

**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**Budapest XXIII. ker. Szent László u. -
Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt
terület
alatti ingatlanokról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Fejlesztési terület

Ft

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.				
Szakértő(k) neve:	Martonosi Ferenc				
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2018.08.07				
Az értékelés dátuma:	2018.10.29				
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.				
első vizsgálat	X	éves felülvizsgálat		egvéb: aktualizálás	
Üzletfél:	BFVK Zrt.				

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett építési terület				
Az ingatlan természetbeni címe	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület				
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	ld tulajdoni lap adatai				
Helyrajzi száma	195325/1, 195325/5, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41				
Telek területe	134 487 m ²				

Forgalmi érték a területre vonatkozó rendelet-tervezet előírásait figyelembe véve

I. Piaci összehasonlító megközelítés szerint	1 454 106 802 Ft
II/1. Piaci hozadéki megközelítés - lakások fejlesztése, értékesítése	1 426 000 000 Ft
II/2. Piaci hozadéki megközelítés - összközműves telkek kialakítása, értékesítése	1 302 000 000 Ft
III. Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint	nem alkalmazott
Egyeztetett (végső) piaci érték :	1 418 000 000 Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematicus	X	Nehez
<i>erős kereslet</i>	<i>kiegyensúlyozott piac</i>	<i>nagy méret, és darabszám, egyben fejlesztve nagy költségigény</i>		<i>erős túlkínálat</i>

Mellékletek	1. Fotók, térképek, szabályozási részlet	X
	2. Tulajdoni lapok	X
	3. Térképmásolatok	X
	4. Összehasonlító adatok	X



Az értékelés 2 példányban készült. érvényességi ideje: 180 nap.

Hrsz.	Tulajdoni lap szerinti cím	Megnevezés	Terület	Tulajdonos	Terhek, szolgáltatások	Széljegy	
195325/1	nincs cím megadva		14 997	Budapest Főváros Önkormányzata 3/4 Budapest Főváros Önkormányzata 1/4	Vezetékgig (35 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)	-	
195325/5	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		2 417		Vezetékgigok (187 + 5 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)	Vezetékgig bejegyzése iránti kérelem (ELMŰ Hálózati Kft.)	
195325/7	nincs cím megadva		10 598				
195325/9	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		4 205				
195325/11	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		11 985				
195325/13	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 020				
195325/15	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 282				
195325/17	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		5 283				
195325/19	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 957				
195325/21	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		10 327				
195325/23	nincs cím megadva		9 102				
195325/25	nincs cím megadva		5 677				
195325/28	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		6 857			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/29	nincs cím megadva		5 761			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/32	nincs cím megadva		3 907			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/34	nincs cím megadva		3 897			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/37	nincs cím megadva		8 203			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/39	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		5 629			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	
195325/41	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		6 383			Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület
Helyrajzi száma:	195325/1, 195325/5, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41
Telekterület (m ²):	134 487
Bejegyzett tulajdonos(ok) és tulajdoni hányafuk:	Budapest Főváros Önkormányzata 3-4 Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1-4
Esetleges széljegyek tartalma:	195325/5 hrsz.: Vezetékgig bejegyzése iránti kérelem (ELMŰ Hálózati Kft.)
Hasznélvezet, illetve egyéb terhek:	Egy részükben nincs, egy részükben vezetékgigok és telekalakítási eljárás megindítása (ld. tulajdoni lap adatai)
Bérlő:	
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	utak, lakóingatlanok, a társasházak fész.-i részén üzletek, a fejlesztési tömb D-i sarkán sportesamok
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XXIII. kerületében, Soroksár-Újtelep városrészben, lakó környezetben
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton (a fejlesztési tömb)
Meglévő közművek:	a telkenkénti közmű helyzetről nem kaptunk információt, anyagot, feltételezhetően a telkek nem közművesítettek, a közművek feltételezhetően a főutakról (Szent László u., Szentlőrinci út), illetve a Sportesamokhoz kiépített utakról (Kertvárosi körút jelenleg burkolt része, 195325/35 hrsz.-ú út) elérhetőek
A telek alakja, domborzata:	vegyes, közel sík
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerítetlen
Hasznosítás jelenlegi formája:	fejlesztési terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	a szabályozás szerinti fejlesztés, vagy a telkek értékesítése
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	1. A területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat (KÉSZ 3.a 3.b ütem) rendelet-tervezete várhatóan hamarosan hatályba lép. Megbízó kérése alapján az értékelés során ezen rendelet-tervezet előírásait vettük figyelembe! 2. Az értékelt ingatlanok hasznosítására több verzió lehetséges: - a 19 db telek önállóan is értékesíthető, - a telkek kisebb területre történő parcellázása, és összköznyűves telkeként történő értékesítése, - a szabályozás szerinti lakások fejlesztése, értékesítése. Véleményünk szerint elsősorban a lakások fejlesztése és értékesítése, másodsorban a kisebb területre megosztott és közművesített telkek értékesítése az optimális megoldás a hasznosításra.

Rövid, szöveges ismertető

Az ingatlanok (19 db telek) Budapest XXIII. kerületében, Soroksár-Újtelep városrészben, lakó környezetben helyezkednek el.
Budapest XXIII. kerülete a magyar főváros legfiatalabb kerülete; 1994-ben vált le Budapest XX. kerületéről. Területe megegyezik az 1950-ben Nagy-Budapesthez csatolt Soroksár nagyközségével. Északon a XX. kerület, nyugatról a Soroksári Duna-ág, azon túl a XXI. kerület és Szigetszentmiklós, délről a főváros közigazgatási határa (Dunaharaszti, Alsónémedi és Gyál), keletről a XVIII. kerület határolja. A kerület viszonylag csendes, mert a nagy forgalmat lebonyolító utak jelentős része a kerület peremén fut végig (a nyugati oldalon a Soroksári út, a keletin az M5-ös autópálya bevezető szakasza).

A leggyorsabb megközelítési mód a Ráckevei HÉV (H6) valamint a Budapest-Kélebria-vasútvonal. Mindkét vasútnak a városközpont közelében vannak a megállói. Ezekon kívül megközelíthető az alábbi autóbusszokkal: 66; 66E; 166, valamint a Volánbusz számos járatával. Teljes népessége 22 859 fő (2017. jan. 1.)

Soroksár-Újtelep az 1920-as években kialakult lakóterület Soroksár és Pesterzsébet határán. Határai: Köves út az Alsó határúttól - Szentlőrinci út - Temető sor - Alsó határút a Köves útig.

Az ingatlanok egy fejlesztési tömböt alkotnak, környezetükben lakóingatlanok, a társasházak fűtési részén üzletek, a fejlesztési tömb D-i sarkán sportcsarnok találhatóak. A fejlesztési tömb megközelíthetősége szilárd burkolatú úton lehetséges, a tömbön belül részlegesen burkolt, nagyobb részben burkolatlan (kiszahályozott, de többségükben még nem kialakított) utak találhatóak.

A telkenkénti közmű helyzetről nem kaptunk információt, anyagot, feltételezhetően a telkek nem közművesítettek. A közművek feltételezhetően a főutakról (Szent László u., Szentlőrinci út), illetve a Sportcsarnokhoz kiépített utakról (Kertvárosi körút jelenleg burkolt része, 195325/35 hrsz.-u út) elérhetőek.

Az ingatlanoknak a még nem hatályos rendelet-tervezet szerinti főbb beépítési paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Hrsz.	Terület m2	Építési évezet	Beépítés módja	Min. telek terület m2	Max. beépíthetőség %		Min. zöldfel. %	Max. épület magasság m	Szintterületi mutató m2/m2		Egyéb	Építhető br. terület m2		
					szint alatt	szint felett			összesen	átlagos fordítható		lakó funkció	parkoló-lás	összesen
195325/1	14 997	L-2-XXIII-4/1	szabadon álló	1 800		45	35	13,5	2	1,5	0,3	23 995	5 499	29 494
195325/5	1 117	KöZ-XXIII-1	szabadon álló	2 500		40	35	12,5	1,6	1,8	0	7 701	0	7 701
195325/7	2 542	Zkp-XXIII-5	szabadon álló	800		3	70	3,5						
195325/9	4 265	Lk-2-XXIII-4/1	oldalhatár on álló	1 800		45	35	13,5	2	1,5	0,4	6 726	1 687	8 413
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	oldalhatár on álló	1 400		45	35	13,5	2	1,6	0,4	19 176	4 754	23 930
195325/13	4 060	Lk-2-XXIII-4/1	oldalhatár on álló	1 800		45	35	13,5	2	1,6	0,4	6 396	1 624	8 020
195325/15	1 960	Zkp-XXIII-3	szabadon álló	800		3	70	3,5						
195325/16	6 282	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	6 282	3 141	9 423
195325/17	5 543	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	5 433	2 642	7 975
195325/18	6 557	Lk-2-XXIII-4/1	oldalhatár on álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	6 957	3 479	10 436
195325/21	4 601	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	1 500		40	35	12,5	3,4	1,8	0	4 156	0	4 156
195325/23	5 716	Zkp-XXIII-4	szabadon álló	600		2	75	4						
195325/25	9 102	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	9 102	4 551	13 653
195325/26	5 677	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	5 677	2 939	8 516
195325/28	6 867	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	6 857	3 420	10 276
195325/29	5 763	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	5 761	2 831	8 592
195325/31	7 907	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	500		45	25	7,5	1,5	1	0,5	3 907	1 564	5 461
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	3 897	1 949	5 846
195325/35	4 303	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	4 303	4 107	13 209
195325/39	5 625	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	5 625	2 815	8 440
195325/41	6 783	Lk-2-XXIII-4/1	szabadon álló	600		45	25	7,5	1,5	1	0,5	6 393	3 192	9 575
Minősítés m2	134 487											142 184	51 068	193 252

* A közparkok esetében nem számoltuk beépíthető területtel, mivel a 2. vagy 3. sz. beépíthetőség a közpark funkcionál kapcsolatos lehet.

** A kavarosítás, jellemzően rendezetlen lakóterületek esetében ha a fő funkció lakó, akkor 0,5% alattiaként a beépíthetőséget, ezért a 0,5% számítottuk.

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997 (VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.13.) FM rendeletekben, valamint a HEGYVA Irányelveiben, az EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Az ingatlan értéket a következők szerint határoztuk meg:

- I. Piaci összehasonlító módszerrel, fejlesztési telekként

- II. A hozam alapú módszerrel, annak is a maradványértékelés megközelítésével. Az ingatlan adottságai alapján a hasznosítás többféleképp is elképzelhető, ezért a maradvány értékelést az alábbi kétféle megközelítéssel is elvégeztük.

- II.1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve

- II.2. Maradvány értékelés az összközműves telkek kialakítását, értékesítését feltételezve

I. Fejlesztési telek piaci összehasonlító értékelése - piaci összehasonlító adatok, korrekció

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinc ut - Nyit u. - Fanni u. által határolt terület	Budapest, XVIII. ker. Almáskert	Budapest, XVIII. ker. Ganz-kertváros	Budapest, X. ker. Korall utca
Leírás	lakó besorolású telkek	lakó besorolású fejlesztési telkek	lakó besorolású fejlesztési telkek	intézményi besorolású fejlesztési telkek
Közművesítettség	elérhető	vilány		
Beépíthetőség	45%	25%	25%	35%
Méret (m ²)	134 487	18 200	17 061	16 900
Szintterületi mutató		1,13	1,15	2,00
Bruttó építhető terület	193 252	20 930	19 624	33 800
Ár / Kínálati ár (Ft)		220 000 000	170 000 000	235 000 000
Fajlagos érték az építhető területre (Ft/m ²)		10 511	8 663	6 953
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		8 935	7 364	5 910
Adatforrás időpontja		2018.08. ingatlan.com 26231888	2018.08. ingatlan.com 26038911	2018.08. ingatlan.com 25895206
A telekérték korrekciója				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret	megosztva *	5%	5%	5%
Méret	fejlesztés mérete *	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség				
Álak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés				5%
Megközelíthetőség				5%
Infrastruktúra				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek		-5%		
Kerítettség				
Ciudadási környezet				
Hatásfok előírások				
Hasznosíthatóság				5%
Szolgáltatások				
Összes módosítás		-10%	-5%	10%
Módosított alapár a beépíthető területre		8 041	6 995	6 501
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár az építhető területre	7 179	Ft/m ²		
Súlyozott alapár a telek területre	10 316	Ft/m ²		
Az ingatlanról, adottságai, jellemzői miatt a környezetben megtalálható számosságú összehasonlító adat nem található, ezért az összehasonlító adatok kiegészítése, valamint az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása indokolt!				
* Az értékelési terület 19 telekre megosztása megtörtént, az átlagos méret 7 028 m ² . A méret korrekciójánál egyrészt az átlagos méretet vettük figyelembe, másrészt azt, hogy a teljes beruházás területe, és így költségigénye is lényegesen nagyobb.				

