



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

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

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

**Értébecslési szakvélemény**  
a  
**1202 Budapest, belterület Hrsz: 195034/1**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1202 Budapest, belterület Hrsz: 195034/1 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*

**Cégszám:** *01-09-061468*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyoneértékelő Kft.*

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

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2021. augusztus 13.*

## 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, házsám	: belterület
Hrsz:	: 195034/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett feltöltött terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 1 021 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 021 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 0%
Közművesítettség	: nincs

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. augusztus 5.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. augusztus 5.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 2 300 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-háromszázezer- 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 és a burkolatok összegét.**

Budapest, 2021. augusztus 13.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771398-2-42

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

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

**1202 Budapest, belterület Hrsz: 195034/1**

## 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 értékbecsítő 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:	195034/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett feltöltött terület
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	1 021 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 021 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok:

Az M-102072 számú változási vázrajz alapján az ingatlan belterületbe vonva.

### 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

2021-ben az ingatlanpiac megtorpant, emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Hosszútávon az ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése-stagnálása 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 közút, valamint GKSZ besorolású terület. A vizsgált ingatlan hosszúkás téglalap alakzatú, esővízgyűjtő csatorna melletti védelmi sávban fekszik. A területe gazos, gondozatlan. A vizsgált ingatlan a Nagykőrösi út és az M% autópálya kivezető szakasza közötti területen fekszik. Tömegközlekedési ellátást a BKV autóbusszai biztosítanak.

### 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:	egyéb:	EV- védelmi erdő
Beépíthetősége:	0%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Gubacsipuszta, település széle	
Beépítettség:	egyéb:	
Tájéolás/lejtésviszonyok:	ÉK-i vonulatú, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút <input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	nincs	Egyéb:
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A telek hosszúkás elnyúló alakzatú, mely az autópálya mellől indul, és az esővíz elvezető csatorna felé nyúlik el. Az övezeti térkép alapján a terület nagyrésze Ev (védelmi erdő) funkciójú, kisebb része belenyúlik a Gksz 1/3 övezetbe. Önállóan és a védelmi erdő része nem beépíthető.

Hasznosíthatósága az ingatlan kisebb része a szomszédos Gksz övezetű ingatlanhoz csatolásával lehetséges, a nagyobb rész viszont az Ev övezet miatt egyéb hasznosíthatóságra alkalmatlan.

## 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 költségalapú 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 cserélné 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 értékelésénél 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 (tisza 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 (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 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:	1202 Budapest, belterület Hrsz: 195034/1	Bp., XX. Külterület	Bp., XX. Külterület	Bp., XX. Külterület
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 021	779	1 316	1 083
kínálat K /tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		779 000	2 000 000	2 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 000	1 520	2 308
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		0%	0%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 000	1 520	2 308

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Budapest, XX. Külterület 0195020/14 hrsz-ú nádas 2,44 AK. Adásvétel (árverés) 2021
Ingatlan 2.	Budapest, XX. Külterület 0195020/17 hrsz-ú nádas 4,12 AK. Adásvétel 2021
Ingatlan 3.	Budapest, XX. Külterület 0195020/17 hrsz-ú nádas 3,39 AK. Adásvétel 2021
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	10%	0%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek alakja	-10%	-10%	-10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés (belterület)	20%	20%	20%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 200	1 672	2 539
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>1 800</b>		
<b>Egyéb értékbefolyásoló tény.: művelésből kivont terület *</b>		<b>413 500</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>2 300 000 Ft</b>		

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

2 300 000 Ft

azaz Kettőmillió-háromszázezer- Ft .

Megjegyzés:

\*Átlagos Ak érték 31,3, III-as minőségi osztály, melynek a Földvédelmi járuléka 2021.05.21-től 120.000 Ft/AK, eljárási illeték 30.000 Ft.



