



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

Értékbecslési szakvélemény

a

1202 Budapest, Barca köz Hrsz: 182098/124

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1202 Budapest, Barca köz Hrsz: 182098/124 szám alatti ingatlanról*

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

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kernné 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-Vagyoneértékelő Kft.*

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

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2022. november 25.*

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	: Barca köz
Hrsz:	: 182098/124
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: gyalogos út

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 telekcseréhez

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 158 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 158 m ²
Beépíthetőség	: 0%
Közművesítettség	: nincs

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. november 23.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. november 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

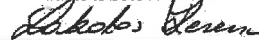
<i>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke</i>	: 5 400 000 Ft
	azaz Ötmillió-négyszázezer- Ft .

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, 2022. november 25.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1065 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesok.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, Barca köz Hrsz: 182098/124

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, Barca köz
Ingatlan címe (természetbeni):	1202 Budapest, Barca köz
Helyrajzi száma:	182098/124
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	gyalogos út
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	158 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	158 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok:

A 182098/85 helyrajzi számú ingatlant megszüntetem, és a T-40192 ttsz. megosztási vázrajz alapján a 182098/93-128 helyrajzi számú ingatlanokra megosztottam.

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

2022. III. negyedévében az ingatlanpiac megtorpant a kimagasló inflációs adatok miatt. 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 ösztérületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája Kertvárosias lakóterület. A vizsgált ingatlan hosszúkás téglalap alakzatú, közvetlen a lakóházak között elterülő szakasz. A területe gazos, gondozatlan. A vizsgált ingatlan a Fiumei úttól kb. 100 méterre párhuzamosan, az Olt utca és a Vaskapu között fekszik.

Tömegközlekedési ellátást a BKV autóbuszai 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:	Kt-Kgy Önálló gyalogos utak területe	
Beépíthetősége:	0%		
Településen belüli elhelyezkedése:	Gubacsipusztá		
Beépítettség:	egyéb:	nem beépíthető	
Tájolás/lejtéviszonyok:	ÉK-DNY-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 Olt utca és a Vaskapu utca között húzódik. A terület sík, kerítéssel nincs határolva. A terület nagyjából 50 méter hosszú és 3 méter széles, nehezen átjárható terület. Területe sűrű aljnövényzettel, valamint fákkal benőtt terület. A telek területén belül közmű kiállások nem láthatók, ezek az utcáról szükség esetén beköthetők. Az ingatlan megközelítése mindvégig aszfaltozott útburkolaton lehetséges. A telken egy tűzcsap látható.

Övezeti besorolása önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy), amely nem beépíthető. Övezeti leírását a mellékletben csatoltuk.

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, 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 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 hátralevő 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, Barca köz Hrsz: 182098/124	Bp., XX. Erzsébetfalva	Bp., XX. Átlós	Bp., XX. Wesselényi
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	158	533	551	541
kínálat K /tényl.adásvételei T		K	T	T
kínálati ár /adásvételei ár (Ft)		49 800 000	43 900 000	48 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022	2022	2022
fajlagos alapár (Ft/m ²)		93 433	79 673	90 388
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		84 090	71 706	81 349

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

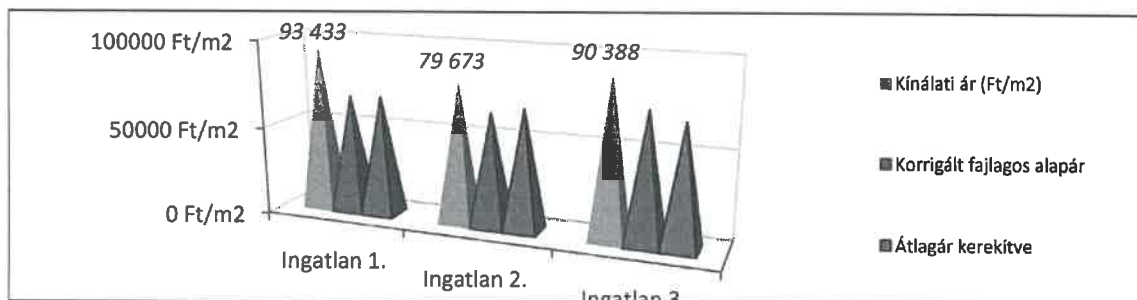
Ingatlan 1.	Budapest, XX. Kertvárosban, 35%-ig beépíthető telek, bontandó házzal, összközművel. Ingatlan.com/32917557
Ingatlan 2.	Budapest, XX. Kertvárosban, 30%-ig beépíthető telek, kisméretű bontandó házzal, összközművel. Ingatlan.com/32967270
Ingatlan 3.	Budapest, XX. Kertvárosban, 35%-ig beépíthető telek, összközművel. Ingatlan.com/33100098
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com, saját adatbázis, kifüggesztés

