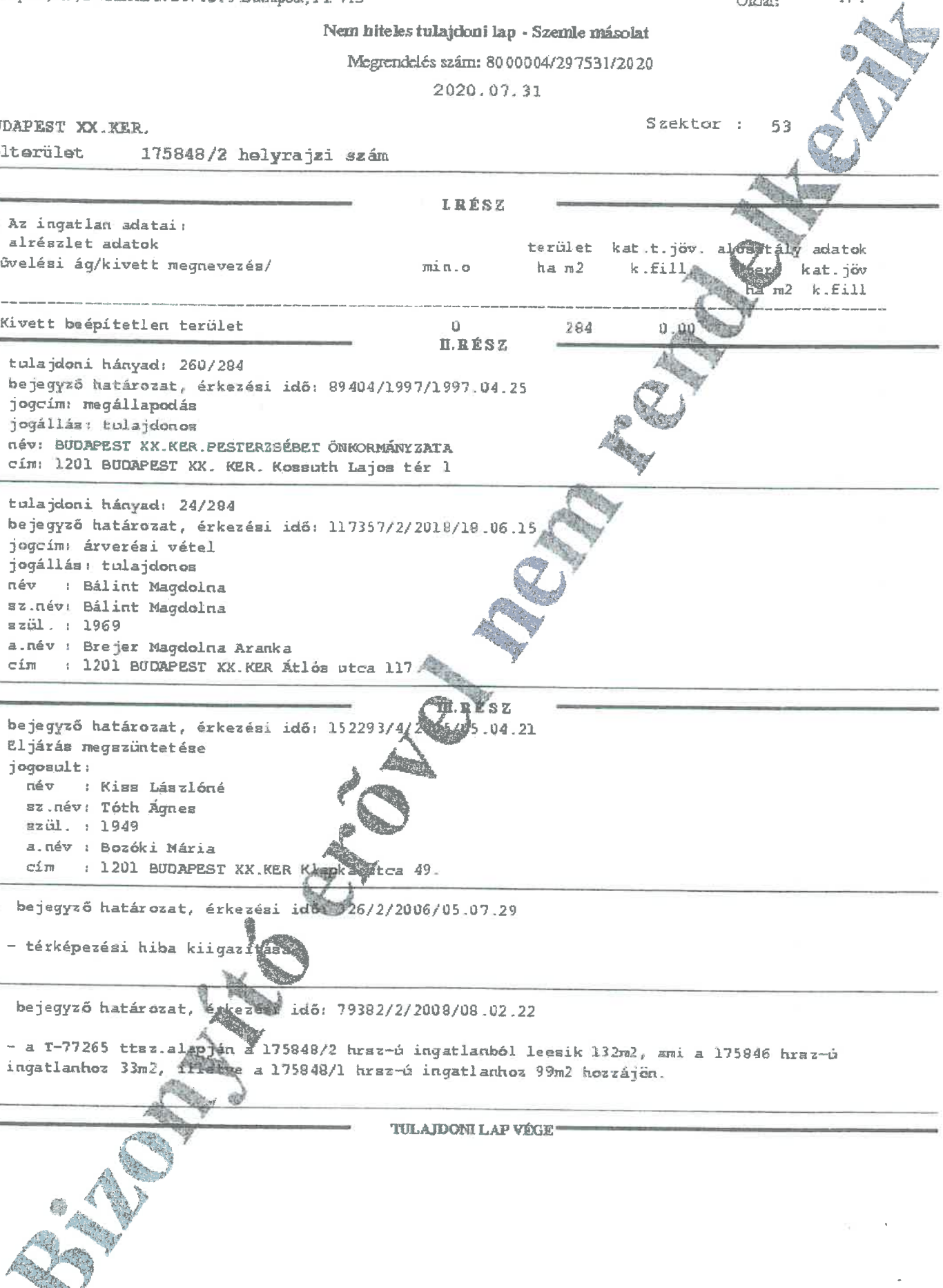
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 79382/2/2008/08.02.22