I. Fejlesztési telek piaci összehasonlító értékelése - értékmeghatározás a telkek adottságai alapján

Hrsz.	Terület m ²	Építési övezet	Bruttó építhető terület m ²	Alapérték a telek területre Ft/m ²	Alapérték az építhető területre *** Ft/m ²	elhelyezkedés	közmu közelsége	mérték	Korrekciók %				Korrigált fajlagos érték Ft/m ² *	Elvi piaci érték Ft	
									közmu közelsége	elhelyezkedés	közmu közelsége	mérték		hasznosíthatóság	összesen
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	29 994	10 316	7 179	-5%		-10%				6 102	183 029 863	183 029 863	
195325/5	2 417	Kbt-XXIII-1 *	-	10 316		5%						5 674	13 713 578	13 713 578	
195325/7	8 556	Lk-2-XXIII-3/2	7 701		7 179	-5%	-5%	-5%				6 102	46 991 334		
195325/9	2 042	Zkp-XXIII-5 *	-	10 316		-5%						7 737	15 756 379	62 787 712	
195325/11	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	8 410		7 179	5%		5%	5%			8 256	59 432 448	69 432 448	
195325/13	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	23 970		7 179	-5%	-5%	-10%				5 743	137 665 990	137 665 990	
195325/15	4 060	Lk-2-XXIII-4/1	8 120		7 179	5%		5%	5%			8 256	67 038 220	85 235 654	
195325/17	1 960	Zkp-XXIII-5 *	-	10 316					5%			9 284	18 197 428		
195325/19 **	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	9 423		7 179	-5%	-5%		5%			6 461	60 883 603	60 883 603	
195325/21	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	7 925		7 179	-5%	-5%	5%				7 179	56 890 030	56 890 030	
195325/23	6 957	Lk-2-XXIII-3/2	10 436		7 179	5%		5%	5%			6 820	71 171 400	71 171 400	
195325/25	4 611	Lk-2-XXIII-2/1	4 150		7 179	5%		5%	5%			8 256	34 261 322	90 279 278	
195325/27 **	5 716	Zkp-XXIII-4 *	-	10 316					5%			9 800	56 017 956		
195325/29	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	13 653		7 179	-5%	-5%	5%				6 820	93 115 148	93 115 148	
195325/31	5 677	Lk-2-XXIII-2/1	8 516		7 179	-5%	-5%	5%				7 179	61 133 431	61 133 431	
195325/33	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	10 286		7 179	5%		5%	5%			7 538	77 532 422	77 532 422	
195325/35	5 761	Lk-2-XXIII-2/1	8 642		7 179			5%				7 538	55 139 898	65 139 898	
195325/37	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	5 861		7 179			5%	5%			7 897	46 280 282	46 280 282	
195325/39	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	5 846		7 179			5%	5%			7 897	46 161 827	46 161 827	
195325/41	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	12 305		7 179	-5%		5%	5%			7 179	88 334 959	88 334 959	
195325/43	5 629	Lk-2-XXIII-2/1	8 444		7 179	5%		5%	5%			8 256	69 709 022	69 709 022	
195325/45	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	9 575		7 179	5%		5%	5%			7 897	75 609 685	75 609 685	
Mindösszesen:	134 487		193 252										1 454 106 802	1 454 106 802	

* A nem üreppíthető területeknél (Kot, Zkp) a fajlagos értéket a telek területre számoltuk, a többi esetben az építhető területre!

** A kialakítandó sétatny miatt -5% korrekciót alkalmaztunk!

*** Az építhető területre vonatkozó alaprtek a szabályozás szintjén az adott telkre építhető bruttó területre vonatkozó fajlagos értéket jelenti

A fenti megosztás csak elvieként tekinthető, mivel az önálló fejlesztetőségek akkor van szükségük, ha a területen már beindult a fejlesztés, és több lakóház megvalósult. Azaz első körben egy egységként kell kezelni a területet, meg kell határozni a keresletnek megfelelő ütemezést, aszerint ki kell építeni a közműcsatlakozásokat. Ezután vagy telekként, vagy lakóházak/lakásokként történhet az értékelés.

Jelenleg az önálló talanként történő értékesítés csak tőredék áron elképzelhető!

II/1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve

Az ingatlan optimális hasznosítását a szabályzás keretein belüli fejlesztés alapján vesszük figyelembe, lakó funkcióval.

A hozamelvű értéket – maradványértéket – az új épület kialakításának költségei és az értékesítés / hasznosítás elvárható bevételei alapján kalkuláljuk. A várható bérleti díjakat piaci adatok alapján becsüljük. A szükséges parkolók a mélygarázsban biztosíthatóak.

A módszer alkalmazása során – mivel konkrét elképzelések, tervek nem álltak rendelkezésre – a helyi szabályozás adatai alapján modelleztük a fejlesztést.

Feltételezések:

- a nagy mennyiség miatt 5 éves fejlesztéssel számoltunk;
- az első évre még a jelenlegi 5%-os, majd utána 27%-os ÁFA-val számoltunk;
- az árak/díjak évente 3%-al a költségek évente 1,5 %-kal növekednek (jelenleg a lakáspiac növekedési üteme véleményünk szerint meghaladja a költségeket);
- a diszkontráta meghatározása során figyelembe vettük az ingatlan egyedi kockázati tényezőit, illetve a legfrissebb piaci elemzéseket.

Diszkontráta meghatározása

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

Jelenleg az ingatlanpiacon a hasonló ingatlanok esetében a diszkontráta 5-7% között mozog, az ingatlan adottságai alapján. Az ingatlan egyedi jellemzőit figyelembe véve a tartomány közepét alkalmaztuk!

Diszkontráta= 6,0%

II/1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve - piaci összehasonlító értékelés a tervezett lakásokra

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület	Budapest XXIII. ker. Soroksár-Újtelep	Budapest XXIII. ker. Soroksár-Újtelep	Budapest XXIII. ker. Soroksár-Újtelep
Leírás	85 m ² átlagos területű új építésű lakások	új építésű lakás, 2018-as átadás	új építésű lakás, 2019-es átadás	új építésű lakás, 2019-es átadás
Redukált alapterület (m ²)	85	76	102	95
Telekméret (m ²)	-	-	-	-
Ar / Kínálati ár (Ft)		34 990 000	44 580 000	42 990 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		460 395	437 059	452 526
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		437 375	415 206	429 900
Adatforrás időpontja		2018.08. ingatlan.com 26168122	2018.08. ingatlan.com 26486314	2018.08. ingatlan.com 26758189

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület			5%	
Elhelyezkedés				
Szerkezet				
Gépezet				
Műszaki tartalom				
Műszaki állapot				
Igéyszint				
Szintek száma				
Megközelíthetőség				
Hasznosíthatóság, jelenlegi használat				
Telek méret				
Összes módosítás		0%	5%	0%
Módosított fajlagos átlagár (Ft/m ²)	434 414	437 375	435 966	429 900
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag	434 414			
Súlyozott átlag	434 414			
Piaci érték	Terület (m ²) x 102 728	fajlagos ár (Ft/m ²) 434 414	44 626 400 000 Ft	

Piaci összehasonlító értékelés a tervezett garázsokra

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület	Budapest XXIII. ker. Soroksár-Útelep	Budapest XXIII. ker. Soroksár-Útelep	Budapest XVIII. ker. Krepuska Géza-telep
Leírás	garázsok mélygarázsban	új építésű garázs, 2019-es átadás	új építésű garázs, 2019-es átadás	garázs az Alacska lakótelepen
Darabszám (db)	1 400	1	1	1
Ár / Kínálati ár (Ft)		3 240 000	2 500 000	3 500 000
Fajlagos érték (Ft/db)		3 240 000	2 500 000	3 500 000
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/db)		3 078 000	2 375 000	3 325 000
Adattörzs időpontja		2018.08. ingatlan.com 26486314	2018.08. ingatlan.com 27370722	2018.08. ingatlan.com 27425982

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület				
Elhelyezkedés				
Szerkezet				
Cépszerűség				
Műszaki tartalom				
Műszaki állapot				
Igényszint				
Szintek száma				
Megközelíthetőség				
Hasznosíthatóság, jelenlegi használat				
Telek méret				
Összes módosítás		0%	0%	0%
Módosított fajlagos alapár (Ft/db)	2 926 000	3 078 000	2 375 000	3 325 000
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag	2 926 000			
Piaci érték	Darab x 1 400	fajlagos ár (Ft/m ²) 2 926 000	4 096 400 000 Ft	

II/1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve - a beépíthetőség elvi számítása

Épület				
Lakó funkció bruttó területe	142 184	m ²		
Lakó funkció nettó területe	120 856	m ²	85%	becsült nettó/bruttó arány
Lakások nettó területe	102 728	m ²	85%	társasházi közös területek nélkül
Lakások száma	1 209	db	85	m ² /db
Terepszint alatti nettó beépíthetőség	35 000	m ²	95%	
Prognosztizált gépkocsi beállók száma	1 400	db	25 m ² /db-al számolva a közlekedő és kiszolgáló területeket is figyelembe véve	

II/1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve - a fejlesztés költsége

Megnevezés		Nettó költség
		(Ft)
tereprendezés	20 000 000 Ft	20 000 000 Ft
magasépítés	205 000 Ft/m ²	29 147 679 000 Ft
mélyépítés	102 500 Ft/m ²	3 789 322 500 Ft
közműfejlesztés	1 000 000 Ft/lakás	1 208 562 300 Ft
Építési költség összesen:		34 165 563 800 Ft
szakértői díjak	3,0 %	1 024 966 914 Ft
tartalék	5,0 %	1 759 526 536 Ft
Fejlesztési költség:		36 950 057 250 Ft

Saját tőke	40,0 %	14 780 022 900 Ft
Hiteligény	60,0 %	22 170 034 350 Ft
Finanszírozás költsége, a hiteligény	5,0 %-a	1 108 501 717 Ft
Fejlesztő haszna a saját tőkére vetítve	10,0 %	1 478 002 290 Ft
Marketing költség	1,5 %	554 250 859 Ft

Költségek összesen:		40 090 812 116 Ft
		257 229 Ft/m²

II/1. Maradvány értékelés a lakások fejlesztését, értékesítését feltételezve - DCF

	1	2	3	4	5
Bevételek - lakások, bruttó	44 626 400 000				
Bevételek - garázsok, bruttó	4 096 400 000				
ÁFA	5%	27%	27%	27%	27%
Értékesítés ítéme	25%	35%	25%	10%	5%
Bevétel a lakások értékesítéséből, nettó	10 944 093 333	13 047 599 776	9 599 305 550	3 954 913 887	2 036 780 652
Bevétel a garázsok értékesítéséből, nettó	1 004 593 333	1 197 680 918	881 150 961	363 034 196	186 962 611
Költségek	40 090 812 116				
Utánerzés	30%	35%	20%	10%	5%
Fejlesztés költsége	12 207 652 289	14 455 894 919	8 384 419 053	4 255 092 669	2 159 459 530
Éves cash-flow	-258 965 623	-210 614 225	2 096 037 458	62 855 413	64 283 733
Éves cash-flow jelenértéke	-244 307 191	-187 445 910	1 759 873 468	49 787 374	48 036 545
Összegzett éves DCF	1 426 000 000 Ft				
A fejlesztés maradványértéke:	1 426 000 000 Ft				
Alkalmazott diszkontráta	6,0%				
Növekedési ütem - lakás	3,0%				
Növekedési ütem - költségek	1,5%				

II/2. Maradvány értékelés az összközműves telkek kialakítását, értékesítését feltételezve

A vizsgált fejlesztési terület jelenlegi forgalmi értékét a közművesítés utáni, telkenként történő értékesítés várható bevételei valamint a fejlesztés költségei alapján kiszámítottuk.