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek alakja	-10%	-10%	-10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-10%	0%	0%
Jogi szempontok:	osztatlan közös tulajdon	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		67 272	64 535	73 214
Átlagár kerekítve:		68 300		
Egyéb értékbecsölő tény.: közút		-50%		
Módosított átlagár:		34 150		
Ingatlan értéke kerekítve:		5 400 000 Ft		

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

5 400 000 Ft
azaz Ötmillió-négyszázezer- 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	5 400 000 Ft	100%	5 400 000 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:				5 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 400 000 Ft
azaz **Ötmillió-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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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;

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8040004/511907/2022

2022.11.09

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 53

Beltérület 182098/124 helyrajzi szám

1202 BUDAPEST XX. KER. Barca köz. "felülvizsgálat előtt"

LEÉSZÉ

Földrészlet területe változás előtt: 150 (m²) terület határozat: 9020/2005
 Földrészlet területe változás előtt: 150 (m²) terület határozat: 605239/1/2022/02.08.08

1. Az ingatlan adatai:

adatok	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	ha m ²	ha m ²
		k.f.ill		k.f.ill

- Kivett beépítetlen terület 0 150

LEÉSZÉ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzésk határozat, érkezési idő: 74024/1/2000/00.02.23

jogcím: megosztás

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

LEÉSZÉ

1. bejegyzésk határozat, érkezési idő: 74024/1/2000/00.02.

- a 182098/03 helyrajzi számú ingatlan megosztott, az a T-40192 tkv. megosztási vázrajz alapján a 182098/93 - 128 helyrajzi számú ingatlanok megosztottak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

