



**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: 195048/8***

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1202 Budapest, belterület Hrsz: 195048/8 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*

**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, 2022. október 3.*

## 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:	: 195048/8
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Terra Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 195048/8 (701/8182)
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása telekcseréhez

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 8 182 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 701 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 0%
Közművesítettség	: nincs

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. szeptember 13.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. szeptember 13.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 1 976 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-kilencszázhetvenhatezer- Ft.</b>

Készült: 2 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. október 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecsesek.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: 195048/8**

## 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: **195048/8**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **Kivett beépítetlen terület**

Jelenlegi hasznosítása: **nincs hasznosítva**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: **8 182 m<sup>2</sup>**

Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek: **701 m<sup>2</sup>**

Tulajdonviszony: **Terra Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 1/1**

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **4 db bejegyzés Tulajdoni lap szerint**

### 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 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 ingatlanok szabályos téglalap alakúak, felszínük sík, épület és beültetett növényzet nincs rajtuk. Az ingatlanok a Nagykőrösi út mentén fekszenek, megközelíteni mindvégig aszfaltozott úton lehetséges.

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:	KÖU-3 közút	Gksz-1/3 (195048/8 rész jelenleg)
Beépíthetősége:	0%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Gubacsipusztá, település déli része	
Beépítettség:	egyéb:	
Tájolás/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 Egyéb:
Kerítettség:	nincs	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A vizsgált ingatlan a 195048/8 hrsz-ú kivett beépítetlen területből, melyből az utcafront felőli 701 m<sup>2</sup>-es rész kiszabályozásra kerül. Ezáltal kivett közúttá válik, a csatolt változási vázrajz szerint. Az értékbecslés abban az esetben érvényes, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül a változás.

Övezeti besorolása a HÉSZ szerint KÖU--3 övezetbe (közút) sorolt, amely beépítést nem tesz lehetővé. A 195048/8 hrsz-ú ingatlan a változást követően szintén KÖU-3-as övezetbe fog tartozni.

## 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 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, 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 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: 195048/8	Bp., XX. Külterület	Bp., XX. Külterület	Bp., XX. Külterület
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	701	1 524	1 316	1 083
kínálat K /tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		<b>2 570 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 500 000</b>
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 686	1 520	2 308
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		0%	10%	10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 686</b>	<b>1 672</b>	<b>2 539</b>

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Budapest, XX. Külterület 0195053/28 hrsz-ú rét 4,12 AK, 308/408-ad tulajdoni részarány. Kifüggesztés 2022.05
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, 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	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés (belterület)	20%	20%	20%
Jogi szempontok:	osztatlan közös tulajdon	10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 192	2 006	3 047
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>2 400</b>		
<b>Egyéb értékbecsítő tényező: művelésből kivont terület *</b>		<b>294 000</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>1 976 000 Ft</b>		

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

**1 976 000 Ft**

azaz **Egymillió-kilencszázhetvenhatezer Ft .**

Megjegyzés:

\*Átlagos Ak érték 31,3, III-as minőségi osztály (nádas), melynek a Földvédelmi járuléka 2021.05.21-től 120.000 Ft/AK, eljárás 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	1 976 000 Ft	100%	1 976 000 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>1 976 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**1 976 000 Ft**

azaz **Egymillió-kilencszázhetvenhatezer- 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 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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:49296204/2022

2022.03.07

Szektor : 61

BUDAPEST XX. KER.  
Belterület 195048/8 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

**I. RÉSZ**

Földterület területa változás előtt: 8183 (m2) tör.lé határozat:9020/2005  
Földterület területa változás előtt: 8182 (m2) tör.lé határozat:112393/1/2021/21.05.26

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat.t.jev.	alrajzi adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.f.ill.	ter. kat.jev.
			ha m2 k.f.ill.
- Kivett beépítetlen terület	0	8182	0,00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör.lé határozat: 193656/2/2021/21.11.26  
bejegyző határozat, érkezési idő: 95333/2/1998/98.04.21  
tör.lé határozat: 193656/2/2021/21.11.26

jogcím: adásvétel 54030/1995/02.16./  
jogcím: megszűnés és tulajdonközösség megszüntetése  
jogállás: tulajdonos  
név : Erős Gyula  
szül. : 1955  
s.név : Sipos Margit  
cím : 2360 GYAL Saséchenyi utca 29

