



| | | |
|---|-------------|----------|
| BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL | | |
| TÁJÉKOZTATÓ SZÁM: 58/301-F/2019 | | |
| KÉRTVE: 2019 FEBR 12. | | |
| MELLÉKLET | ÜGYINTÉZŐ | ELŐZMÉNY |
| 2 | Biró Zsófia | Judex |

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Főosztály
Dr. Lőrincz Valéria részére

ikt.szám: 1064-2/2019.
ügyintéző: Biró Zsófia
telefon: 3252-458
e-mail: biro.zsofia@bfvk.hu
tárgy: Bp., XII. Istenhegyi út 9814/3
hrs. értébecslés

Budapest

Városház u. 9-11.
1052

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Megrendelésük alapján elkészítettük a Budapest, XII. Istenhegyi út 9814/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó szakvéleményt.

Budapest, 2019. február 7.

Tisztelettel:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Fodor Zsolt
gazdasági igazgató

Dr. Hajnal Éva
ingatlanhasznosítási igazgató

Melléklet: 2 pld. értébecslés



12954

Az értékelés azonosítója: F/19/Ú/22

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XII. ker., Istenhegyi út, 9814/3 hrsz.-ú ingatlanból,
a változás után kialakuló 9814/8 és 9814/9 hrsz.-ú ingatlanokról.*

Budapest, 2019.02.01.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 23 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ..... | 2 |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK..... | 4 |
| 1.1 Megbízás, az értékelés célja..... | 4 |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk..... | 4 |
| 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE..... | 4 |
| 2.1 Elhelyezkedés, környezet..... | 4 |
| 2.2 Az ingatlan jellemzői..... | 5 |
| 2.3 SWOT analízis a 9814/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan..... | 7 |
| 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK..... | 7 |
| 4. ÉRTÉKELÉS..... | 9 |
| 4.1 9814/8 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartási értéke..... | 9 |
| 4.2 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értéke..... | 10 |
| 4.2.1 Piaci összehasonlító módszer..... | 10 |
| 4.2.2 A hozamszámításon alapuló módszer..... | 12 |
| 4.2.3 A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan végső értékének kialakítása..... | 13 |
| 4.3 VÉGSŐ ÉRTÉKEK KIALAKÍTÁSA..... | 13 |
| 5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK..... | 14 |
| MELLÉKLETEK..... | 16 |
| Tulajdoni lap..... | 17 |
| Változái vázrajz..... | 19 |
| Képek..... | 22 |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XII. ker., Istenhegyi út 9814/3 hrsz.-ú ingatlanból változás után kialakuló 9814/8 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értékének és a 9814/9 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartási értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|--------------------------------|--|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2019.02.01. |
| Az értékelés célja: | 9814/8 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartásba vétele és a 9814/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának ingyenes átadása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2019.01.30. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai a változás előtt

| | |
|---|--|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett közterület |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | parkoló és közterület |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest XII. ker., Hártya út |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 9814/3 |
| Telek területe: | Teljes: 20 180 m ² |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1 |
| Értékelt ingatlan: | A 9814/3 hrsz.-ú ingatlan kiszabályozásra kerülő 640 m ² nagyságú része (9814/9 hrsz.), valamint a fennmaradó 19 540 m ² nagyságú (9814/8 hrsz.) út a csatolt változási vázrajz szerint. |

Az értékelés megállapításai a változás után kialakuló ingatlanokról:

| | |
|--|--|
| A 9814/8 hrsz.- ú ingatlan bruttó nyilvántartási értéke a 19 540 m² nagyságú telekre vonatkozóan: | 2 212 159 420 Ft, azaz Kettőmilliárd-kettőszáztizenkettőmillió-százötvenkilencezer-négyszázhusz forint |
| A 9814/8 hrsz.- ú ingatlan nettó nyilvántartási értéke a 19 540 m² nagyságú telekre vonatkozóan: | 1 840 577 949 Ft, azaz Egymilliárd-nyolcszáznegyvenmillió-ötszázhetvenhétezer-kilencszáznegyvenkilenc forint |
| A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve: | 37 000 000 Ft + áfa, azaz Harminchétmillió forint + áfa |
| A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan fajlagos feltételezett forgalmi értéke a 640 m² nagyságú területre vonatkozóan, kerekítve: | 57 800 Ft/m² + áfa, azaz Ötvenhétezernyolcszáz forint/m ² + áfa |

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XII. kerület, Hártya út megnevezésű (a természetben Istenhegyi út), 9814/3 hrsz.-ú, *kivett közterület* megnevezésű ingatlanból változás után kialakuló ingatlanok értékének megállapítása. A 20 180 m² nagyságú ingatlanból a záradékolt vázrajz szerint egy 640 m² nagyságú parkoló funkciójú ingatlan (9814/9 hrsz.) kerül kialakításra, a fennmaradó Istenhegyi út (9814/8 hrsz.) pedig 19 540 m² nagyságú lesz. Az értékelés célja a kialakuló 640 m² nagyságú parkoló piaci forgalmi értékének, valamint a fennmaradó 19 540 m² nagyságú út nyilvántartási értékének meghatározása.

A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII.10.) Bp. Hegyvidék XII. ker. Ök. rendelet (KVSZ) és e rendelet 1/B. számú melléklete eltérő keretövezeti besorolást állapít meg a 9814/3 hrsz.-ú Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan jelenleg parkoló funkciójú részére vonatkozóan, mely a változás után a 9814/9 hrsz.-ú önálló ingatlan lesz.