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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	2 300 000 Ft	100%	2 300 000 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>2 300 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**2 300 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-háromszázezer- 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 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 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;

TULAJDONI LAP

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdos

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/282454/2021

2021.06.16

Szektor : 53

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 195034/1 helyrajzi szám

1200 BUDAPEST XX.KER. - - "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill	aloustaly terf.	adatok kat.jov k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
- Kivett feltöltött terület	0	1021	0,00		

- Kivett feltöltött terület

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50280/1/1998/98.02.05

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 112393/1/2021/21.05.26

- az M-102072 számú változási vázrajz alapján az ingatlan belterületbe vonva.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

eles tulajdoni lap

izonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

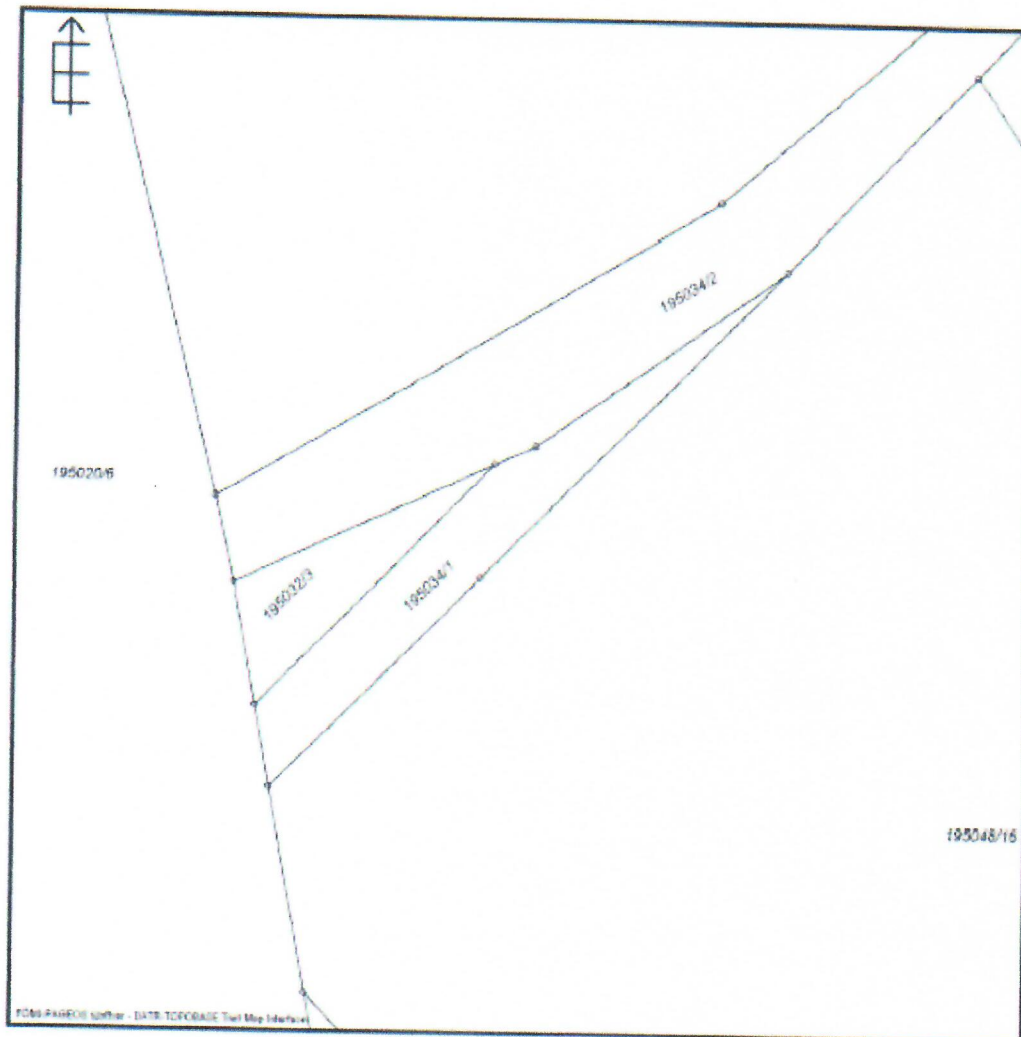
**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2021.07.26 08:49:06

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX KER. belterület 195034/1

Megrendelés szám: 9000/9942/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