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 193656/2/2021/21.11.26  
jogcím: vétel  
otlás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név: TERRA VAGYONKEZELŐ ÉS INGATLANPÉRELVÁZÓ KFT.  
cím: 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS László utca 17.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95333/2/1998/98.04.21

- 196048/3 hrszából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 100924/2/2011/11.06.10  
Veszték jog  
307 m2 területre 7103/700/2010.  
jogcím:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles 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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:4929624/2022

2022.03.07

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 6a

Belterület 195048/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 10033/2/2019/19.02.05

Eljárás megszüntetése

Kérelmi alapján indult művelési ág változás iránti eljárás megszüntetése.

jogosult:

név : Erőse Gyula

szül. : 1955

a.név : Sipos Margit

cím : 2360 GYÁL, Széchenyi utca 29

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

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

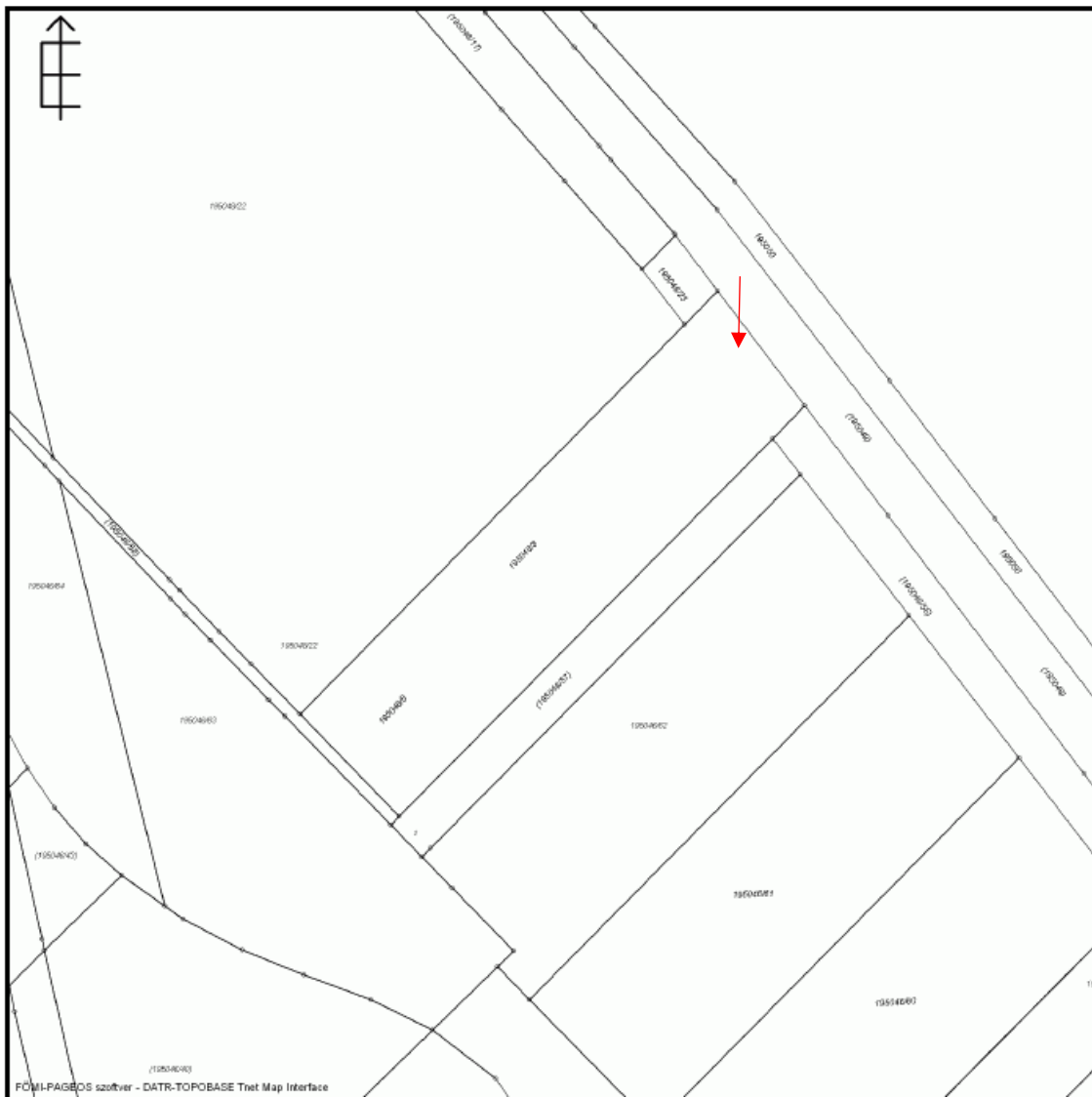
**Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2022.03.07 16:59:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 195048/8