A KSZT a 9814/3 hrsz.-ú ingatlanok az Istenhegyi út és a Németvölgyi út találkozásánál lévő 640 m² nagyságú területét, a közlekedési területtől elhatárolva, a Z-FK-XII jelű, fásított közterek övezetbe sorolja, ahol a jelenlegi övezeti besorolása szerint parkolót nem lehet kialakítani. A valóságban azonban jelenleg már parkolóként hasznosított.


A fővárosi szabályzat (TSZT) a területet „KÖu” jelű közlekedési terület felhasználási kategóriába sorolja. A helyi önkormányzat állásfoglalása szerint az új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) már ehhez fog igazodni, annak elfogadásával már jogszerű lesz a parkoló kialakítása. A területre vonatkozó „Kissvábhegy” KÉSZ elfogadása 2019. márciusára tervezett.

A KSZT irányadó szabályozási vonalára alapozva a Hegyvidéki Önkormányzat, a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulásával, elkészítette a 9814/3 hrsz.-ú ingatlan eltérő övezethatárok mentén történő megosztására vonatkozó T-88067 trsz.-ú változási vázrajzot, amelynek végrehajtását Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala a 800323/16/2017. számú, 2018. február 8-án jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte. Az ingatlan megosztásának eredményeképpen önálló ingatlanokként elkülönülnek a közúti közlekedést, illetve a fásított, parkolási célt szolgáló területek.

A Hegyvidéki Önkormányzat az önálló 9814/9 helyrajzi számon kialakuló, jelenleg még Z-FK keretövezetbe tartozó ingatlan tulajdonjogának ingyenes átadását kezdeményezte a Fővárosi Önkormányzatnál, hivatkozva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 108.§ (2) bekezdésében biztosított lehetőségre. A kerületi önkormányzat Képviselő-testülete 24/2018. (II.22.) Bp. Főv. XII. Hegyvidéki Önk. Kt. határozatában jelölte meg azt az Mötv. 23. § (5) bek. 1. és 3. pontjai szerinti közfeladatot, amelyre hivatkozva az ingatlan átruházásának folyamata megkezdődött.

Budapest, 2019.02.01.


Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015


2. Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan változás után kialakuló 9814/8 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartási értékének, valamint a 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értékének meghatározásával ingyenes tulajdonjog átruházása céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, változási vázrajzot.

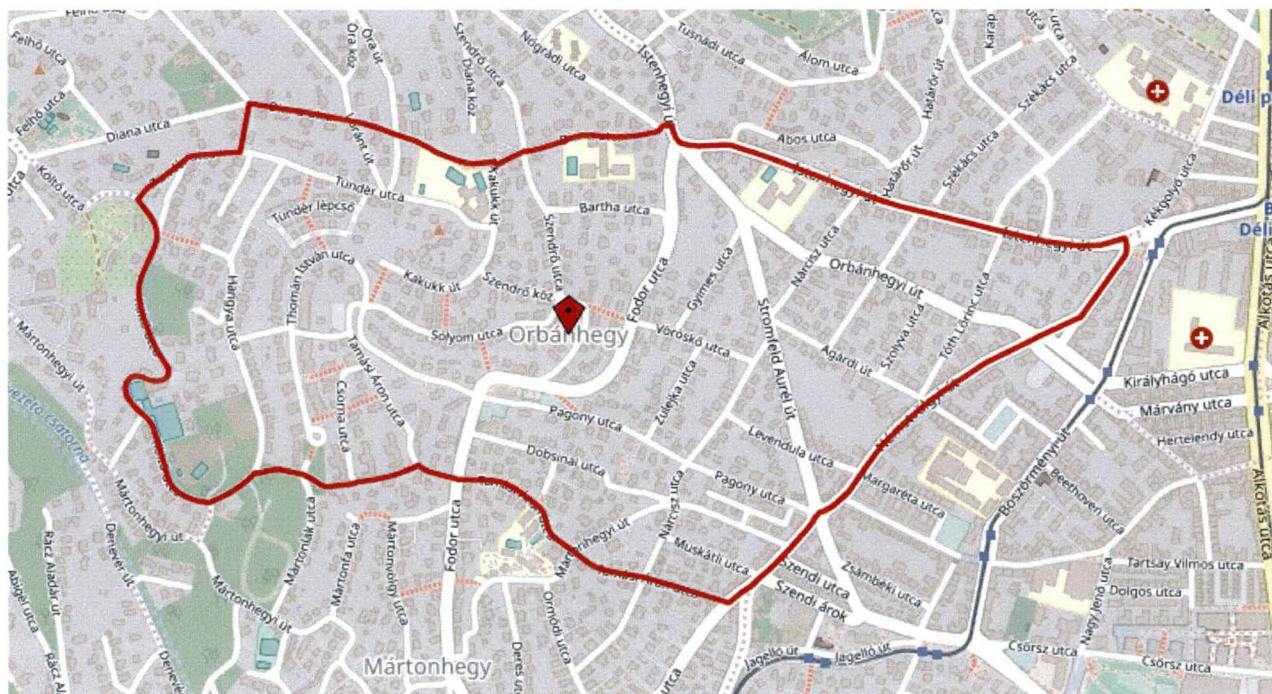
Helyszíni szemle:

2019.01.30.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait. A szemle során telített parkolót, nagyságrendileg 30 db gépjármű parkolását szemrevételeztük.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XII. kerülete (összefoglaló néven *Hegyvidék*) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein terül el. Az értékelt ingatlanrész a Kíssvábhegy, Orbánhegy és Németvölgy városrészek találkozásánál fekszik, közigazgatásilag azonban **Orbánhegy** része. A környéken a Kékgolyó utcában található Országos Onkológiai Intézet nagy forgalmat generál a környéknek. A gépjárművel érkezők a környező utcákban tudnak parkolni, azonban folyamatos a parkolóhelyek telítettsége. Díjköteles mélygarázs legközelebb a Déli pályaudvarnál, szabadtéri parkoló pedig csak a Királyhágó téren van.