A vizsgált ingatlanegységet jelenleg 19 hrsz.-on van nyilvántartva, de az optimális értékesíthetőség érdekében elvegeztük a szabályozásban szereplő minimális telekméretek alapján a telkek elvi megosztását. A környezet fajlagos telekárát figyelembe véve meghatároztunk egy fajlagos alapértéket, melyet a telkek adottságai alapján korrigálva megkaptuk a telkek értékét elvi telkenként, mely összesítve az értékesítés során elérhető árbevételt jelenti.

Az értékesíthetőséghez költségként figyelembe vettük az infrastruktúra kialakítás és a közművesítés, a telekosztás, rendezés, a marketing tevékenység költségeit, valamint a kockázatok csökkentése miatt tartalékkal is számoltunk.

Ezután, mivel a nagy mennyiség miatt az értékesítés csak több év alatt lehetséges, 5 éves DCF számítással határoztuk meg a maradvány értéket.

Feltételezések:

- a nagy mennyiség miatt 5 éves kifutással számoltunk;
- az értékesítési árak évente 3%-al a költségek évente 1,5 %-kal növekednek (jelenleg az ingatlanpiac növekedési üteme véleményünk szerint meghaladja a költségekét);
- a diszkontráta meghatározása során figyelembe vettük az ingatlan egyedi kockázati tényezőit, illetve a legfrissebb piaci elemzéseket

Diszkontráta meghatározása

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat.
- továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázati működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

Jelenleg az ingatlanpiacon a hasonló ingatlanok esetében a diszkontráta 5-7% között mozog, az ingatlan adottságai alapján. Az ingatlan egyedi jellemzőit figyelembe véve a tartomány közepét alkalmaztuk!

Diszkontráta: 6,0%

A figyelembe vett költségek (hasonló projektek tapasztalatai, adatai alapján):

Infrastruktúra, közművesítés költsége (7 500 Ft/kialakítandó telek m ²)	917 642 500 Ft
Telekosztás, rendezés, stb. (infrastruktúra, közművesítés költségének 5%-a)	45 882 125 Ft
Marketing (árbevétel 2%-a)	63 812 855 Ft
Tartalék (infrastruktúra, közművesítés költségének 5%-a)	45 882 125 Ft
Költségek összesen:	1 073 219 605 Ft

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület	Budapest, XXIII. ker. Pál apostol utca	Budapest, XVIII. ker. Alacszkai út	Budapest, XXIII. ker. Apostolhegy
Leírás	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek
Közművesítettség	összközműves	villany	elérhető	víz
Beépíthetőség	45%	25%	25%	25%
Jellemző méret (m ²)	1 800	664	1 594	2 200
Ár / Kínálati ár (Ft)		15 490 000	35 000 000	39 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		23 328	21 957	17 727
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		19 829	18 664	15 068
Adatforrás időpontja		2018.08. ingatlan.com 27380313	2018.08. ingatlan.com 27315696	2018.08. ingatlan.com 23599831
A telkérték korrekciója				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret		-10%		
Beépíthetőség		25%	25%	25%
Beépítettség				
Alak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés		10%	10%	10%
Megközelíthetőség				
Infrastruktúra				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek	összközműves	5%	10%	5%
Kerítettség				
Gazdasági környezet				
Hatósági előírások				
Hasznosíthatóság	intenzív beépíthetőség	10%	10%	10%
Összes módosítás		-40%	55%	50%
Módosított alapár		27 761	28 929	22 602
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	26 431			

Az ingatlanok adottságai, jellemzői miatt a környezetében megfelelő számosságú összehasonlító adat nem található, ezért az összehasonlító adatok kiterjesztése, valamint az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása indokolt!

No.	Date	Description	Debit		Credit		Balance
			Dr.	Cr.	Dr.	Cr.	
1	1900	Balance					
2	1900	...					
3	1900	...					
4	1900	...					
5	1900	...					
6	1900	...					
7	1900	...					
8	1900	...					
9	1900	...					
10	1900	...					
11	1900	...					
12	1900	...					
13	1900	...					
14	1900	...					
15	1900	...					
16	1900	...					
17	1900	...					
18	1900	...					
19	1900	...					
20	1900	...					
21	1900	...					
22	1900	...					
23	1900	...					
24	1900	...					
25	1900	...					
26	1900	...					
27	1900	...					
28	1900	...					
29	1900	...					
30	1900	...					
31	1900	...					
32	1900	...					
33	1900	...					
34	1900	...					
35	1900	...					
36	1900	...					
37	1900	...					
38	1900	...					
39	1900	...					
40	1900	...					
41	1900	...					
42	1900	...					
43	1900	...					
44	1900	...					
45	1900	...					
46	1900	...					
47	1900	...					
48	1900	...					
49	1900	...					
50	1900	...					
51	1900	...					
52	1900	...					
53	1900	...					
54	1900	...					
55	1900	...					
56	1900	...					
57	1900	...					
58	1900	...					
59	1900	...					
60	1900	...					
61	1900	...					
62	1900	...					
63	1900	...					
64	1900	...					
65	1900	...					
66	1900	...					
67	1900	...					
68	1900	...					
69	1900	...					
70	1900	...					
71	1900	...					
72	1900	...					
73	1900	...					
74	1900	...					
75	1900	...					
76	1900	...					
77	1900	...					
78	1900	...					
79	1900	...					
80	1900	...					
81	1900	...					
82	1900	...					
83	1900	...					
84	1900	...					
85	1900	...					
86	1900	...					
87	1900	...					
88	1900	...					
89	1900	...					
90	1900	...					
91	1900	...					
92	1900	...					
93	1900	...					
94	1900	...					
95	1900	...					
96	1900	...					
97	1900	...					
98	1900	...					
99	1900	...					
100	1900	...					

THE BALANCE SHEET OF THE COMPANY AS AT THE END OF THE YEAR 1900
 SHOWS THE FOLLOWING STATE OF AFFAIRS:

III/2. Maradvány értékelés az összközműves telkek kialakítását, értékesítését feltételezve - DCF						
Bevételek - teltek értékesítés, bruttó	3 190 642 755	1	2	3	4	5
ÁFA		27%	27%	27%	27%	27%
Értékesítés üteme		10%	25%	25%	25%	15%
Bevétel a telkek értékesítéséből, netto		258 768 664	666 329 311	686 319 190	716 908 766	436 869 617
Költségek	1 073 219 605					
Ütemezés		25%	25%	25%	20%	5%
Költségek ütemezve		276 354 048	284 644 670	293 184 030	241 583 621	62 207 783
Éves cash-flow		-17 585 381	381 684 641	393 135 180	465 325 142	374 661 834
Éves cash-flow jelenértéke		-16 589 985	339 697 972	330 083 878	368 581 096	279 969 118
Összegzett éves DCF	1 302 000 000 Ft					
A telkek maradványértéke:	1 302 000 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	6,0%					
Növekedési ütem - teltek	3,0%					
Növekedési ütem - költségek	1,5%					

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító és a fejlesztést jobban figyelembe vevő hozam (maradványérték) módszerekkel lehet kifejezni. A maradvány értékelést kétféle megközelítéssel készítettük el: egyrészt a lakások fejlesztését, értékesítést, másrészt összközműves telkek kialakítását, értékesítést feltételezve. A piaci összehasonlító módszer eredményét 60%, a két verzióban elkészült maradványértékelés eredményét 20-20% súllyal vettük figyelembe, mivel a maradványértékelés a fejlesztés bizonytalanságai miatt nagyobb mértékű kockázatot hordoz magában.

	Súlyozás	
I. Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	60%	1 454 106 802 Ft
II/1. Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján - lakások fejlesztése, értékesítése	20%	1 426 000 000 Ft
II/2. Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján - összközműves telkek kialakítása,	20%	1 302 000 000 Ft
III. Az ingatlan értéke újraelődállítási költség alapján	0%	nem alkalmazott

Az ingatlan súlyozott piaci értéke kerekítve	1 418 000 000 Ft
---	-------------------------

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

- Lakó környezetben lévő fejlesztési terület.
- Az ingatlanok forgalomképesek.
- A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
- A jelenlegi ingatlanpiaci és gazdasági viszonyok között a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlag feletti, az ingatlan rövid távú értékesíthetősége problematikus, különös tekintettel a fejlesztendő ingatlanok a nagy darabszámára, a fejlesztés költséghányára.
- Várhatóan hamarosan hatályba lép a területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat (KÉSZ 3.a, 3.b ütem) rendelet-tervezete. Megbízó kérése alapján az értékelés során ezen rendelet-tervezet előírásait vettük figyelembe!
- Az értékelt ingatlanok hasznosítására több verzió lehetséges:
 - a 19 db telek önállóan is értékesíthető,
 - a telkek kisebb területre történő parcellázása, és összközműves telkeként történő értékesítése,
 - a szabályozás szerinti lakások fejlesztése, értékesítése.
 Véleményünk szerint elsősorban a lakások fejlesztése és értékesítése, másodsorban a kisebb területre megosztott és közművesített telkek értékesítése az optimális megoldás a hasznosításra.
- A fejlesztésre vonatkozóan nem álltak rendelkezésre elképzelések, anyagok, ezért a szabályozás szerinti beépíthetőséget vettük figyelembe.
- A rendelkezésre álló tulajdoni lapok nem hitelesek, többségük 2018.02.16 dátumú, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
- Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

A piaci érték elvi megosztása hrsz.-onként

Hrsz.	Terület m2	Építési övezet	Elvi piaci érték hrsz.- onként Ft
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	178 485 064
195325/5	2 417	Köt-XXIII-1	13 373 057
195325/7	8 556	Lk-2-XXIII-3/2	61 228 636
	2 042	Zkp-XXIII-5	
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	67 708 377
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	134 247 618
195325/13	4 060	Lk-2-XXIII-4/1	83 119 175
	1 960	Zkp-XXIII-5	
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	59 371 807
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	55 477 954
195325/19	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	69 404 149
195325/21	4 611	Lk-2-XXIII-3/2	88 037 561
	5 716	Zkp-XXIII-4	
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	90 803 013
195325/25	5 677	Lk-2-XXIII-2/1	59 615 435
195325/28	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	75 607 221
195325/29	5 761	Lk-2-XXIII-2/1	63 522 415
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	45 131 100
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	45 015 587
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	86 141 521
195325/39	5 629	Lk-2-XXIII-2/1	67 978 083
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	73 732 228
Mindössze- sen:	134 487		1 418 000 000

Az értékmegosztást a piaci összehasonlító módszernél készített, az adottságokat figyelembe vevő megosztás arányában végeztük el!