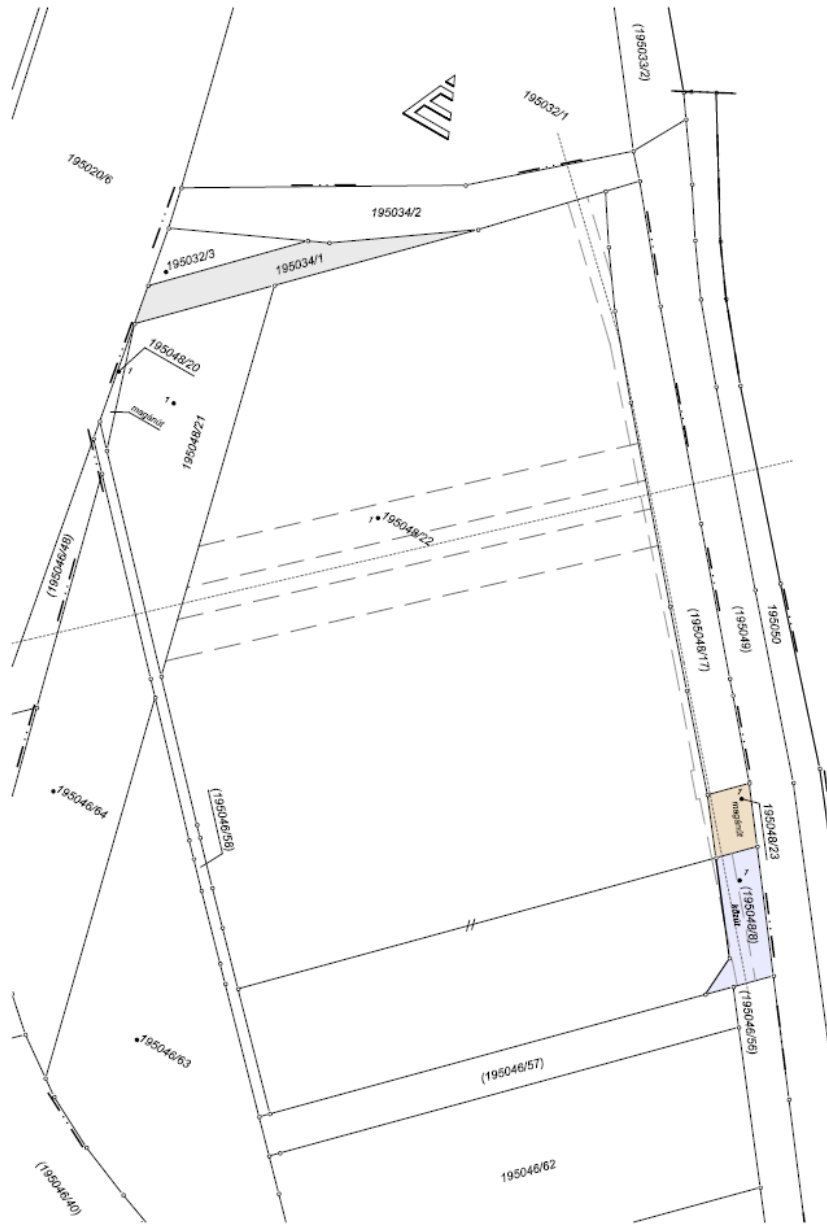
Megrendelés szám: 492923/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