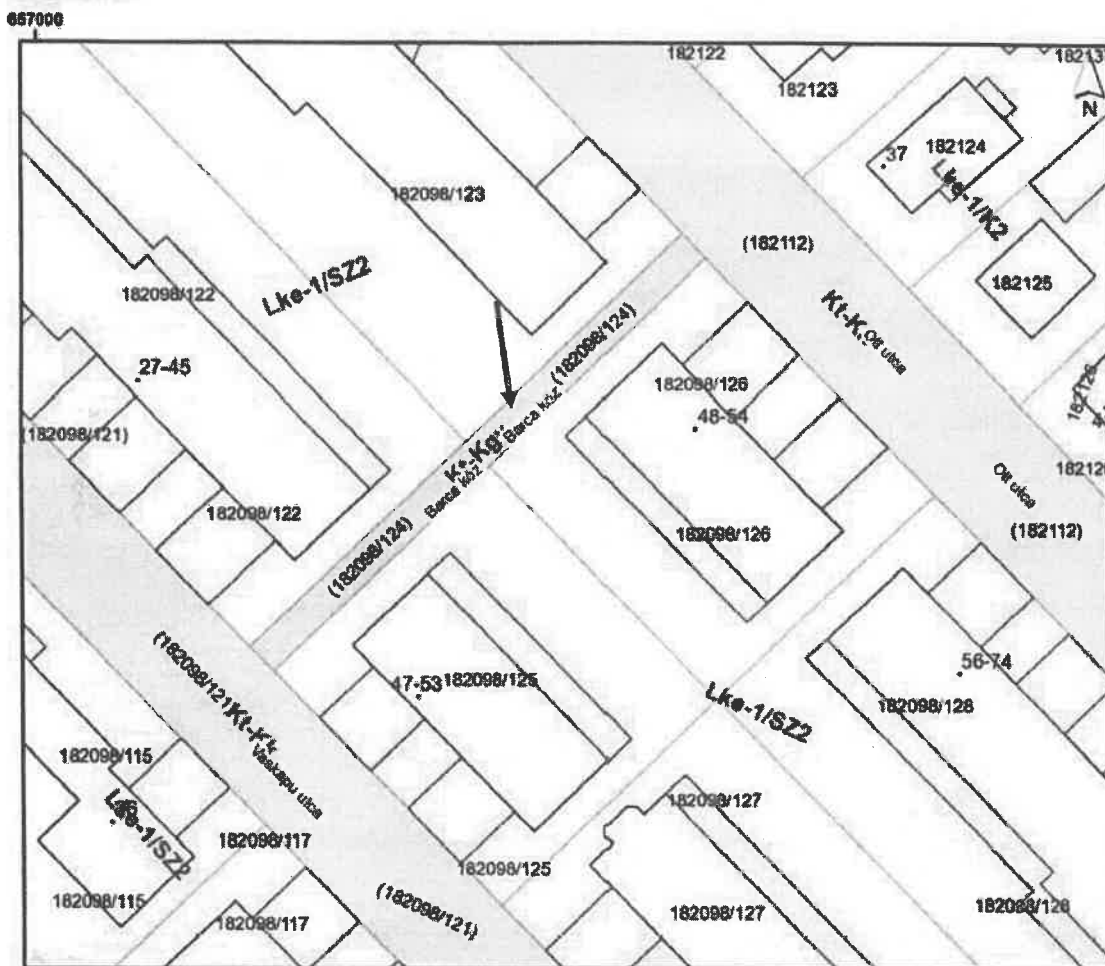
Bizonyító erővel nem rendelkezik

HELYSZÍNRAJZ



Pesterzsébet

1:500



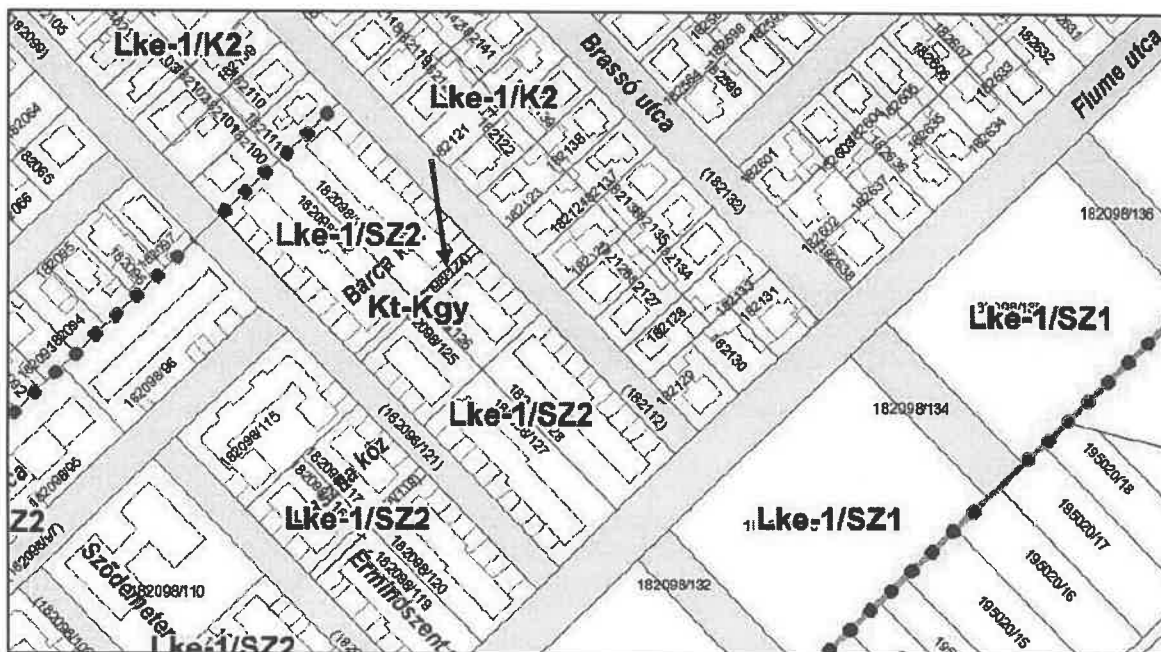
Jelmagyarázat

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| — Kerülethatár | □ Templom |
| — Belsőkerülethatár | □ Üzem |
| □ Telekhatár-Hrsz 2020 | □ Egyéb kiterületi objektum |
| Utcanevek | — Szabályozási vonal |
| • Házzám 2020 | ➔ Szabályozási szélesség |
| • Épületek 2020 | •• Építési övezet határa |
| □ Lakóépület | Építési övezet jele |
| □ Gazd-melléképület | * Megszüntetési jel |
| □ Köz és intézményi épület | |

Az előkészítést engedélyező neve: Horváth Gábor Irtván mb. főosztályvezető (eng. sz: FF/124/2017);
A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Állami előzárattal (1976) felhasználásával készült.



ÖVEZETI TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS



49. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

54. § (1) Az övezet területe gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. ingatlan megközelítése



02. vizsgált terület



03. vizsgált terület



04. vizsgált terület



05. tűzcsap a vizsgált területen



06. vizsgált terület