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erköletesi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

FÉNYKÉPEK



környezet – Szent László u. a Passuth László u. becsatlakozásánál



a Passuth László u.

hrsz.: 195325/21



hrsz.: 195325/13

hrsz.: 195325/19

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



hrsz.: 195325/11



hrsz.: 195325/17



hrsz.: 195325/17



környezet – Örgébics u. a Nagyboldogasszony u.
becsatlakozásánál



környezet – Szent László u. a Nagyboldogasszony u.
becsatlakozásánál



környezet – Szent László u. a Nagyboldogasszony u.
becsatlakozásánál

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



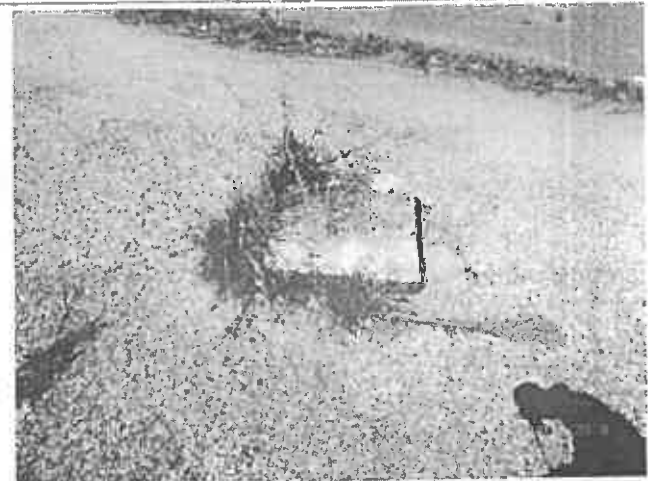
hrsz.: 195325/13



Nagyboldogasszony u.



hrsz.: 195325/9



közmű kialakítás a Nagyboldogasszony utcán



közmű kialakítás a 195325/9 hrsz.-on



tűzcsap kialakítás a Nagyboldogasszony utcán

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



E
U
R
O
-
I
M
O
E
X
P
E
R
T
K
F
E

Bibic köz



hrsz.: 195325/7



hrsz.: 195325/7



hrsz.: 195325/11



Nagyboldogasszony u. - hrsz.: 195325/7 - hrsz.: 195325/11

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület.



hrsz.: 195325/1



Ciklámen út



Nyír u.



Nyír u.



hrsz.: 195325/1



Fatimai u. - hrsz.: 195325/1

E
u
r
ó
-
i
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
ó
-
i
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
ó
-
i
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



E
u
r
o
-
l
m
e
E
x
p
e
r
t
K
f
t

környezet - Nyír u. - Fatima u. sarok



környezet - Nyír u. - Fatima u. sarok



E
u
r
o
-
l
m
e
E
x
p
e
r
t
K
f
t

környezet - Nyír u. - Fatima u. sarok



közmű kialakítások a Ciklámen úton



E
u
r
o
-
l
m
e
E
x
p
e
r
t
K
f
t

hrsz.: 195325/7



hrsz.: 195325/1

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



Ciklámen út



környezet – LIDL áruház



hrsz.: 195325/9



hrsz.: 195325/5



hrsz.: 195325/5



környezet – Fatimai u.

E
B
R
O
-
I
M
M
O
E
X
P
E
R
T
K
F
T

E
B
R
O
-
I
M
M
O
E
X
P
E
R
T
K
F
T

E
B
R
O
-
I
M
M
O
E
X
P
E
R
T
K
F
T

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



környezet – Szent László u. – Mesgye u. sarok



környezet – Szent László u. a Ciklámen út
becsatlakozásánál



környezet – Szent László u. a Ciklámen út
becsatlakozásánál



környezet – Szent László u. a Kertvárosi körút
becsatlakozásánál



környezet – Szent László u. a Kertvárosi körút
becsatlakozásánál



hatsz.: 195325/39

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrincí út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



hrsz.: 195325/41



Kertvárosi körút



közmű kialakítások a Kertvárosi körúton



hrsz.: 195325/41



hrsz.: 195325/37



hrsz.: 195325/29

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

hrsz.: 195325/39



hrsz.: 195325/29



E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

hrsz.: 195325/37



út (195325/35)



E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

hrsz.: 195325/34

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



hrsz.: 195325/34 – Kertvárosi körút - hrsz.: 195325/25 – Legyező u. - hrsz.: 195325/29



hrsz.: 195325/32



hrsz.: 195325/23



hrsz.: 195325/23



hrsz.: 195325/15

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



hrsz.: 195325/34



környezet - Sportcsarnok



környezet - Sportcsarnok



Sportcsarnok – út (195325/35) – hrsz. 195325/37 – Sportcsarnok parkoló

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



hrsz.: 195325/42



környezet – Szentlőrinci út a Sportesarnoknál



környezet – Szentlőrinci út a Sportesarnoknál



hrsz.: 195325/42



hrsz.: 195325/23 – út (195325/24) - hrsz.: 195325/32

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



környezet – Nyír u.

környezet – Nyír u. üres terület



környezet – Sportsarnok a Nyír u. felől



környezet – Szent László u. a Szentlőrinci út felől



környezet - hrsz.: 195325/41 melletti parkoló



környezet - hrsz.: 195325/41 melletti parkoló

E
u
r
o
-
i
m
n
o
E
x
p
e
r
t
i
K
ö
r
t

E
u
r
o
-
i
m
n
o
E
x
p
e
r
t
i
K
ö
r
t

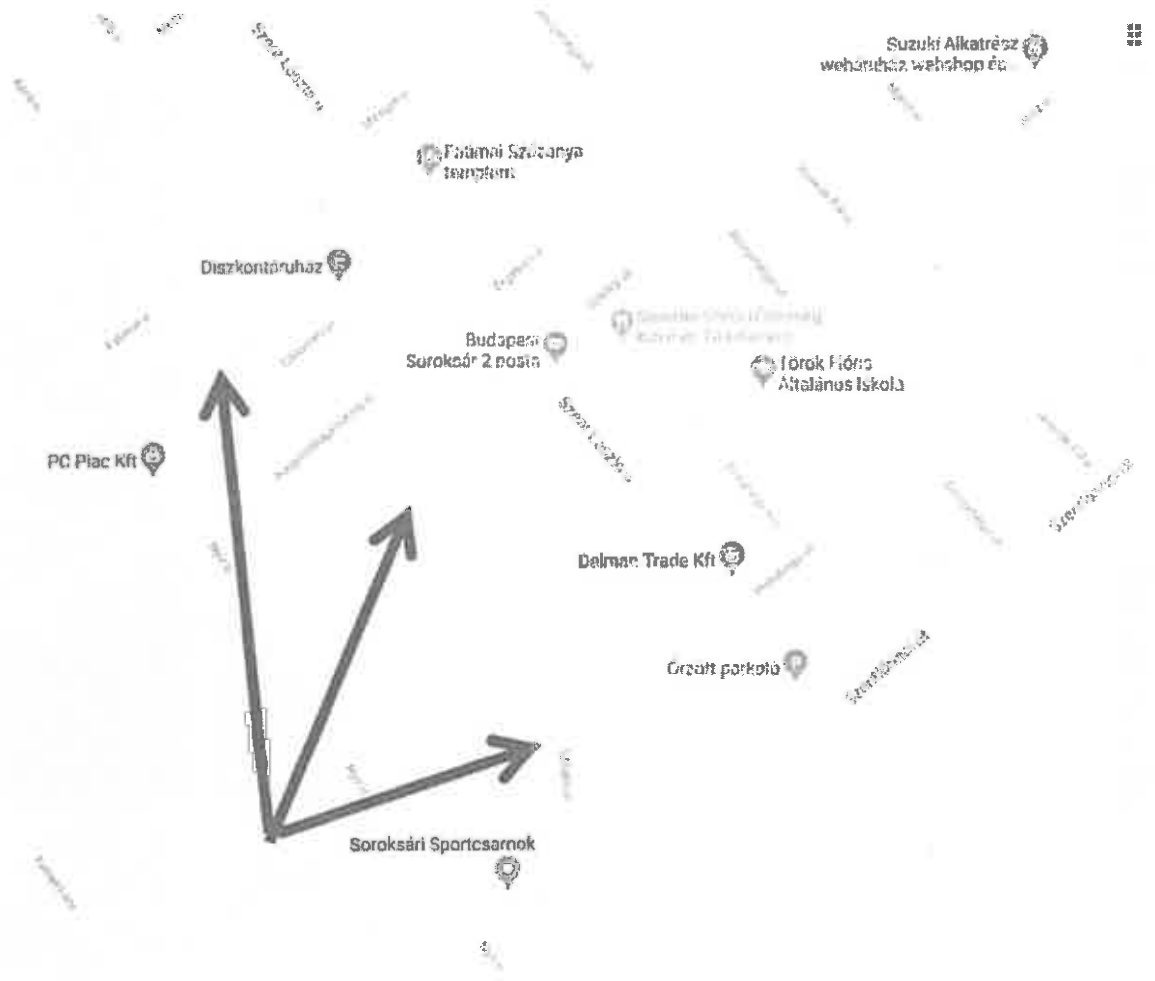
E
u
r
o
-
i
m
n
o
E
x
p
e
r
t
i
K
ö
r
t

Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

TÉRKÉP



Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület



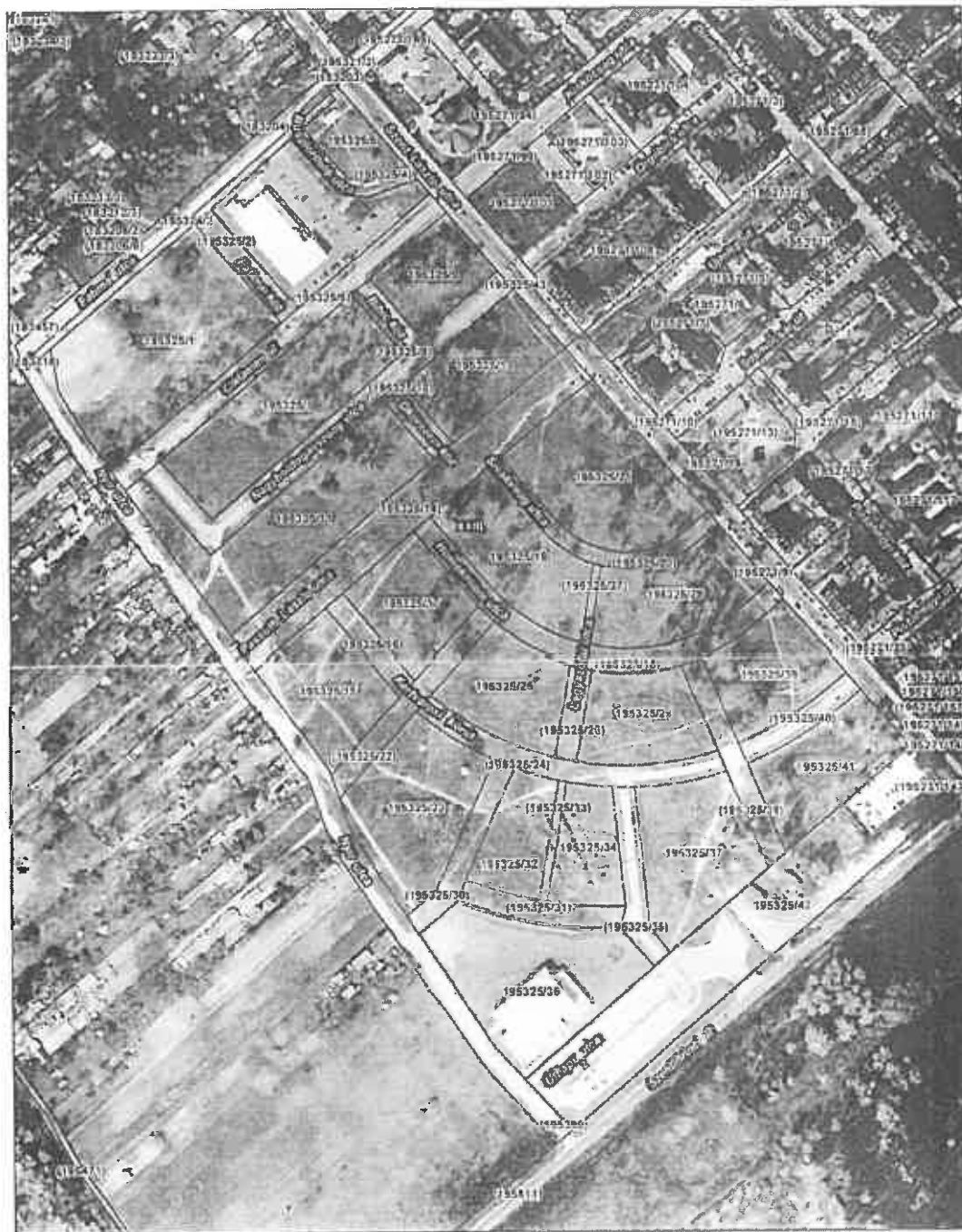
Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