Megközelítése: Gépkocsival könnyen megközelíthető a Királyhágó tér vagy az Alkotás út felől a Nagyenyed utcán kerszetül. A saroktelek a Németvölgyi út és az Istenhegyi út kereszteződésében fekszik, mindkét útról elérhető. Tömegközlekedéssel nagyon jól megközelíthető: az 59, 59A, 59B jelzésű villamosokkal, melyek a Börzsörményi úton járnak, illetve a 21, 21A, 39, 109 buszokkal és a 990 jelzésű éjszakai busszal.

Parkolás: Az értékelt ingatlanrész a valóságban parkolóként funkcionál. A környék közterületein korlátozott számban lehetséges a parkolás, mely díjköteles. A Németvölgyi úton nehézkes a parkolás, a Börzsörményi úton nagyobb számú parkolóhely áll rendelkezésre.

Közműhelyzet: Minden közmű a környező ingatlanokon és az utcákban elérhető.

Egyéb: A 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja alapján, a Miniszterelnökség Hatósági Nyilvántartásban 69999-es azonosító számon szereplő régészeti lelőhely. A 496/2016. (XII. 28.) Kormányrendelet 72. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védetség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett felek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik, kivéve ha a hatóság a szakhatósági eljárás során másként rendelkezik.

2.2 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

| | |
|----------------------------|---|
| Beépítettség: | nincs beépítve |
| Telek alakja: | nem szabályos, amorf |
| Domborzat: | lejtős |
| Növényzet: | parkolóként kialakított, fákkal szegélyezett terület és közút |
| Kerítés: | nincs |
| Szöveges ismertető: | A 20 180 m ² nagyságú, 9814/3 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan az Istenhegyi útnak az Orbánhegyi út és a Kék Golyó utca közötti szakasza. A Kék Golyó utca felőli |

vége kiszabályozásra kerül, amely során az Istenhegyi út 19 540 m² nagyságú része a 9814/8 hrsz.-on, míg a 640 m² nagyságú része a 9814/9 hrsz.-on kialakult terület.
A 640 m² nagyságú saroktelek parkolóként funkcionáló terület az Istenhegyi út és a Németvölgyi út kereszteződésében. A parkolóban mindkét útról be- és kihajtási lehetőség biztosított. Az új KÉSZ szerinti övezetmódosítás és az ingyenes tulajdonjog átruházása után, az új Hegyvidéki önkormányzati tulajdon díjköteles parkolóként lesz kialakítva, melyen 16 db parkolóhely tervezett.

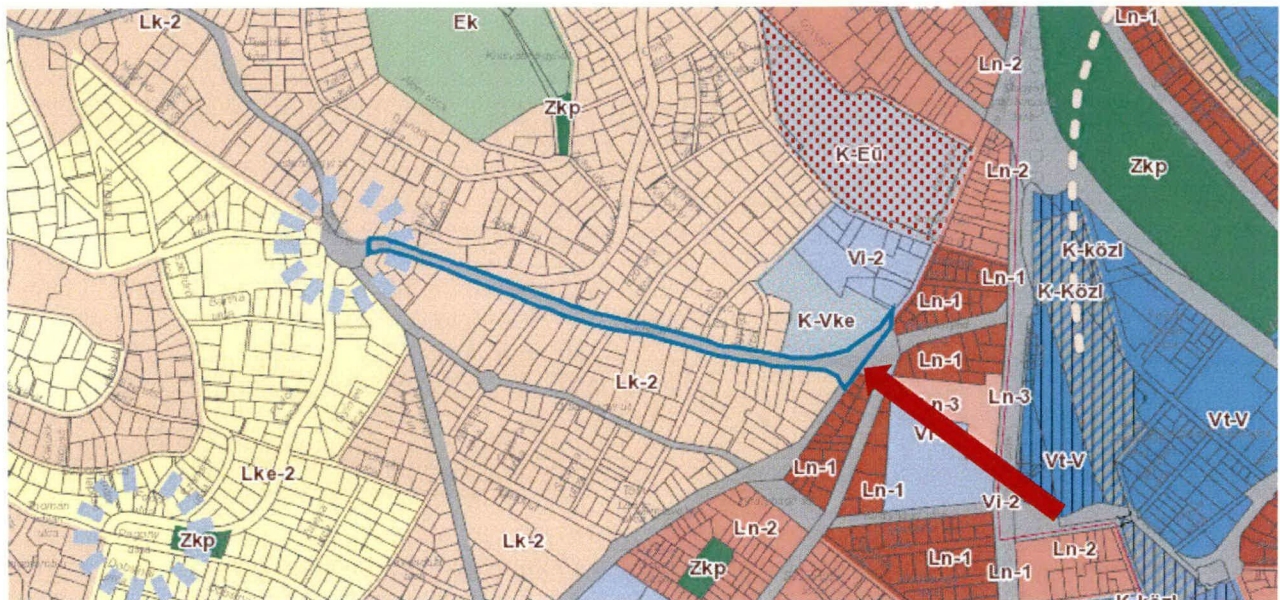
Övezeti besorolása:

KSZT: Z-FK-XII és KÖu

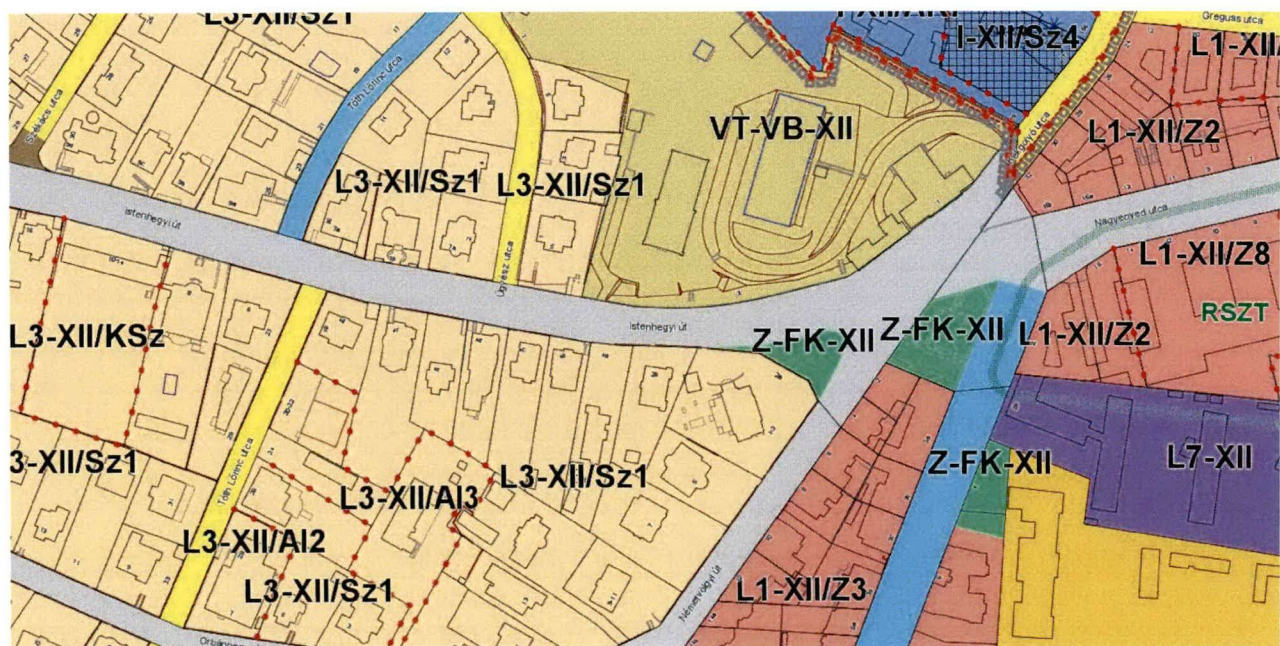
TSZT: KÖu

KÉSZ: (még nem készült el) KÖu tervezett

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)



A KVSZ szerinti övezeti besorolása a 9814/3 hrsz.-ú ingatlannak jelenleg: Z-FK-XII és KÖu

2.3 SWOT analízis a 9814/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

| erősségek | gyengeségek |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés | <ul style="list-style-type: none"> • parkoló kiépítésének beruházási költsége |
| lehetőségek | veszélyek |
| <ul style="list-style-type: none"> • díjköteles parkoló létesítése (új KÉSZ szerint) | <ul style="list-style-type: none"> • nagyobb arányú lesz a helyi lakosok díjmentes parkolása |

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 9814/8 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartási értéke

Meghatároztuk a változás utáni 9814/8 hrsz.-ú, 19 540 m² nagyságú Istenhegyi út nyilvántartási értékét a 2017 évi Fővárosi Vagyonkataszterben szereplő 9814/3 hrsz.-ú ingatlan értékének arányosításával az alábbi táblázat szerint:

| A 9814/3 hrsz.-ú ingatlan 2017-es Vagyonkataszterben szereplő értéke | | | |
|---|-----------------------|--|------------------|
| HRSZ. | Méret | Vagyonkataszterben szereplő érték | |
| | | bruttó | nettó |
| 9814/3 hrsz. | 20 180 m ² | 2 284 615 000 Ft | 1 900 863 000 Ft |
| Változás után kialakuló ingatlanok | Méret | Arányosított érték | |
| | | bruttó | nettó |
| 9814/8 hrsz. | 19 540 m ² | 2 212 159 420 Ft | 1 840 577 949 Ft |

A nyilvántartási értéknek számviteli szempontból van jelentősége, a meghatározott érték nem piaci érték!