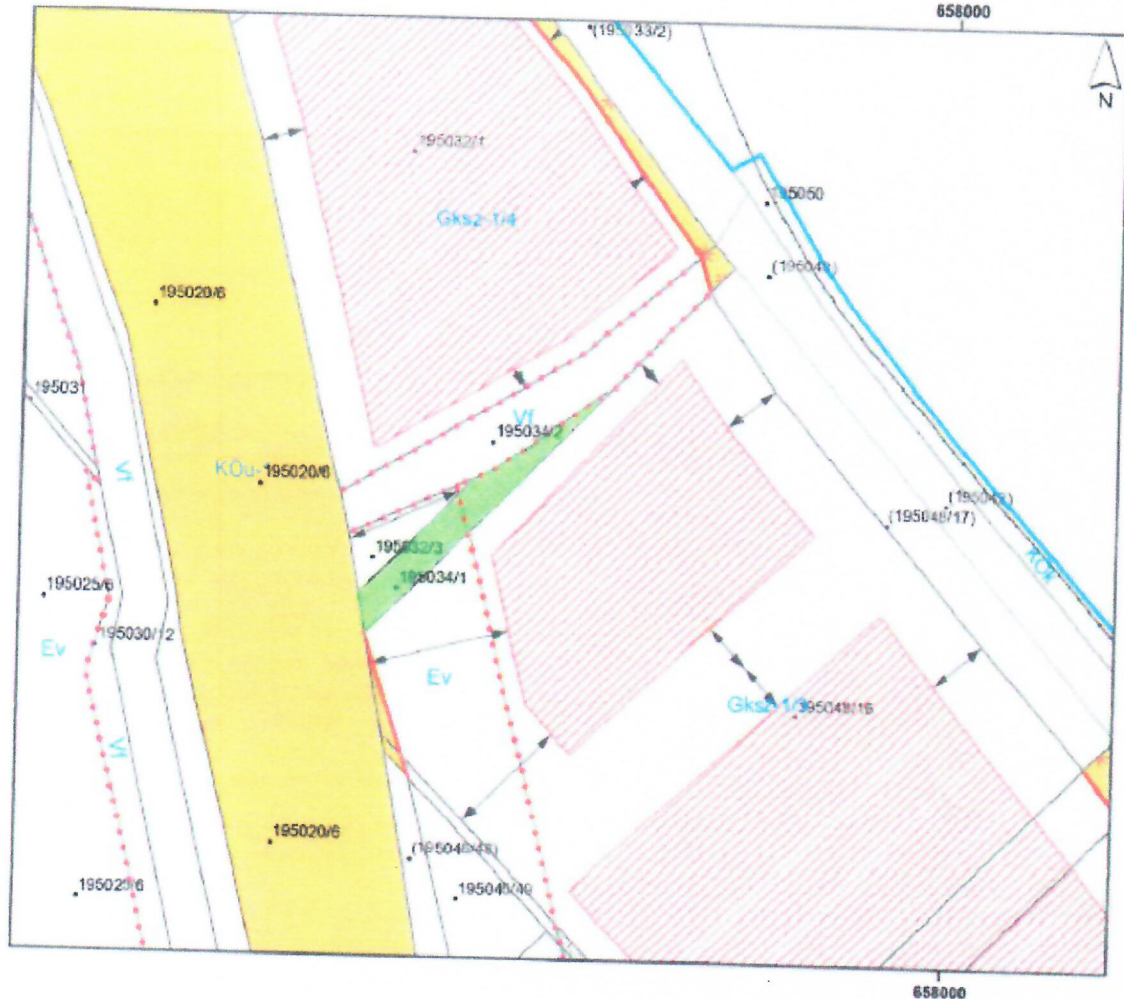
ÖVEZETI TÉRKÉP



Pesterzsébet

1:2 000

h. v. mezei



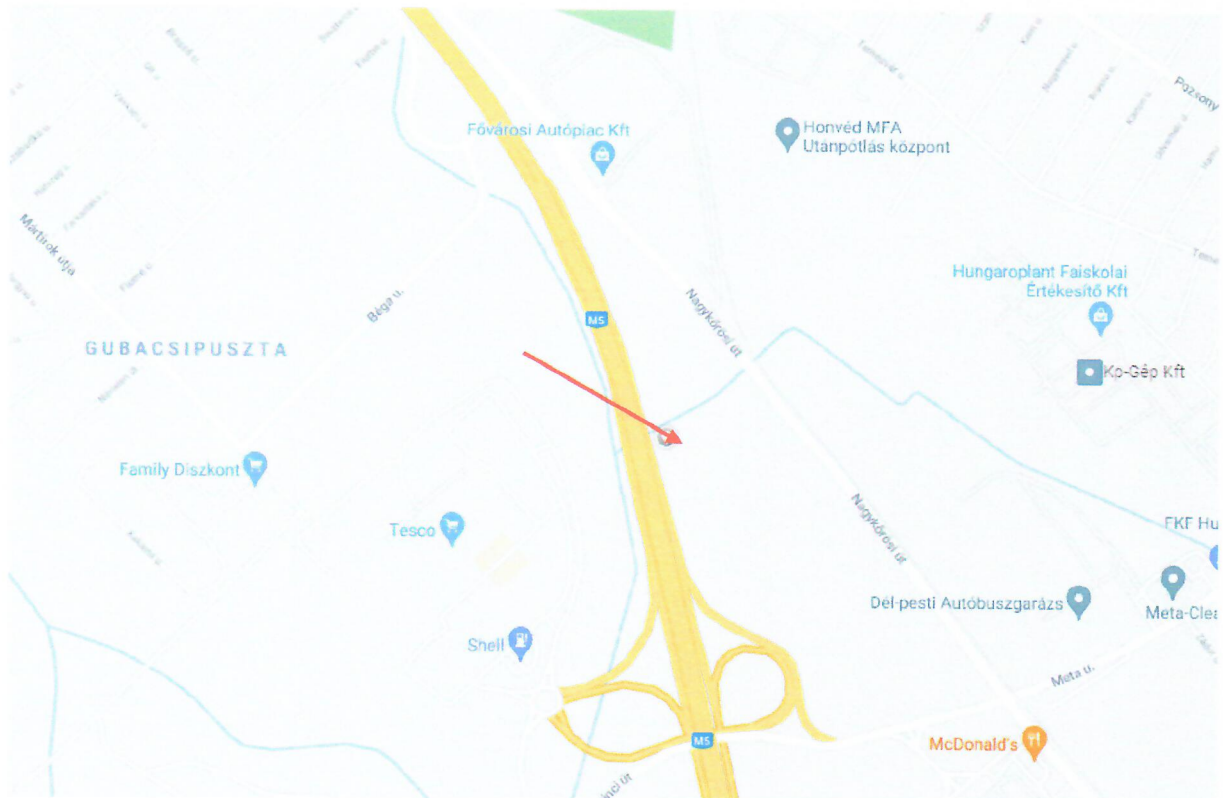
Jelmagyarázat

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Kerülethatar</li> <li> hrsz2021</li> <li> Telekhatár 2021</li> <li> Utcanevek</li> <li> Házzszám2021</li> <li><b>Épületek 2021</b></li> <li> Lakóépület</li> <li> Glazd-melléképület</li> <li> Köz és intézményi épület</li> <li> Terasz</li> <li> Templom</li> <li> Üzem</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Egyéb kizárólagi objektum</li> <li><b>Fekvés és tömbök</b></li> <li> BELTERÜLETI KÖZTERÜLET FÖLDRÉSZLET</li> <li> BELTERÜLETI NEM KÖZTERÜLET FÖLDRÉSZLET</li> <li> KÜLTERÜLETI KÖZTERÜLET FÖLDRÉSZLET</li> <li> KÜLTERÜLETI NEM KÖZTERÜLET FÖLDRÉSZLET</li> <li> Megszűntető jel</li> <li><b>Különszintű közlekedési keresztezés (hid, aluljáró)</b></li> <li> megl</li> <li> terv</li> <li><b>Kötőpályás közlekedés</b></li> <li> megl_HEV</li> <li> megl_vasut</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> megl_vll</li> <li> megsz_HEV</li> <li> megsz_vll</li> <li> terv_HEV</li> <li> terv_vll</li> <li> Szabályozási vonal</li> <li> Szabályozási szélesség</li> <li> Építési övezet határa</li> <li> Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal</li> <li> Zajnyelvékonyító létesítmény nyomvonala</li> <li> Közforgalmi hajókikötésre kijelölt partszakasz</li> </ul> |
|--|---|--|