LÉGI FOTÓ



Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

LÉGI FOTÓ - A TELKEK ELHELYEZKEDÉSE



Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

TERVEZETT HELYI SZABÁLYOZÁS



Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület

Építési övezet jele	beépítés módja		kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			épületmagasság		
	beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	beépítés módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	terepszint		háttérterek (m ² /m ²)	háttérterek bontása		legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
							alatt (%)	felül (%)		általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
LL-2-XXIII-2/1	SZ	600	600	1000	16	30	45	45	1,5	1,0	0,5	25	4,5	7,5
LL-2-XXIII-3/2	SZ	2500	2500	-	30	30	-	40	1,8	1,8	-	35	-	12,5
LL-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5

Övezet jele	Az övezetben						
	A kialakítható telek a legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	a beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	a beépítési mód rövidítés	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Zkp-XXIII-4	-	-	600	SZ	2	4,0	75
Zkp-XXIII-5	-	-	800	SZ	3	3,5	70

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatásának XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 80000433070/2018
2019.03.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektör: 53

Balterület 135325/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: círcsapat adatak származási ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. jöv. k.f.ill.	alcsatlály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k.f.ill.
- Kivett építési terület	0	1.3538	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
jogcíme: ingatlanrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
jogcíme: ingatlanrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOKOROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 152

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73812 tiszta másraja alapján az ingatlan határrendezés átvesetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 200909483103/2018

2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Székfoglaló: 53

Beltérület: 195325/24 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k fill.

alaprész adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett építési terület

0

3297

0,00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 3-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORSKÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73212 tetszámú térrajzi slappán az ingatlan birtokrendezés ábrájával.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 200799/1/2010/16.02.26

Teljeskörű eljárási eljárás megindítása

jogcím:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORSKÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

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

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

Szám: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás szám: 80/2006/J/83099/2018
 2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektör: 93

Beltérület: 105328/32 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alvissza adatok	terület	hál.t.jón.	alvissza adatok
művelési ág/terület megnevezése/	ha m ²	k.Fill.	ter. kat. jöv. ha m ² k.Fill.

- kivett építési terület

II. RÉSZ

3907 0,00

1. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városliget utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORKSÁR ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1039 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 16?

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 határozat alapján az ingatlan határozandós arányos.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Művelődési Hivatala
 Budapest, XI. kerületi 59. 1517 Budapest, 21415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Megrendelés szám: 8600004/33095/2018

2018. 03. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Felület 195325/28 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII. KER. Szent László utca "Felsőszegéd alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alábbiak adatai

művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alousterály adatak ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
- Kivett építési terület	0	5857	3.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jog cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

sím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jog cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BÉKÉSKÉP ÖNKORMÁNYZATA

sím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 152.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73812 kataszteri térség alapján az ingatlan határrendezés átvezetése

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

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Munkaadókat Szervező és Ellátó Bizottság
Budapest, XI. Belsőkerületi Sz. 1519 Budapest, Pf. 415.

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000048308103018

2018. 02. 18

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belsőkerület 198325/13 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Sasvendi László utca. "felülvezetők alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
círcím: adatok

művelési ág/terület megnevezése/

terület

terület
ha m2

kat. t. jöv.
k. fill.

alcsatlakozó adatak
ter. kat. jöv.
ha m2 k. fill.

- Kivett építési terület

0
II. RÉSZ

6020

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcíme: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcíme: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORDÁSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1230 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

1. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 társaság cégnyilvántartás alapján az ingatlan határozatának adataival.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafok utca 59 1519 Budapest, PF 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 8000004/53077/2016
 2018.03.16

BUDAPEST XXIII. KER. Szektor : 93
 Belterület 195325/9 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII. KER. Szent László utca. "Felsővezeték alatt"
 I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatszabvány szerinti alrészlet adatai	terület	kat. j. jöv.	alokb. j. jöv.
művelési ág/követt megnevezés	ha m2	k.Élll	ter kat jöv ha m2 k.Élll

- Kivett építési terület

	0	4205	0.00
--	---	------	------

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 2-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLETI BORSKAS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 - a T-73612 típusú térrajz alapján az ingatlan határrendezésére átvéselve.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1579 Budapest, TF 415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési

Méghatározás szám: 600004/32085/2015

2019. 02. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 59

Boltonterület 195325/15 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Pannoth László utca. "Felsővirágfalut alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatak	terület	kat. t. jöv.	előttételek
nemzeti ág. kivett megnevezés/	min o	ha m ²	kat. jöv. ha m ²
		k fill.	kat. jöv. k fill.

- Kivett építési terület 0 6262 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogfaj: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogfaj: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BOKORSÁR ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tiszviselő határozat alapján az ingatlan határrendezés átvesztése.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budalóni út 50. 1519 Budapest, Pf. 418

Céltörz

1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8005504/364766/2018

2018.08.03

BUDAPEST XXIII. KER.

Szám: H-59

Beltérület 195326/3 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII. KER. Szent László utca "Földművelésügyi osztály alatt"

Szállás: 133825/ 2018.07.03

Vasúti jog bejegyzése azonos címen, ELMŐ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. jog	azonosító adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	h. m ²	ter. kat. jog h. m ² k. fill.
- Kivett építési terület	0	2417	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcíme: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcíme: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovits út 152

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 - a T-13612 tiszántúli kérvény alapján az ingatlan határrendezés átvezetése.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 109924/2/2011/11.06.14
 Vasúti jog
 157 m² területre 7101/700/2010.
 jogcíme:
 név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.
 cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 124763/2/2015/11.02.01
 Vasúti jog
 5 m² területre 7101/110/2011
 jogcíme:
 név: ELMŐ 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 89. 1519 Budapest, TF 415

Címlet 3/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8009004/304766/2018

2018.08.07

BUDAPEST XXIII. KER.

Sektor : 93

Béltérület 195325/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRÉS Z

bejegyző határozat, országszáma: 195189/1/2011/11.12.22

torlós határozat: 63342/1/2012/12.02.07

Felülbiztosítás

A 125763/2/2011/11.08.01 alkalmozású határozat vonatkozásában.
jegyzőként:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Szabadkővich ut 102

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás szám: 8000004/89-079/2018

2018.02.16

Füzetek: 59

BUDAPEST XXIII. KER.

Bolterület: 195325/11 helyrajzi szám

1930 BUDAPEST XXIII. KER. Paszthi László utca. "Felülvezéngélat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jev.	alorszály adatai
művelési ág/kivett megnevezés	min.o	ha m2	kat.jev. ha m2
		k.fill.	k.fill.

- Kivett építési terület

II RÉSZ

1.1905

0.00

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORKISÁR ÖNORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73611 titkárhi határozat alapján az ingatlan határrendezésre átvesztve

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budaközi út 59. 1512 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Méregdrágas szám: 800006483000/2018

2018.03.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Scenarió: 53

Beltérület: 195525/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: círcím/leírás/ adatok művelési ág/kivétel megnevezése	min.o	terület ha m2	Árt.t. jöv. státusz/ly adatok	
			k.fáll.	ter: kát.jöv ha m2 k.fáll
- Kivétel építési terület	0	1.4097	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.
2. tulajdoni hányad: 1/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 - a T-73610 tiszántúli tervrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 104924/2/2011/11.06.14
 Vezetéki jog
 35 m2 területre 7102/700/2010.
 jogtul: RIMÓ HALÁSZATI KFT.
 cím: 1138 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaihegyi út 59. 1513 Budapest, FI 415

02011 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/61089/2018

2019.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Eszter : 52

Beltérület 105325/21 helyrajzi szám

1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich utca. "Földművelésügyi alatti"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai,
alrajzi adatak

méret: négyzetméterben

0

terület: négyzetméterben

1,0377

alrajzi adatak

0,00

- kivett építési terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORSOSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a I-73612 tiszántúli törvény alapján az ingatlan birtokrendezés ábrázolva.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaiórák út 59. 1519 Budapest, 11 415

Célszám: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 800000483491/2018

2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szeletor : 53

Beírtóterület 195325/23 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

szárazleírás adatai

műszaki ábrák/kiértékelés megnevezése/

min.ó

terület kat. t. jöv. szontrajz adatai

ha m2 k. fill.

ter. j. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

- Kivett építési terület

0

0102

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOKORSÓR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tisztség körében az ingatlan határrendezés átvesztve.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljes másolat

Megrendelés szám: 800600485086/2015

2015.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Stentor : 93

Beltérület 195325/17 helyrajzi szám

1290 BUDAPEST XXIII. KER. Sasvutk László utc. "Felbírorgalat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat. b.jöv.

k.f.ill.

aloroszly adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.f.ill.

- Kivett építési terület

0

5293

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bajregyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcíme: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Várocház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bajregyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcíme: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁP ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Gracánkereszt út 162

III. RÉSZ

1. bajregyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a R-73512 tiszántúli tőzrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

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

Budapest Fővárosi Önkormányzatának XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatutó ut 59. 1519 Budapest, TF 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/63 038/2913

2010.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor: 53

Beltérület: 195325/19 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Felsőutak László utca. "Felsőútváros" alatt

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/érvényes megnevezés/

min. e

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alorszály adatok

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

- kivett építési terület

0

5957

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogfajta: ingatlanszerzés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogfajta: ingatlanszerzés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1259 BUDAPEST XXIII. KER. Gramszkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-33612 kataszteri térség alapján az ingatlan halálrendezés áttervezve.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budaiutca út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004831002018

2018. 02. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor: 1. 93

Beltérület 195325/37 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóttalaj adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.f.ill.	ter. kat.jöv. ha m ² k.f.ill.

- Kivett építési terület

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/08.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városliget utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/08.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORSKÖRÖS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/08.01.17

- a T-73612 tiszta hátrésszám alapján az ingatlan határrendezése átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800302/1/2016/15.02.20

felhalmozási eljárás megindítása
 jogcím:
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BORSKÖRÖS ÖNKORMÁNYZATA
 cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatoni út 89. 1519 Budapest, H-1145

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 800004/83111/2018
2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Sektor: 53

Helyterület: 195325/41 helyrajzi szám

1937 BUDAPEST XXIII. KER. Eszt. László utca. "Felújításigát alatti"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
részlet adatai:

adózási ág/kivett megnevezés	min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	előzetes adatok kat.jöv. ha m2 k.f.ill.
------------------------------	-------	------------------	------------------------	---

- Kivett építési terület

0
II. RÉSZ

8393

0,00

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
jogcíme: ingatlanrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYATA
cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
jogcíme: ingatlanrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYATA
cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 102.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73812 tiszvizi térre az ingatlan határrendezés átvennére.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 806306/1/2016/16.02.26

Telekalkulációs eljárás megindítása
jogtuló:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYATA
cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 102.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budaiörsi út 59. 1513 Budapest, FI 415

Csapat: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Méghatározás száma: 8088204/83098/3018

2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor: 53

Baltermület: 195325/29 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

Művelési ág/kiadvott megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jév.

k.Fill.

alorrbálg adatak

ter. kat.jév.

ha m2 k.Fill

- Kivált építési terület

0

5761

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOBOSZÉK ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1259 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 státuszú kérelve alapján az ingatlan határrendezés iránta.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800300/1/2016.10.02.26

Teljesítményi eljárás megindítása

jogcím:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOBOSZÉK ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1259 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONILAP 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Iktatási
 Budapest, XI. Budaiorka út 59. 1519 Budapest, H-115

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes oldal
 Megrendelési szám: 800000489092/2016
 2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER. Szektor : 93
 Selterület: 19525/26 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	haszn. jöv. k.f.ill.	előzetes adatok ter. has. jöv. ha m2 k.f.ill.
--	-------	------------------	-------------------------	---

- Kivett építési terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÉNYZATA
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 jogcím: ingatlanrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÉNYZATA
 cím: 1233 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 - a T-73612 tisztségi távrajz alapján az ingatlan határrendezés átvesztve.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatali XI. Kerületi Hivatal
 Budapest, XI. Budafok utca 59. 1059 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mandát

Méghatározás száma: 8003004/33109/2018

2018.02.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület: 195325/39 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII. KER. Szent László utca. "Eszaki rész" alatt

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

ajánlati adatok	terület	kat. jöv.	aloktály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	k.Éll	ter. kat. jöv. h. m ² k.Éll

- Kivett építési terület

II. RÉSZ

5629

0.00

1. tulajdoni hányad: 3/4

befogadó határozat, érkezési idő: 90372/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

befogadó határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogi cím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET ÉRDEKSÉR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. befogadó határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73613 titkárkérege alapján az ingatlan határrendezésén átvesztve.