- a T-77265 tt.sz.alapján a 175848/2 hrsz-ú ingatlanból leesik 132m2, ami a 175846 hrsz-ú ingatlanhoz 33m2, illetve a 175848/1 hrsz-ú ingatlanhoz 99m2 hozzájön.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





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

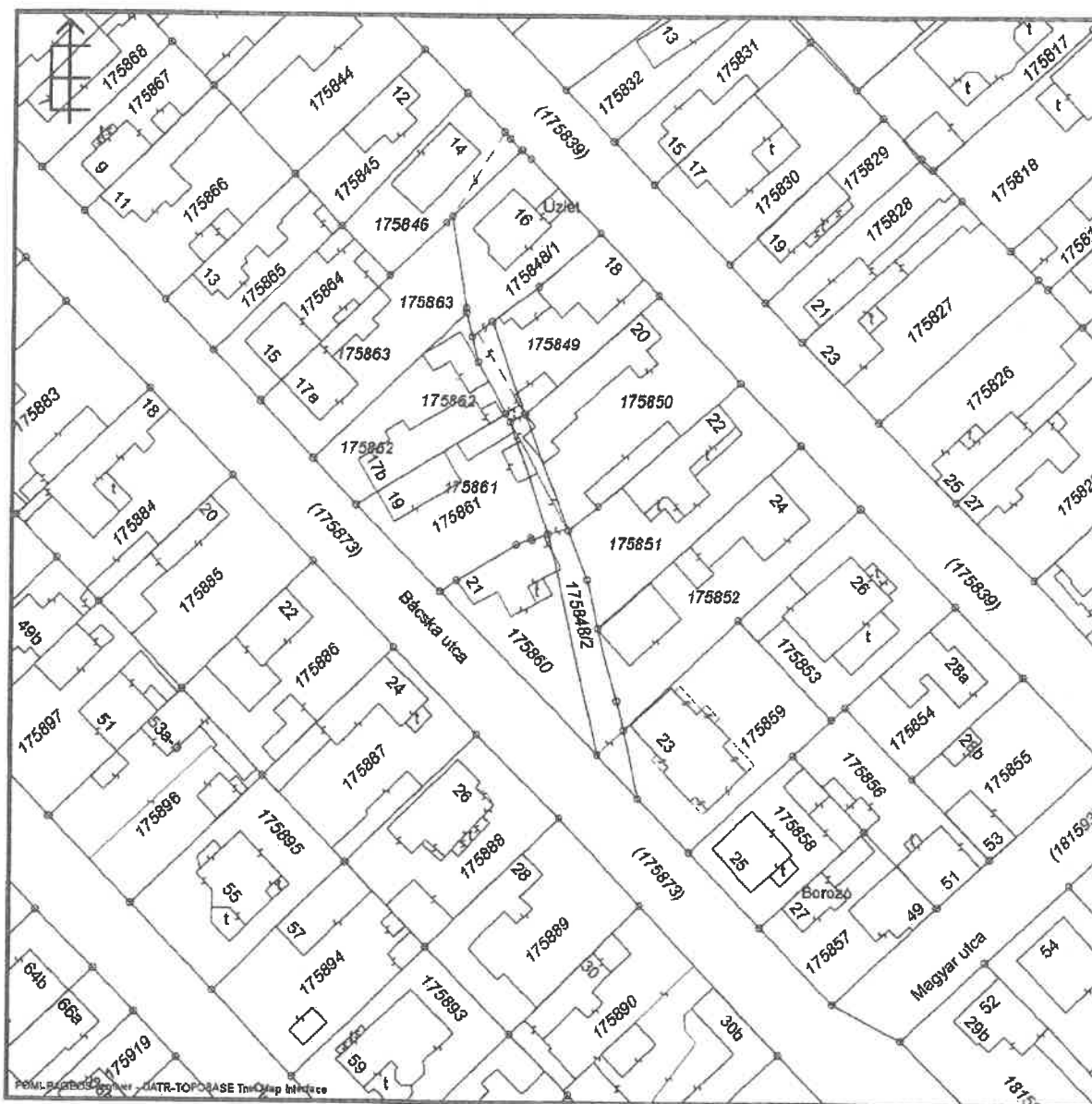
## E-hiteles térképmásolat

2018.07.04 09:20:01

Helyrajzi szám: BUDA PEST XX.KER. belterület 175848/2

Megrendelés szám: 9000/9423/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

# Változási vázrajz

a 175848/2 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2018. Április 25.