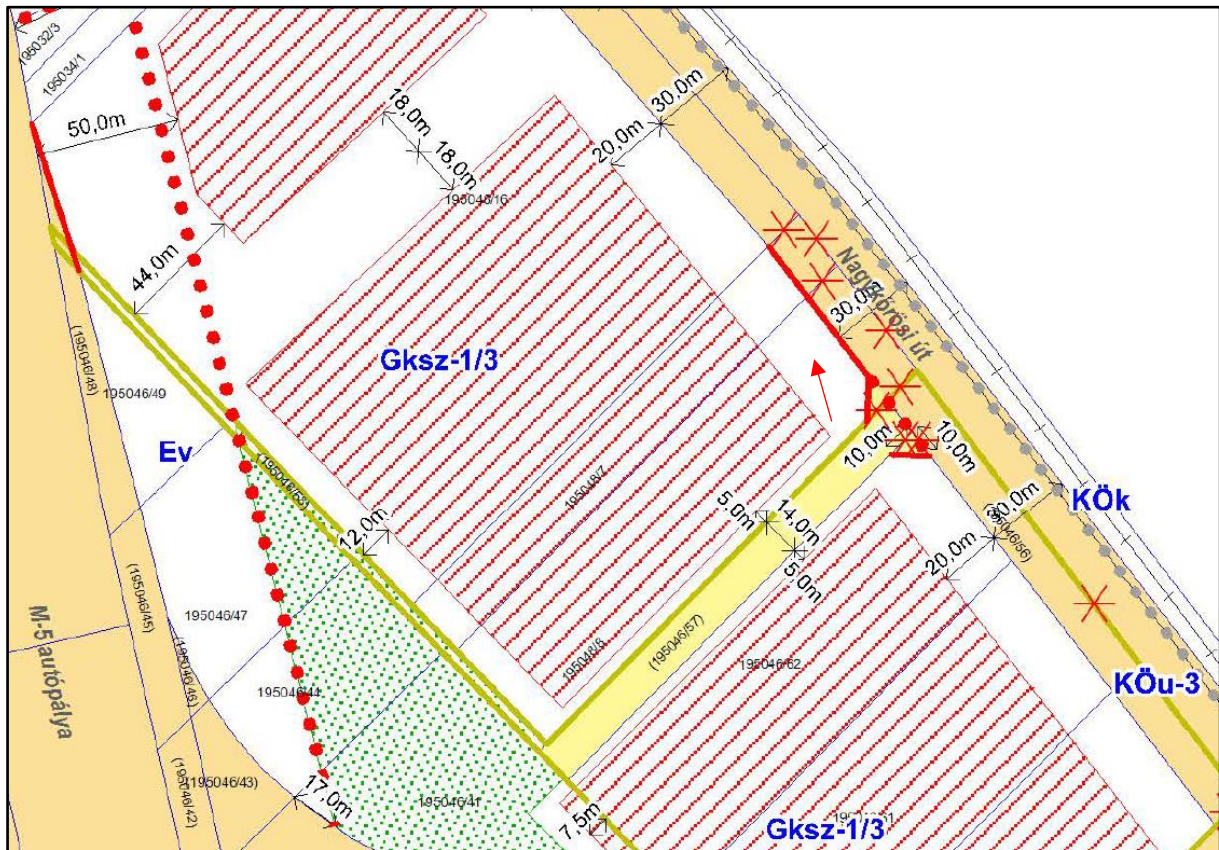
A térképmásolat méretek levételére nem használható!