2. befogadó határozat, érkezési idő: 800305/1/2016/16.02.26

torló határozat: 800305/2/2016/16.07.25

Telekalakítási eljárás megindítása

jogcím:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET ÉRDEKSÉR ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

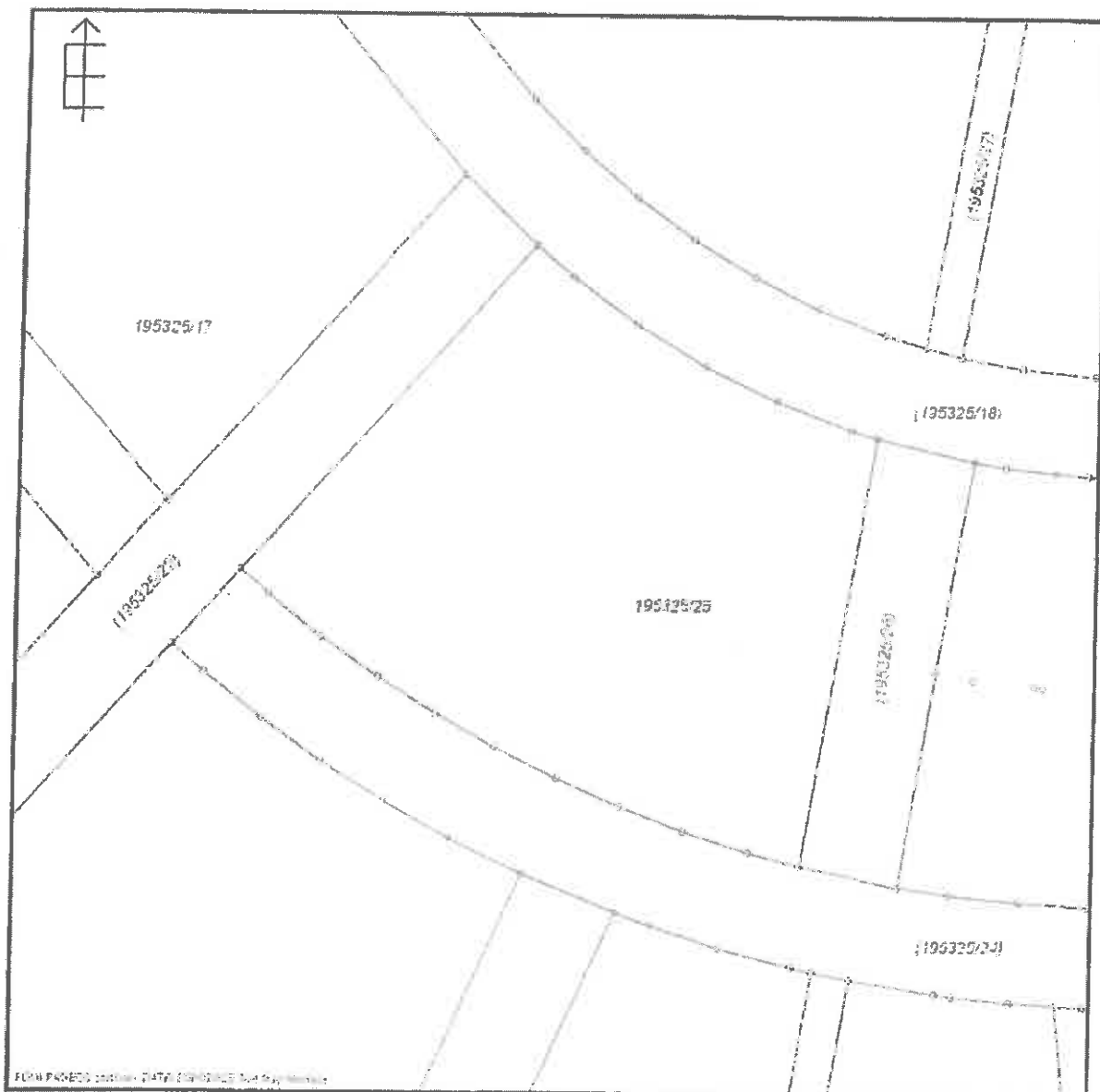
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:05:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/25

Megrendelés szám: 9000/11123/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

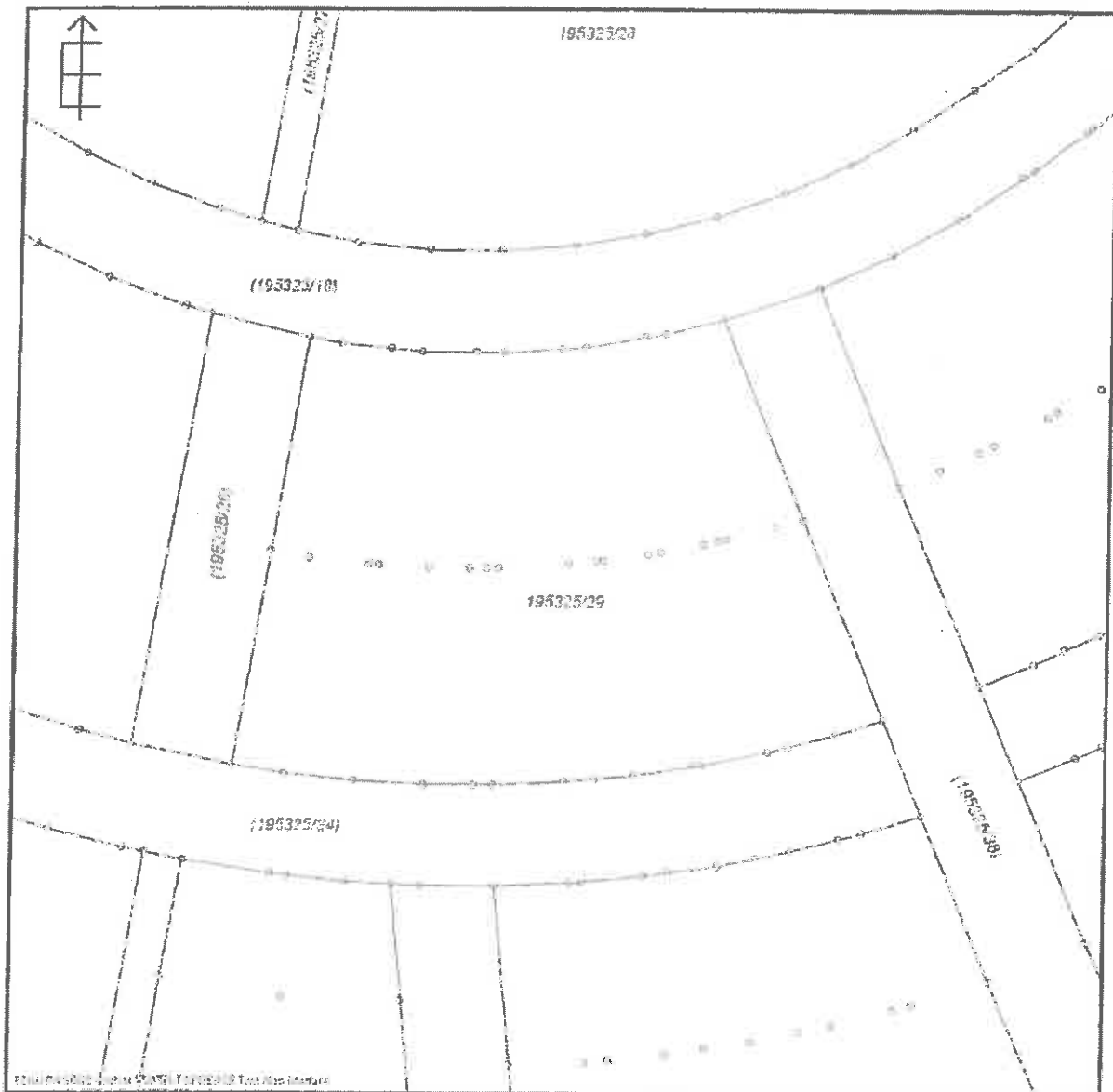
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:09:00

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. belterület 195325/29

Megrendelés szám: 0000/11126/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adataival. A térképmásolat méreteire levételre nem használható!

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

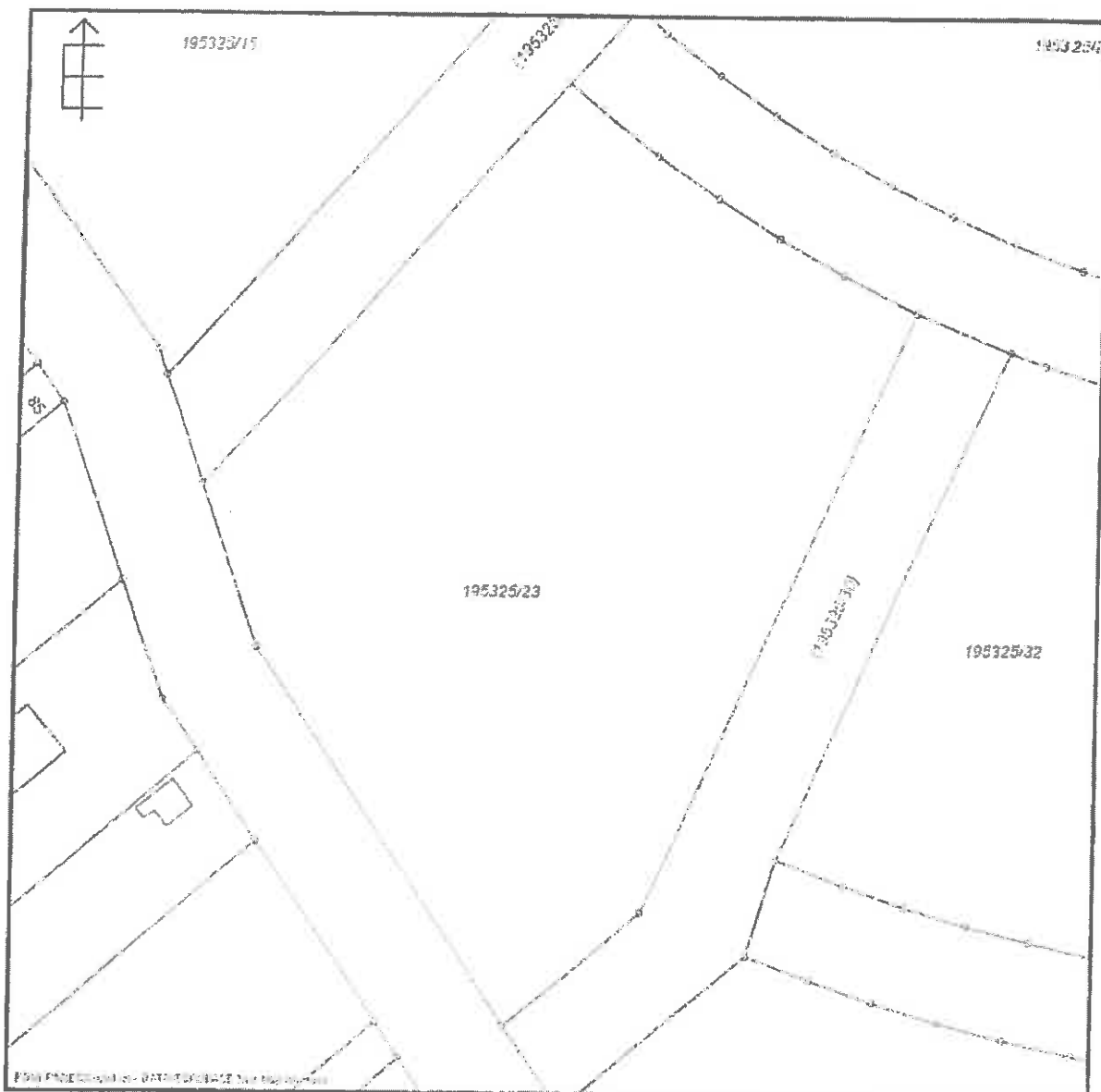
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:04:34