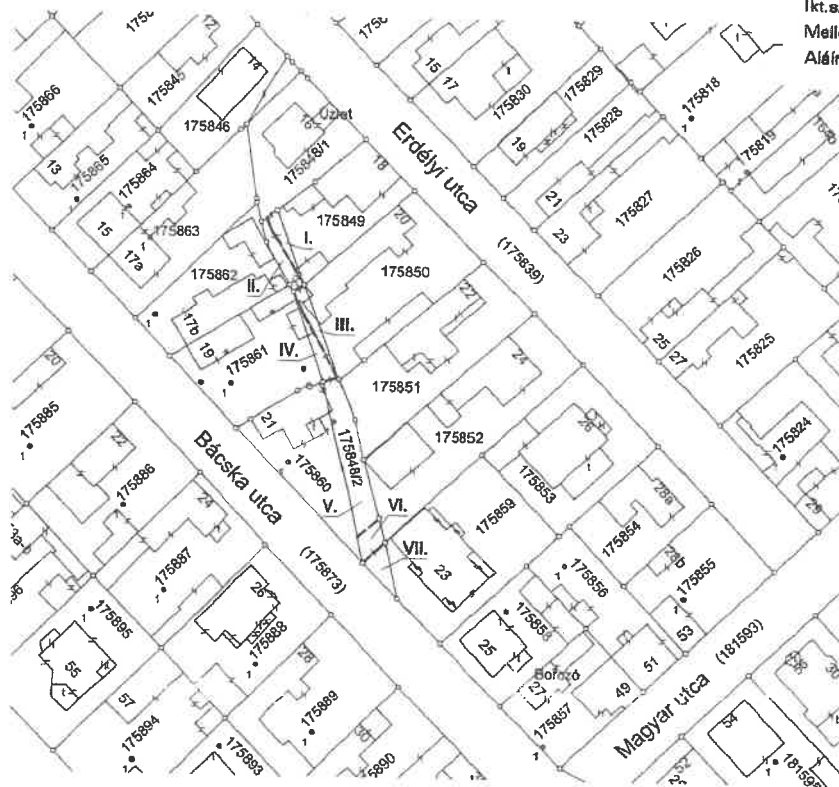


1031882290002018

Ikt.szám: 2301/1/1

Meillekletek (db): ...

Alíírás:



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot						m e g e g y e z é s	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha nm	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha nm	AK		Használati jog jogosultja
	jel	művelési ága	min. o.				jel.	művelési ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
175848/2		kivett, beépítetlen terület		0.0284		175848/2/I.		kivett, beépítetlen terület		0.0020			
						175848/2/II.		kivett, beépítetlen terület		0.0032			
						175848/2/III.		kivett, beépítetlen terület		0.0028			
						175848/2/IV.		kivett, beépítetlen terület		0.0025			
						175848/2/V.		kivett, beépítetlen terület		0.0128			
						175848/2/VI.		kivett, beépítetlen terület		0.0024			
						175848/2/VII.		kivett, beépítetlen terület		0.0027			
Összesen				0.0284	0.00					0.0284	0.00		

A használati megosztás akarataknak megfelelően történt.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik  
Budapest, 2018. máj. 03. nap

Budapest, 2018. 03. 19.

Készítő: Cserháti László

földmérő ig. száma: 7314

GEO-FOUR Kft.