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

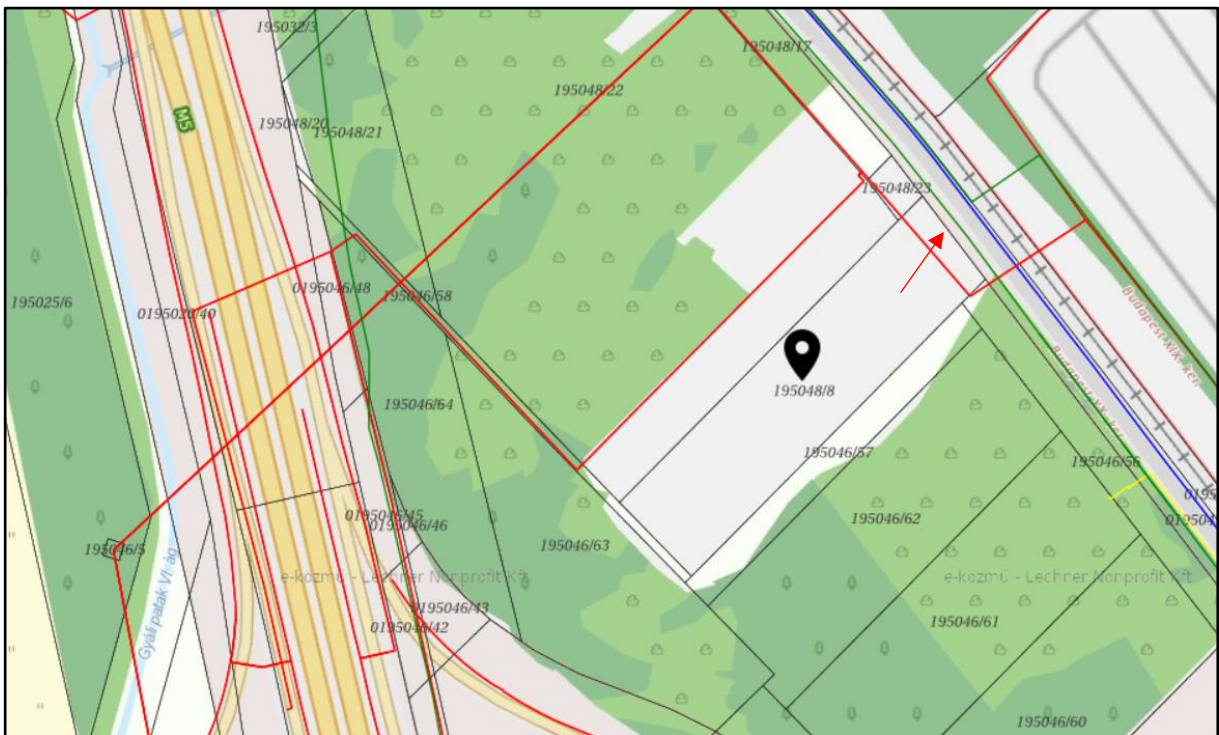


VÁLTOZÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						VÁLTOZÁS UTÁNI ÁLLAPOT							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
195048/8	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.8182	-	(195048/8)	-	kivett, közút	-	0.0701	-	VezetékJog - 291 m <sup>2</sup> -re - (VMB-139/2010) Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST, Váci út 72-74.) III/2. 104924/2/2011/11.06.14	-
195048/22	-	kivett, beépítetlen terület	-	3.7147	-	195048/22	-	kivett, beépítetlen terület	-	4.4628	-	VezetékJog - 5964 m <sup>2</sup> -re - (VMB-90/2009) Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST, Váci út 72-74.) III/2. 188604/1/2021/21.11.16  VezetékJog - 827 m <sup>2</sup> -re - (VMB-139/2010) Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST, Váci út 72-74.) III/3. 188604/1/2021/21.11.16	-
<b>Összesen:</b>				<b>4.5329</b>	-	<b>Összesen:</b>				<b>4.5329</b>	-	-	-