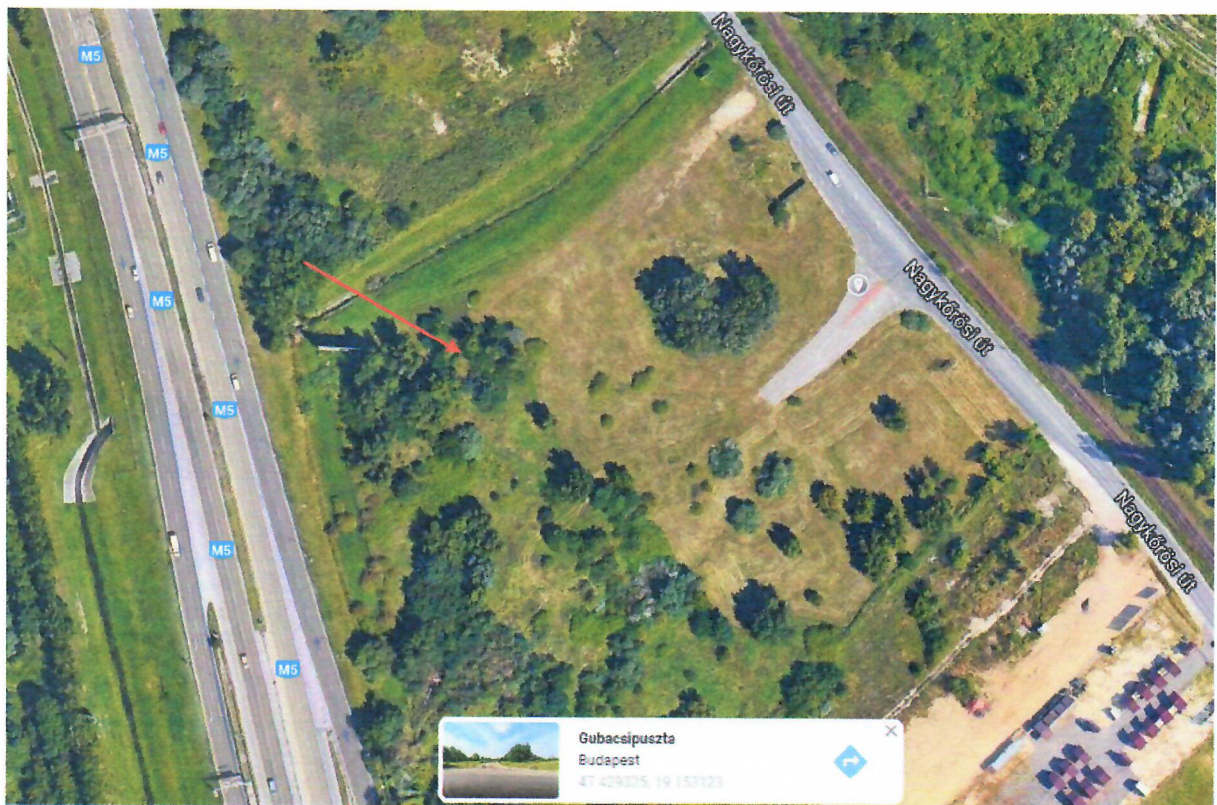
Adatfelhasználás engedélyező neve: Horváth Gábor István mb. főosztályvezető (eng.sz.FF/124/2017.1)



TÉRKÉP



ORTOFOTÓ



*FOTÓDOKUMENTÁCIÓ*



01. Nagykőrösi út



02. telek területe



03. csatorna melletti rész



04. a telek Nagykőrösi út felé elnyúló része