4.2 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értéke

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámítás módszerét alkalmaztuk az alább részletezettek szerint

4.2.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert a közterület funkciójú, kialakuló (9814/9 hrsz.) ingatlan értékének meghatározására alkalmaztuk, negatív korrekcióként figyelembe véve, hogy nem beépíthető, csak parkoló létesítése megengedett, tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatok mindegyike építési telek.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek fajlagos értékeit, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők: az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek domborzata, mérete, közterületi kapcsolata, a közmű-ellátottsága és a panoráma. Az értékelt ingatlan abból a szempontból speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatok lakóövezeti építési telkek, míg az értékelt telek közterület funkciójú, mely az ingatlan értékét erőteljesen csökkenti.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

Az alábbi táblázat bemutatja az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, valamint tartalmazza a közterület funkciójú ingatlan *feltételezett forgalmi értékét*.

| A telekrész feltételezett forgalmi érték meghatározása a piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|--|---|--|--|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címe | XII. ker., Orbánhegy, Istenhegyi út | XII. ker., Kíssvábhegy | XII. ker., Orbánhegy, Fodor u. | XII. ker., Orbánhegy |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kinálati adat | kinálati adat | kinálati adat |
| Adat dátuma | | 2019. február | 2019. február | 2019. február |
| Adat forrása | | ingatlan.com/23503804 | ingatlan.com/ | ingatlan.com/ |
| Ingatlan típusa | | lakóövezeti telek | lakóövezeti telek | lakóövezeti telek |
| Kínálati bruttó ár (Ft) | | 148 500 000 Ft | 349 000 000 Ft | 175 000 000 Ft |
| Kínálati nettó ár (Ft) | | 116 929 134 Ft | 274 803 150 Ft | 137 795 276 Ft |
| Kínálat miatt korrigált ár (Ft) | kinálati korrekció mértéke: -10% | 105 236 220 Ft | 247 322 835 Ft | 124 015 748 Ft |
| Telek terület (m²) | 640 m² | 1 068 m² | 2 246 m² | 1 076 m² |
| Fajlagos ár (Ft/m²) | | 98 536 Ft | 110 117 Ft | 115 256 Ft |
| Szöveges leírás | Jelenleg parkolóként funkcionáló, Z-FK-XII övezetben lévő telek, mely az új KÉSZ szerint KÖu övezetbe fogják sorolni. | L6-XII/Sz2 övezetben lévő, összközműves, panorámás, beépítetlen telek. | L6-XII/Sz1 övezetben lévő, összközműves, panorámás, beépítetlen telek háromlakásos társasház építésére alkalmas. | L6-XII/Sz1 övezetben lévő, panorámás, beépítetlen telek, háromlakásos társasház építésére alkalmas telek jogerős építési engedéllyel. |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Kerületen belüli elhelyezkedés | Orbánhegy | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Megközelíthetőség | jó | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Parkolási lehetőség | jó | kedvezőlenebb | kedvezőlenebb | kedvezőlenebb |
| Korrekció mértéke | | 5% | 5% | 5% |
| Domborzat | enyhén lejtős | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Telek méret | 640 m² | nagyobb | nagyobb | nagyobb |
| Korrekció mértéke | | 5% | 15% | 5% |
| Közterületi kapcsolat | saroktelek | kedvezőlenebb | kedvezőlenebb | kedvezőlenebb |
| Korrekció | | 5% | 5% | 5% |
| Infrastruktúra (közmű-ellátottság) | közmű nélküli | összközműves | összközműves | víz villany |
| Korrekció | | -4% | -4% | -2% |
| Panoráma | nincs | van | van | van |
| Korrekció mértéke | | -5% | -5% | -5% |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | 6% | 16% | 8% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m²) | 118 887 Ft | 104 448 Ft | 127 736 Ft | 124 477 Ft |
| Korrigált üres telekár (Ft) | 76 087 564 Ft | fajlagos m ² ár x telek alapterület | | |
| A telek nem beépíthető, parkoló létesítésére alkalmas | -50% | | | |
| Korrigált ár | 38 043 782 Ft | fajlagos m ² ár x telek alapterület | | |
| Az ingatlan feltételezett nettó forgalmi értéke, kerekítve: | | 38 000 000 Ft | | |

4.2.2 A hozamszámításon alapuló módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét is vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az elérhető tiszta bevételt a XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat adatszolgáltatása alapján határoztuk meg. Az önkormányzat éves bevétele a munkanapok, a kihasználtság, a napi üzemidő és a parkolási óradíj szorzataként számolható ki, figyelembe véve a helyi lakosok lehetőségét is a díjmentes parkolásra.

A parkolóhelyenkénti éves költséget a kerületben lévő összes parkolóhely éves üzemeltetési díjának és a parkolóhelyek számának hányadosából lehet megállapítani.

Az éves bevétel és kiadás különbözete adja a parkolóhelyenkénti éves nyereséget, mely alapján megállapítható a jövőben kialakítandó parkolóhelyek darabszáma szerint, hogy mennyi lesz az értékelt ingatlan parkolóként történő hasznosításából számított éves nyereség.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárlak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény napi MNB referenciahozamát, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázat prémiuma, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

| Istenhegyi-Németvölgyi parkoló éves nyereség parkolóhelyenként (bruttó, Áfás) | | | | | |
|--|-----------------------|--------------------|--------|-----------------------|----------------------------------|
| éves munkanap | kihasználtság | napi üzemidő (óra) | óradíj | lakos-nem lakos arány | Parkolóhelyenkénti éves bevétel |
| 248 | 75% | 10 | 350 Ft | 0,5 | 325 500 Ft |
| kerületi parkolóhelyek száma | havi üzemeltetési díj | hónapok száma | | | Parkolóhelyenkénti éves kiadás |
| 4 261 | 43 180 000 Ft | 12 | | | 121 605 Ft |
| | | | | | Parkolóhelyenkénti éves nyereség |
| | | | | | 203 895 Ft |
| A területen 16 parkolóhelyet lehet kialakítani, így a területre számított bruttó éves nyereség: | | | | | 3 262 316 Ft |
| A területen 16 parkolóhelyet lehet kialakítani, így a területre számított nettó éves nyereség: | | | | | 2 568 753 Ft |

| Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése | | |
|---|--------------------|-----------|
| Megnevezés | dátum | érték (%) |
| MNB 15 éves kötvény | 2019.02.01 | 3,75% |
| tranzakciós költségek | | 0,50% |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma | | 0,50% |
| típus kockázat | díjköteles parkoló | 1,00% |
| regionális kockázat | Bp., XII. ker. | 1,00% |
| Hozam ráta | | 6,75% |

| A feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével | | |
|--|-------------------|--------------|
| évi teljes bevétel | 2 568 753 | ,- Ft/év |
| veszteség (kiadási, behajtási) | 8,00% | |
| tőkésítési ráta: | 6,750% | |
| Tőkésített forgalmi érték: | 35 011 147 | ,- Ft |
| Feltételezett nettó forgalmi érték, kerekítve: | 35 000 000 | ,- Ft |

4.2.3 A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan végső értékének kialakítása

A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan értékének megállapítása során a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítás módszerével kapott értékeket 50-50 %-os arányban fogadtuk el, az alábbi táblázat szerint:

| Értékelési módszerek | Érték (Ft) | Súlyozás (%) | Súlyozott érték (Ft) |
|---|---------------|--------------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel | 38 000 000 Ft | 50% | 19 000 000 Ft |
| Nettó pótlás költség számításával | - | - | - |
| Hozamszámítás módszerével | 35 000 000 Ft | 50% | 17 500 000 Ft |
| Az ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke, kerekítve | | | 37 000 000 Ft |

4.3 VÉGSŐ ÉRTÉKEK KIALAKÍTÁSA

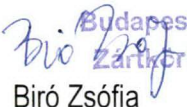
Elvégeztük a **Budapest, XII., Istenhegyi út 9814/3 hrsz.-ú** ingatlan változás után kialakuló 9814/8 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartási értékének, valamint a kialakuló 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értékének meghatározását.


Az értékelés megállapításai a változás után kialakuló ingatlanokról:

| | |
|--|--|
| A 9814/8 hrsz.- ú ingatlan bruttó nyilvántartási értéke a 19 540 m² nagyságú telekre vonatkozóan: | 2 212 159 420 Ft, azaz Kettőmilliárd-kettőszáztizenkettőmillió- százötvenkilencezer-négyszázhusz forint |
| A 9814/8 hrsz.- ú ingatlan nettó nyilvántartási értéke a 19 540 m² nagyságú telekre vonatkozóan: | 1 840 577 949 Ft, azaz Egymilliárd-nyolcszáznegyvenmillió- ötszázhetvenhétezer-kilencszáznegyvenkilenc forint |
| A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve: | 37 000 000 Ft + áfa, azaz Harminchétmillió forint + áfa |
| A 9814/9 hrsz.-ú ingatlan fajlagos feltételezett forgalmi értéke a 640 m² nagyságú területre vonatkozóan, kerekítve: | 57 800 Ft/m² + áfa, azaz Ötvenhétezer nyolcszáz forint/m ² + áfa |

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2019.02.01.


 Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
 Biró Zsófia 2.
 ingatlanvagyon-értékelő
 Névjegyzéksz.: 07128/2015


 Reményi Krisztina
 igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
 eng. szám: IM 9629/2011


 Fekesházy Attila
 Ingatlan értékelési irodavezető

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 83690644410287/2018
 2018. 08. 30

OKT: 1/2

BUDAPEST XII.KER.
 Bolt számló: 9814/3 helyrajzi szám

1120 BUDAPEST XII.KER. Kártya út. "Feloldóengedély alatt"
 I.R.E.S.Z.

Feloldóengedély területén változás előtt: 20214 (n2) törlés határozat: 116023/1/2001/01.04.24

1. Az ingatlan adatai:
 alárnyalat adatak terület: kft. jog. jog. alárnyalat adatak
 művelési ág/kiírtott megnevezés/ min o ha m2 k.f.ill. m2 k.f.ill. m2 k.f.ill.

- Kivett köztartalom: 0 2.0180

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlés határozat: 116023/1/2001/01.04.24
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40048/1980/12.29./ törlés határozat: 116021/1/2001/01.04.24

jogcíni eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 0/0 törlés határozat: 116023/1/2001/01.04.24
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40048/1980/12.29./ törlés határozat: 116021/1/2001/01.04.24

jogcíni eredeti felvétel
 jogállás: kezelt
 név: KÖZMŰ ÉS MÉLYÉPÍTÉSI FŐIGAZGATÓSÁG
 cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 125935/3/2010/10.06.02
 jogcíni: 1990. évi LKV. tv. 107. § (1) bek. 1. pont
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

I.R.E.S.Z.
 bejegyző határozat, érkezési idő: 210036/1990/1990.10.10 törlés határozat: 159319/1/2000/00.05.25

Egyéb NEMUTRAN Információs Rendszer (1134. Budapest Széchenyi Á. u. 9.) művelési ág bejegyzés iránti kérelmek elfogadása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 125935/3/2010/10.06.02
 Vezetői jog
 1780 m2 terület (1134-30/2010).
 jogtul: -
 név: SZÉCHENYI KFT. bejegyzés: 11327274
 cím: 1052 BUDAPEST XII.KER. Váci út 72-74.