1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.  
Adószám: 11903574-2-42  
Telefon: +36-20-9667-927

Minőséget tanúsító: Portikné Szabó Zsuzsanna

Ing. rend. min. sz.: 470/1990

Geod.terv.min.szám: GD-T,GD-SZ;7389/2007

Portikné Szabó Zsuzsanna  
Földmérő szakmérnök, igazságügyi szakértő  
IRM: 470/1990  
Kamarai tagság: 01-5443  
GD-T, GD-SZ: 7389/2007  
1118 Budapest, Kalászfőző u. 11



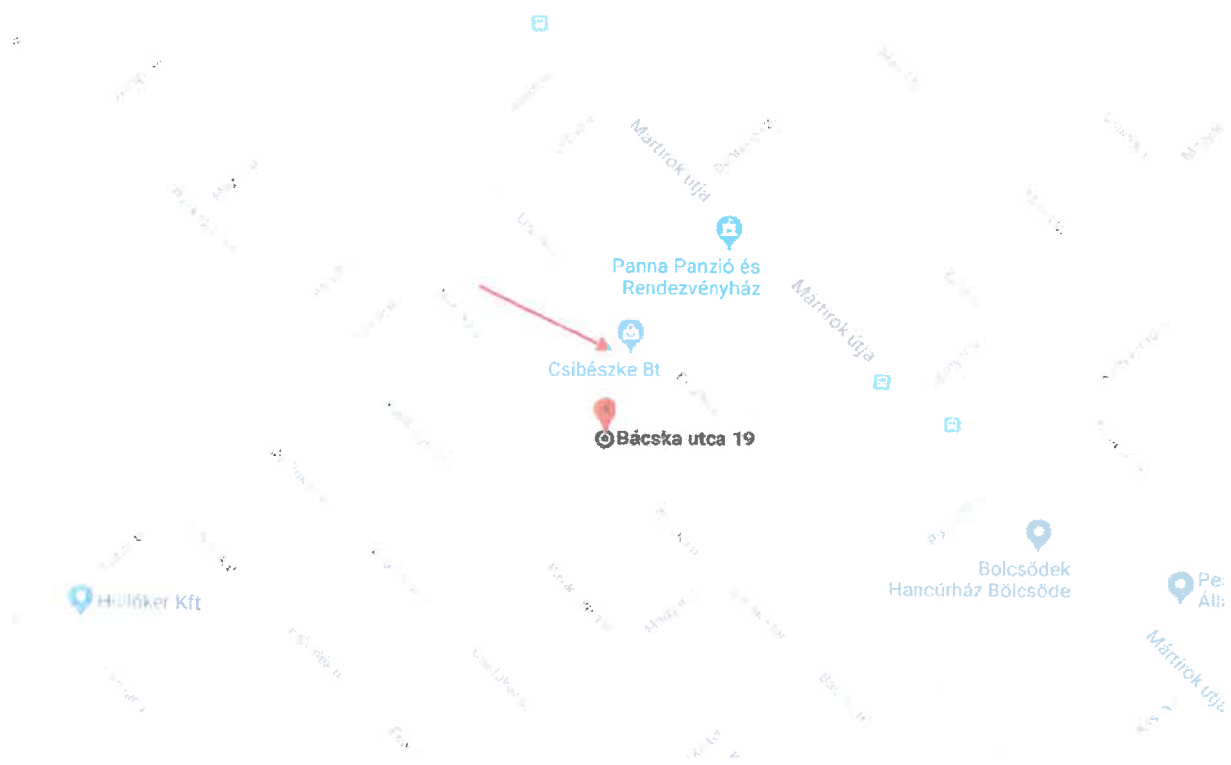
Vizsgáló:

Ing. rend. min. száma:

**FOTÓMELLÉKLET:**

1202 Budapest, belterület, Hrsz: 175848/2

**CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.**  
TÜZETLEN MEGBÍZÁS ÉRTÉKMÉRŐ



01. térkép



02. orto fotó