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/23

Megrendelés száma: 9000/11131/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

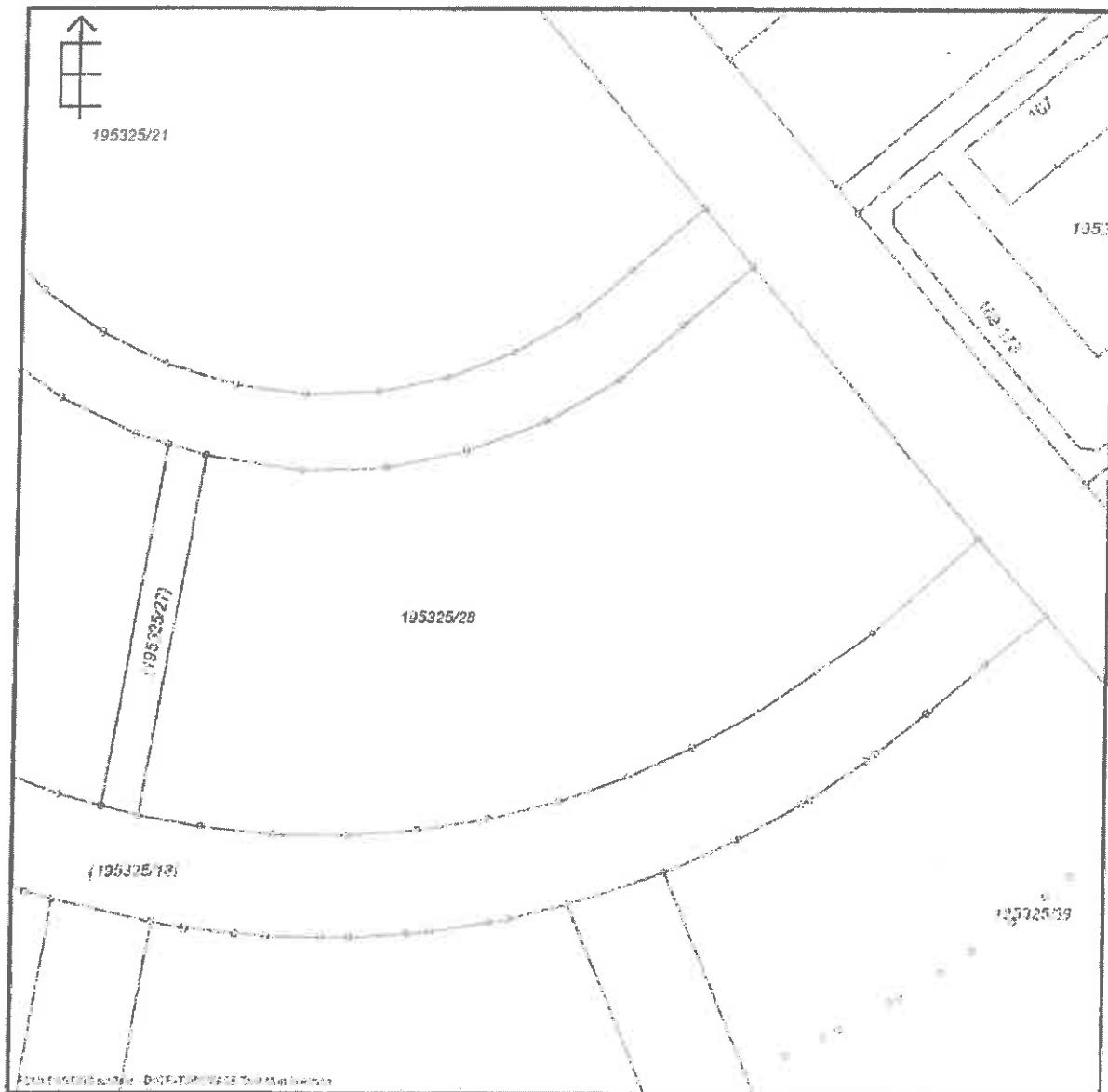
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:16:57

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KFR. belterület 195325/28

Megrendelés szám: 6009/11124/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros Köormányhivatala XI. Kerületi Üivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

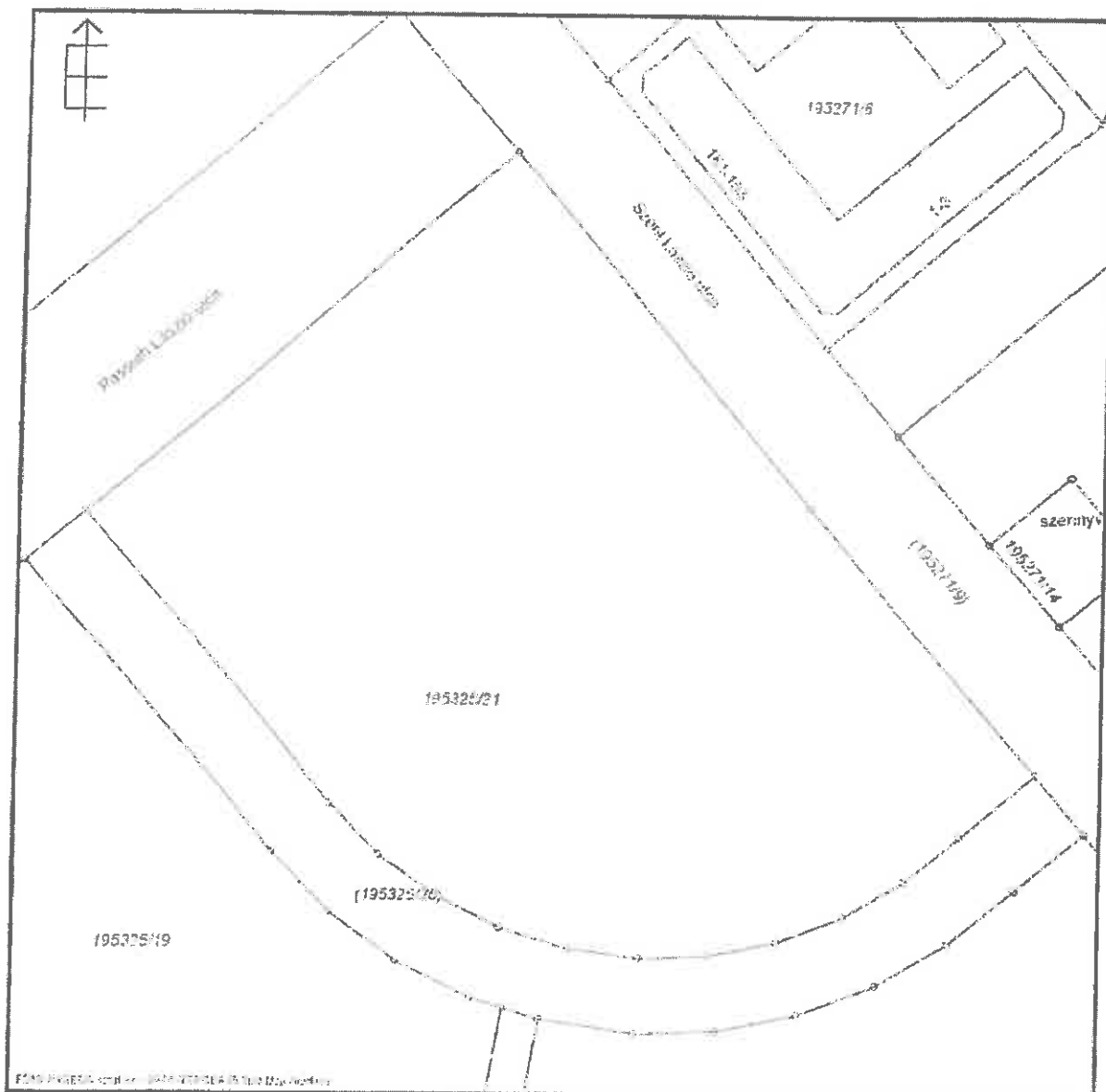
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:49:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. belterület 195325/21

Megrendelés szám: 9000/11136/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatölki út 59. 1519 Budapest, PF. 415

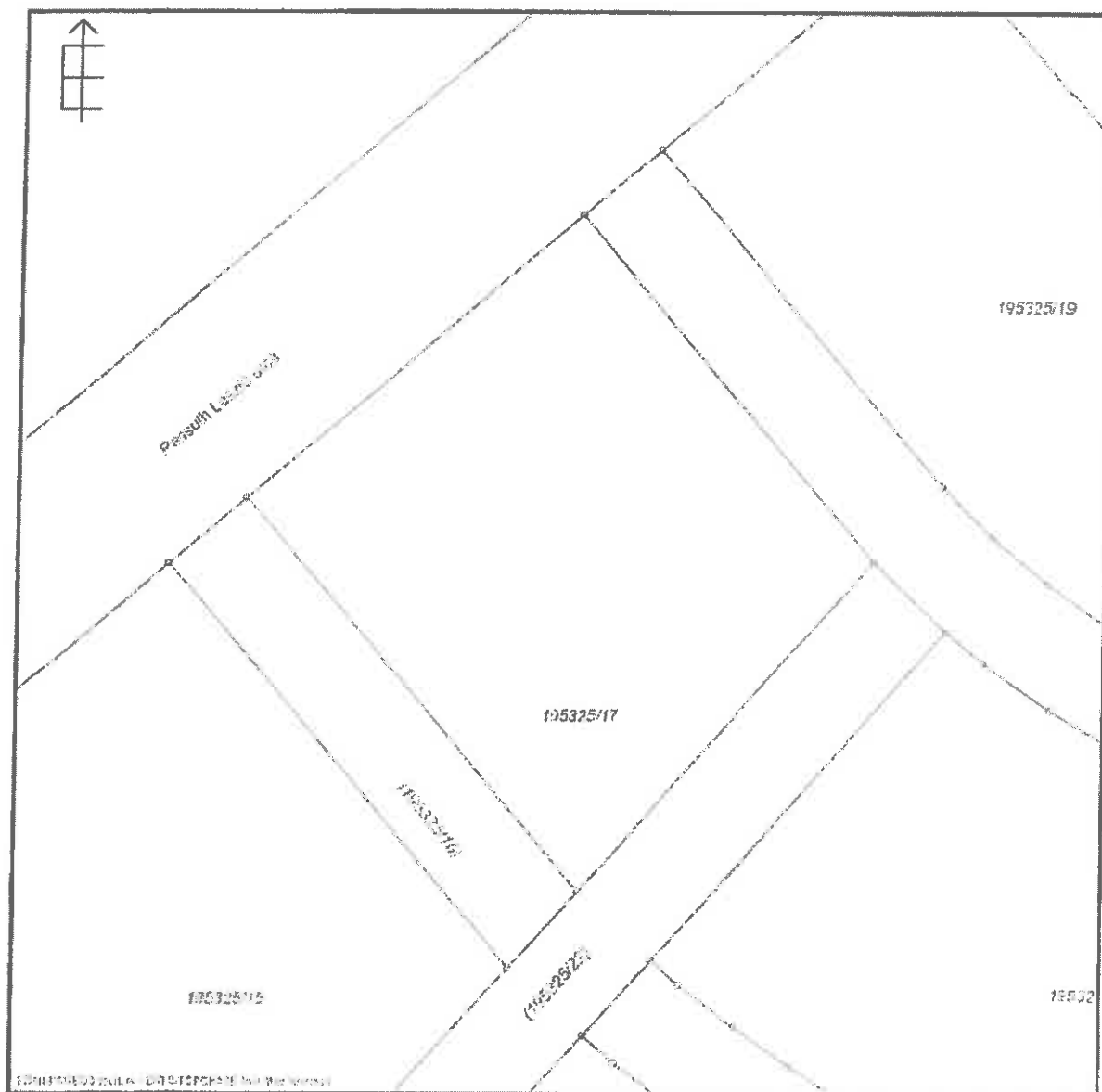
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08. 10:50:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII. KER. belterület: 195325/17