Követhet a következőkben

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520180830081205PwuzEq8uGt...> 2018. 08. 30.

| Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Nem hiteles tulajdoni lap | <p>Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Közföld Hivatala Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes méretben Megnevezés száma: 80050064410/287/2018 2018.08.30</p> <p>Oldal: 2/2</p> <p>Staktóp:</p> | Nem hiteles tulajdoni lap |
| Nem hiteles tulajdoni lap | <p>BUDAPEST XII. KER. Birtokterület 9814/3 helyrajzi szám</p> <p>Felvitelre az előző lapról HIRSESE</p> <p>3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 141715/2/2010/10.06.30 Vezetékgjeg 157 m² nagyságú területre vonatkozóan. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.</p> <p>4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 47903/1/2011/10.07.21 Vezetékgjeg 1955 m² területre VMA-29/2010. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.</p> <p>5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 40951/2/2011/10.07.19 Vezetékgjeg 219 m² területre. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cégjegyzéksz. 11327274 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.</p> <p>6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 152572/1/2011/10.08.04 Vezetékgjeg 2094 m² nagyságú területre VMA-61/2010. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p> <p>7. bejegyzés határozat, érkezési idő: 45890/2/2012/12.01.19 Vezetékgjeg 414 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMA-237/2011. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.</p> <p>8. bejegyzés határozat, érkezési idő: 59519/2/2012/12.02.01 Vezetékgjeg 2110 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMA-263/2011. jogosult: név: ELMŐ HÉLIÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.</p> <p>9. bejegyzés határozat, érkezési idő: 800323/1/2017/12.06.07 terület határozat: 800150/1/2010/10.02.09</p> <p>Teljes méretben a táblázat oljában megindítána</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p> | Nem hiteles tulajdoni lap |
| Nem hiteles tulajdoni lap | <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> | Nem hiteles tulajdoni lap |

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520180830081205PwuzEq8uGt...> 2018. 08. 30.

Változái vázrajz

CARTORANJE KFT.
1146 Budapest Francia út 57A/1
Munkaszám: 2542-0344

2. sz. melléklet
Budapest XII. ker. község,
belfartület
Adatszolg. ikt. sz: 7206_948_2016
T-88067

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (9814/3) helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

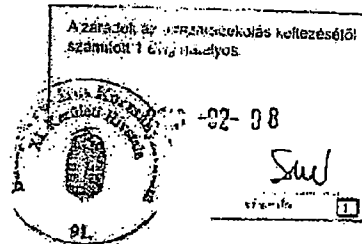
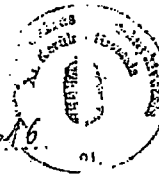
EOV

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum 2016. június 25.



1031756360002016

Ikt. szám: *2120.1.2016*
Mellékletek (db):
Aláírás:



BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2017. Május 17.



1036984650002017

Ikt. szám: *2120.1*
Mellékletek (db):
Aláírás:

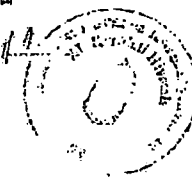


BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2017. június 07.



1042273250002017

Ikt. szám: *200303.1*
Mellékletek (db):
Aláírás:



Címkoordináták

| Psz. | Y | X | |
|------|--------|--------|-----------|
| 1 | 647913 | 239317 | 9814/8hrs |
| 1 | 647919 | 239298 | 9814/9hrs |

A záradék az ügyintézési kezeltetéséről számított egy évig hatályos

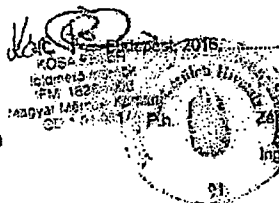


Budapest 2016.04.21.
Készítő: Bárczi József
Földmérő lg. száma: 3513/2008

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezésről számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