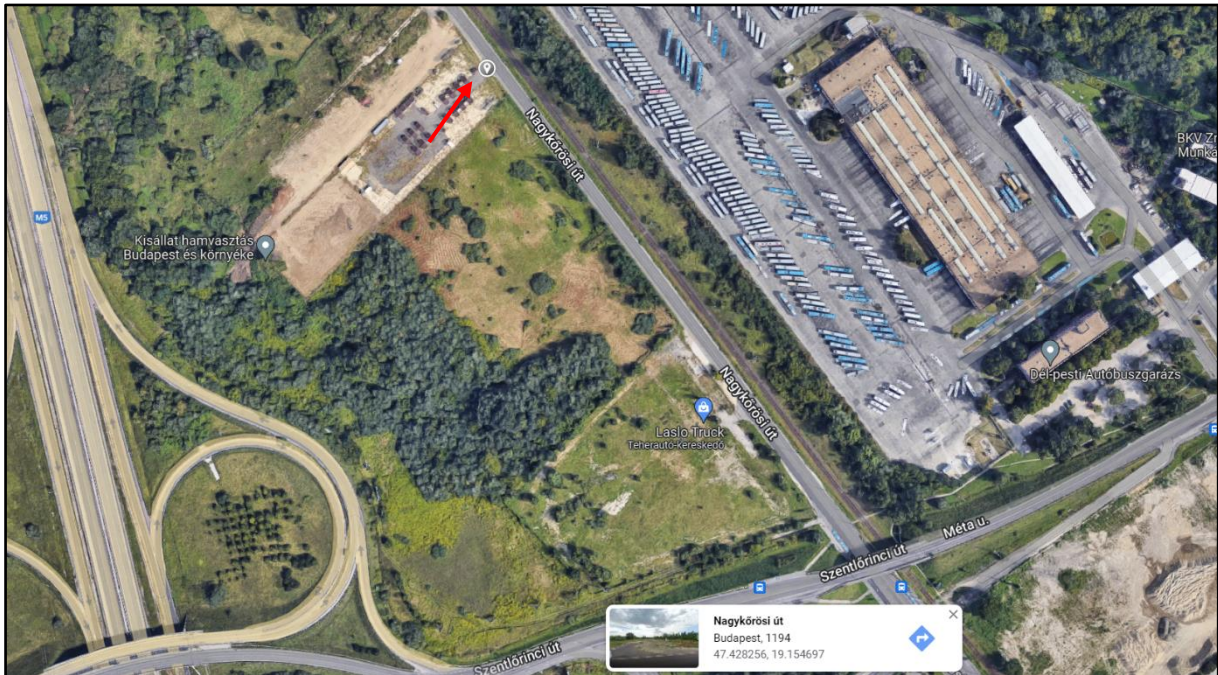
ÖVEZETI TÉRKÉP



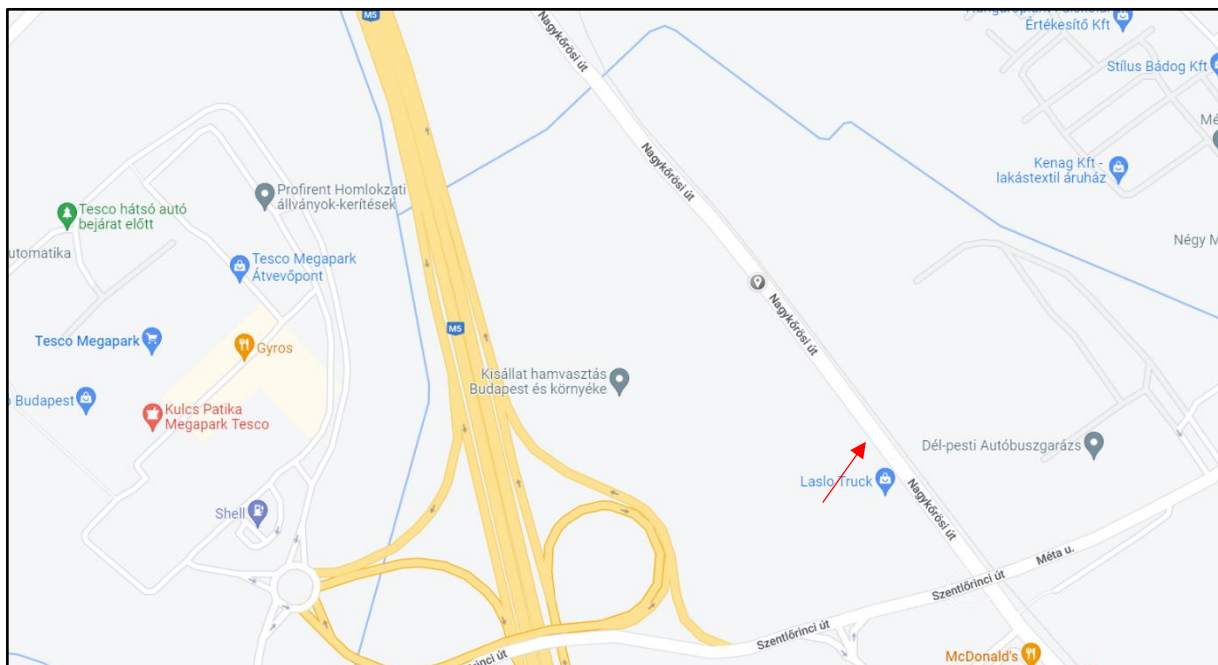
KÖZMŰTÉRKÉP



ORTO FOTÓ



TÉRKÉP



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. Nagykőrösi út



02. vizsgált terület



03. vizsgált terület



04. vizsgált terület