2016-04-28

Minőségét tanúsító: Kósa Péter
Ing. rend. min. szám: 1626/2000

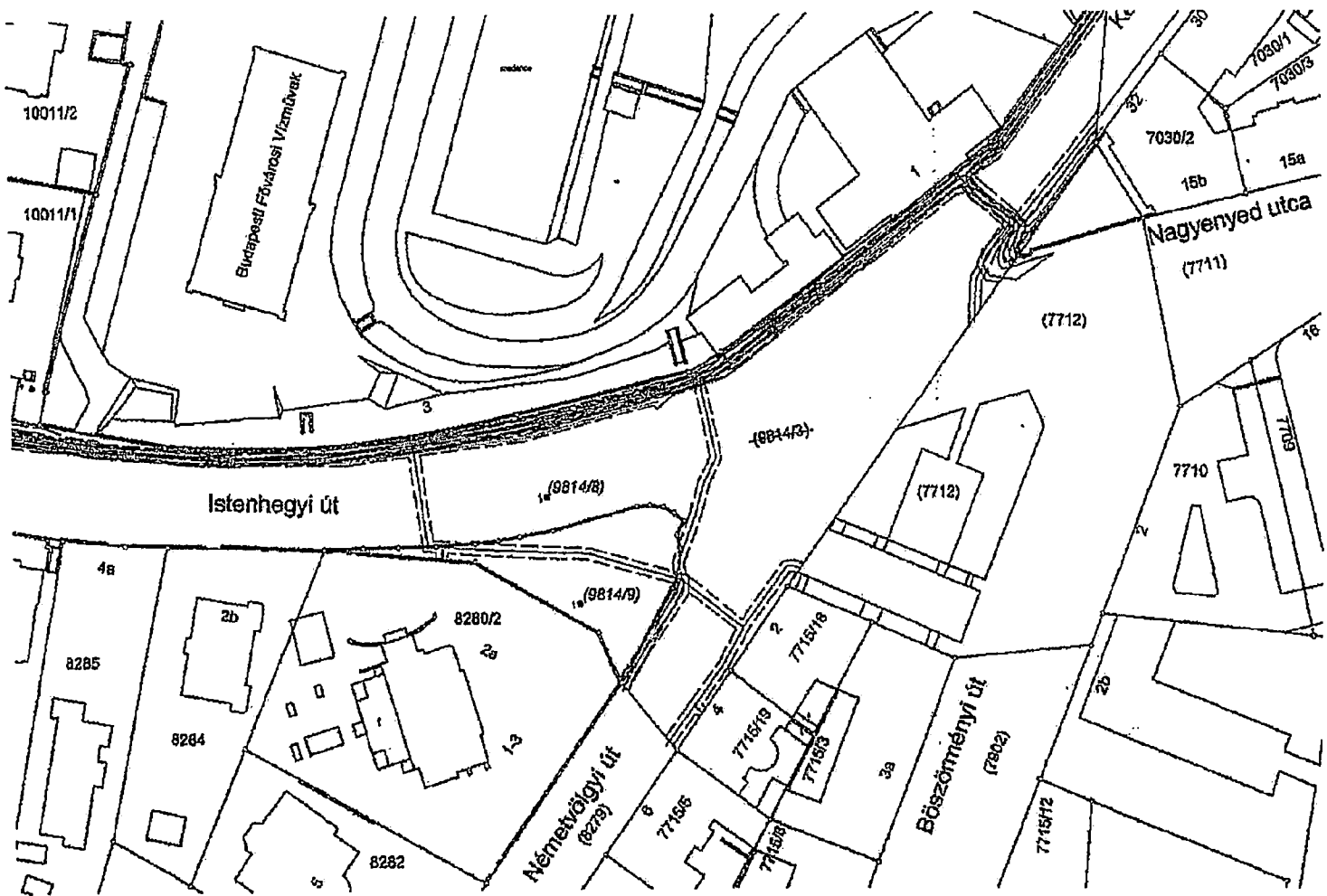


Záradékoló: Szalayné Tobias Zsuzsa
Ing. rend. min. szám: JFFM sz 1249/1991

| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | Megjegyzés | |
|-------------------------|-----------|-----------------------|--------|--------------------|----|------------------------|-----------|-----------------------|--------|--------------------|----|--|--------------------------|
| Hrsz | Alrészlet | | | Terület | AK | Hrsz | Alrészlet | | | Terület | AK | | Szolgalmi és egyéb jogok |
| | jel | műv. ága | Min.o. | ha. m ² | | | jel | műv. ága | Min.o. | ha. m ² | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | 13 |
| 314/3) | | kivett, közterület | | 2.0180 | - | (9814/8) | | kivett, közterület | | 1.9540 | - | Vezeték jog 1788 m2 VMB-38/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 219 m2 VMB-33/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 2094 m2 VMB-63/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 149 m2 VMB-16/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 1955 m2 VMB-29/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 414 m2 VMB-237/2011 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 2615 m2 VMB-263/2011 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 | |
| | | | | | | (9814/9) | | kivett, közterület | | 0.0840 | - | Vezeték jog 98 m2 VMB-263/2011 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 Vezeték jog 8 m2 VMB-16/2010 jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74 | |
| zesen: | | | | 2.0180 | | | | | | 2.0180 | | | |

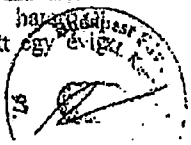
Nyilatkozunk, hogy vezetékgogunk a változási vázrajzban a terület kimutatásában érvényesítésre került.

1997. (XII. 23.) Korm.r. 56/B) bek. alapján ellenjegyzés: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci u. 72-74.)



A tervalkatást a I. AC0323.1.15/2017 számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2018 FEBR 08.



terület:

Képek

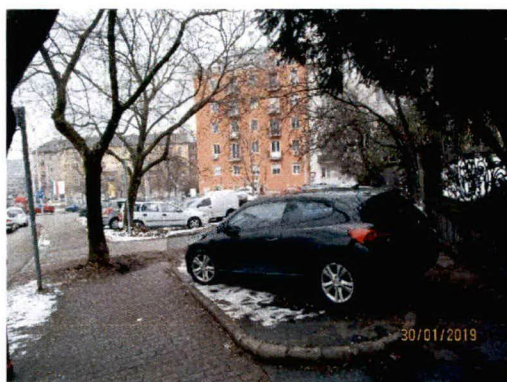
Nagyenyed utca – Kékgolyó utca sarok



Nagyenyed utca – Istenhegyi út



Istenhegyi út – Németvölgyi út kereszteződése



A parkoló



A parkoló a Németvölgyi út felőli része



Németvölgyi út - Istenhegyi út kereszteződése



Németvölgyi út - Istenhegyi út kereszteződése



Budapest Főváros Főpolgármesteri
Hivatal

Átvételi elismervény

Érkeztető könyv: Központi érkeztetőkönyv
Érkeztető szám: 18954
Átvétel időpontja: 2019.02.11 13:12:00

Ügyfél neve: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Címe: 1013 Budapest Attila út 13. A.
Tárgy: Értékbecslés: Budapest XII. kerület Istenhegyi út 9814/3 hrsz.

Címzett: Vagyongazdálkodási Főosztály

Érkezési mód: Ügyfél

Tartalom: 1 db levél, 2 db melléklet lefűzve

Budapest, 2019.02.11 13:12:00

átvevő
Dékány Tamás