Megrendelés szám: 9000/11137/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

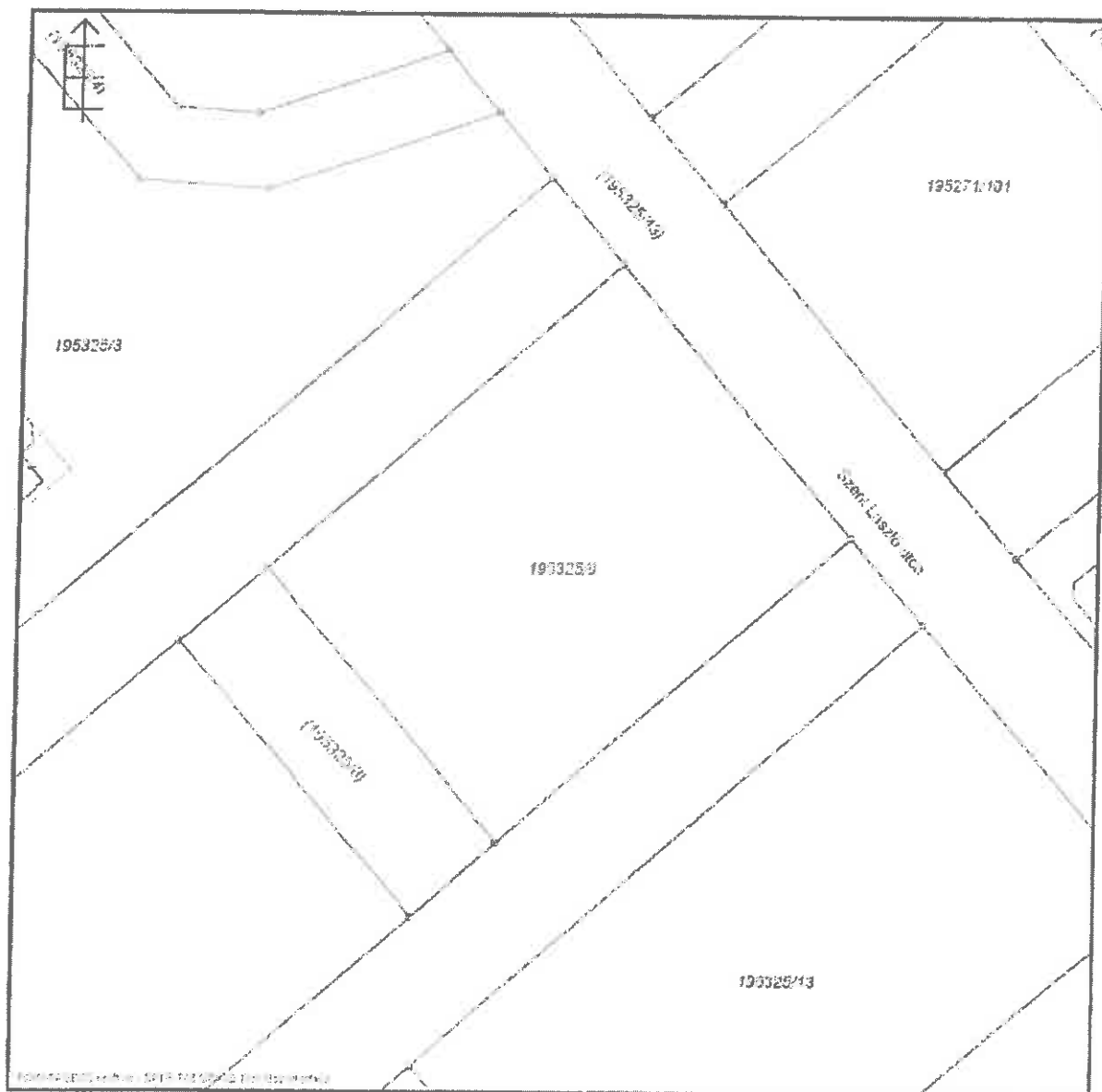
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 09:57:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KFR. belterület 195325/9

Megrendelés szám: 9000/11118/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

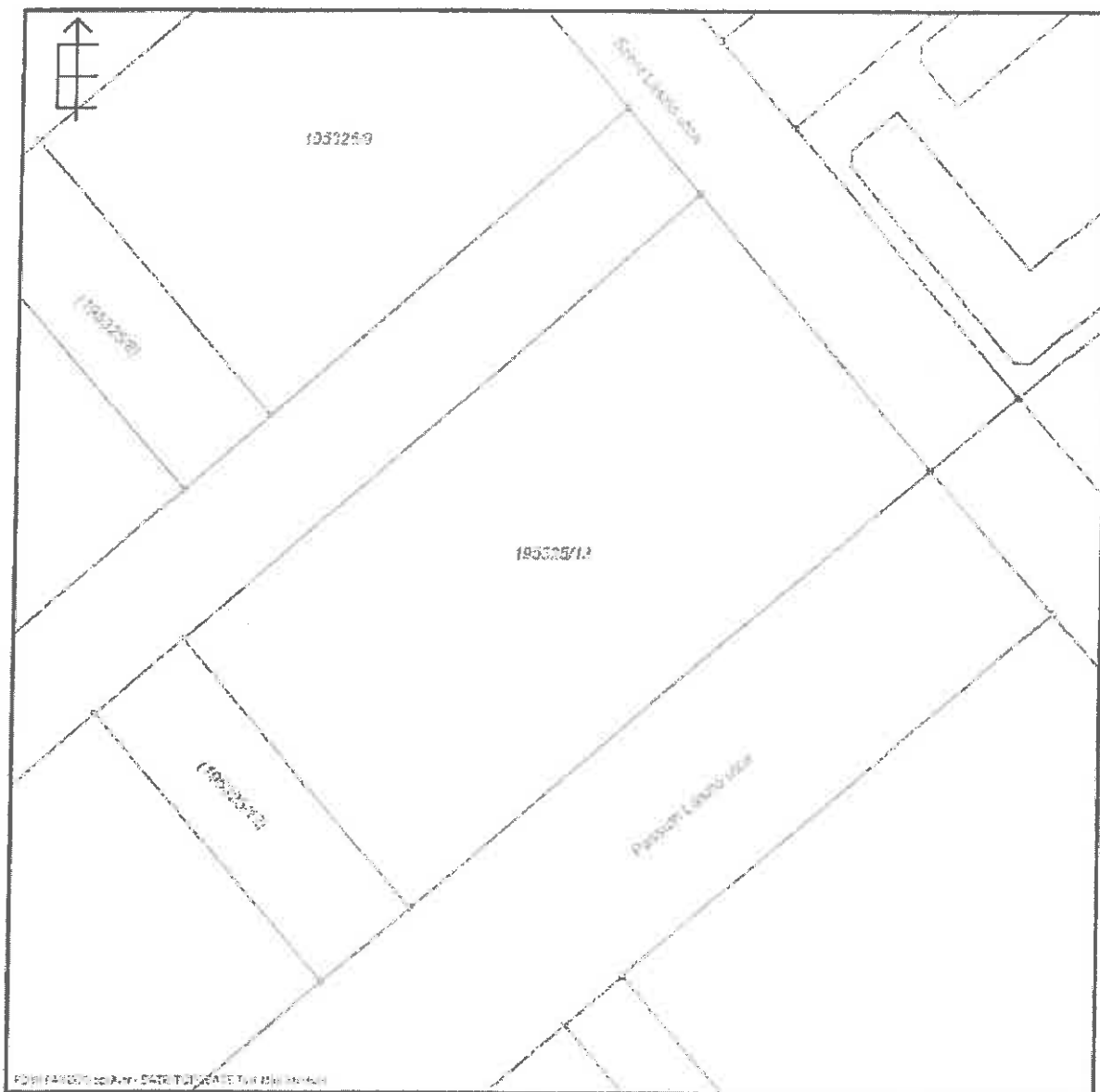
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:51:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII. KER. belterület 195325/13

Megrendelés szám: 9000/11138/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

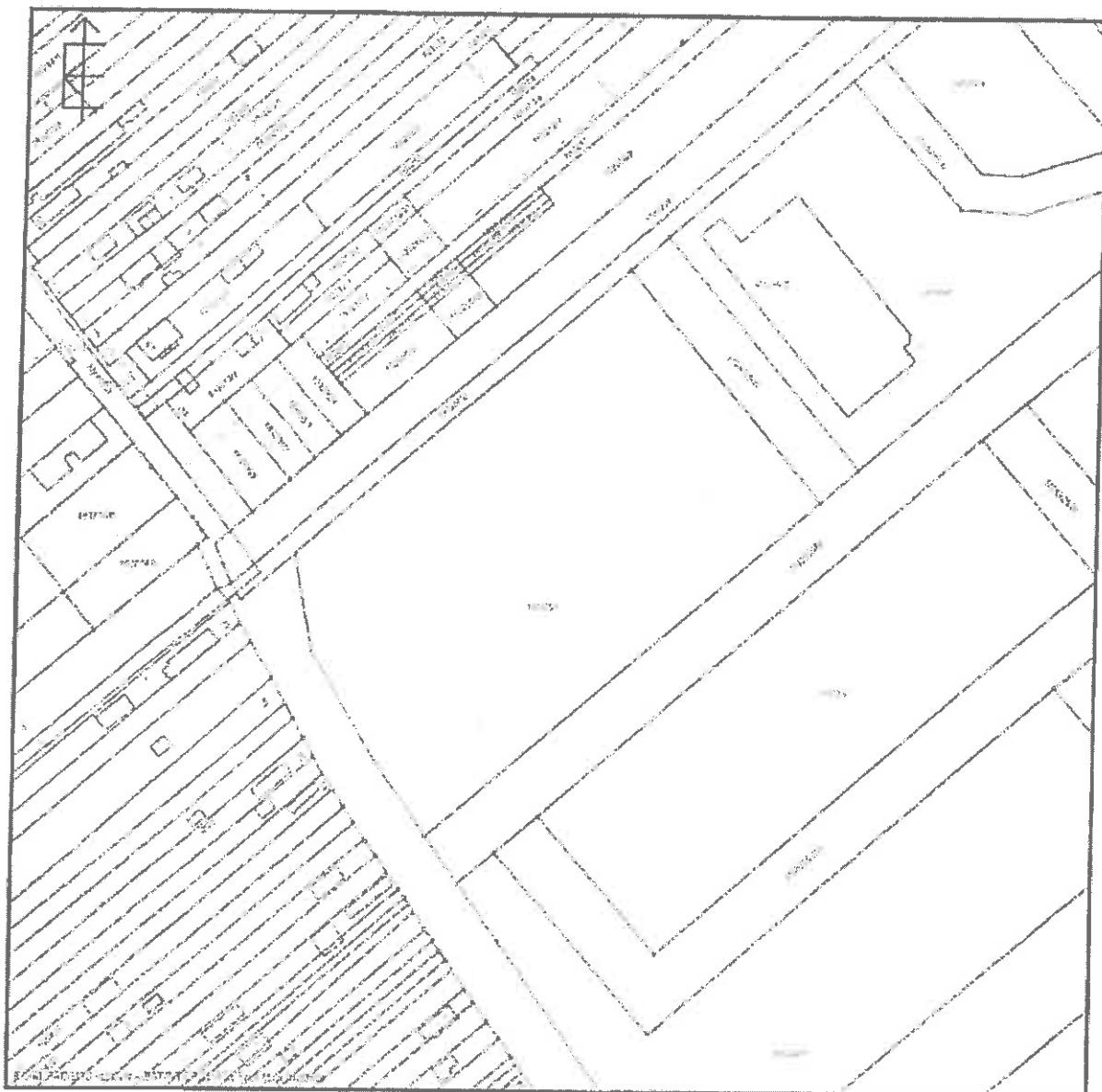
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 09:53:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER belterület 195325/1

Megrendelés szám: 9000/11116/2018

Méretarány: 1 : 2000



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

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

É-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:53:38

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KJR. belterület 195325/11

Megrendelés szám: 9000/11139/2018

Méretarány: 1 : 2000



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

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

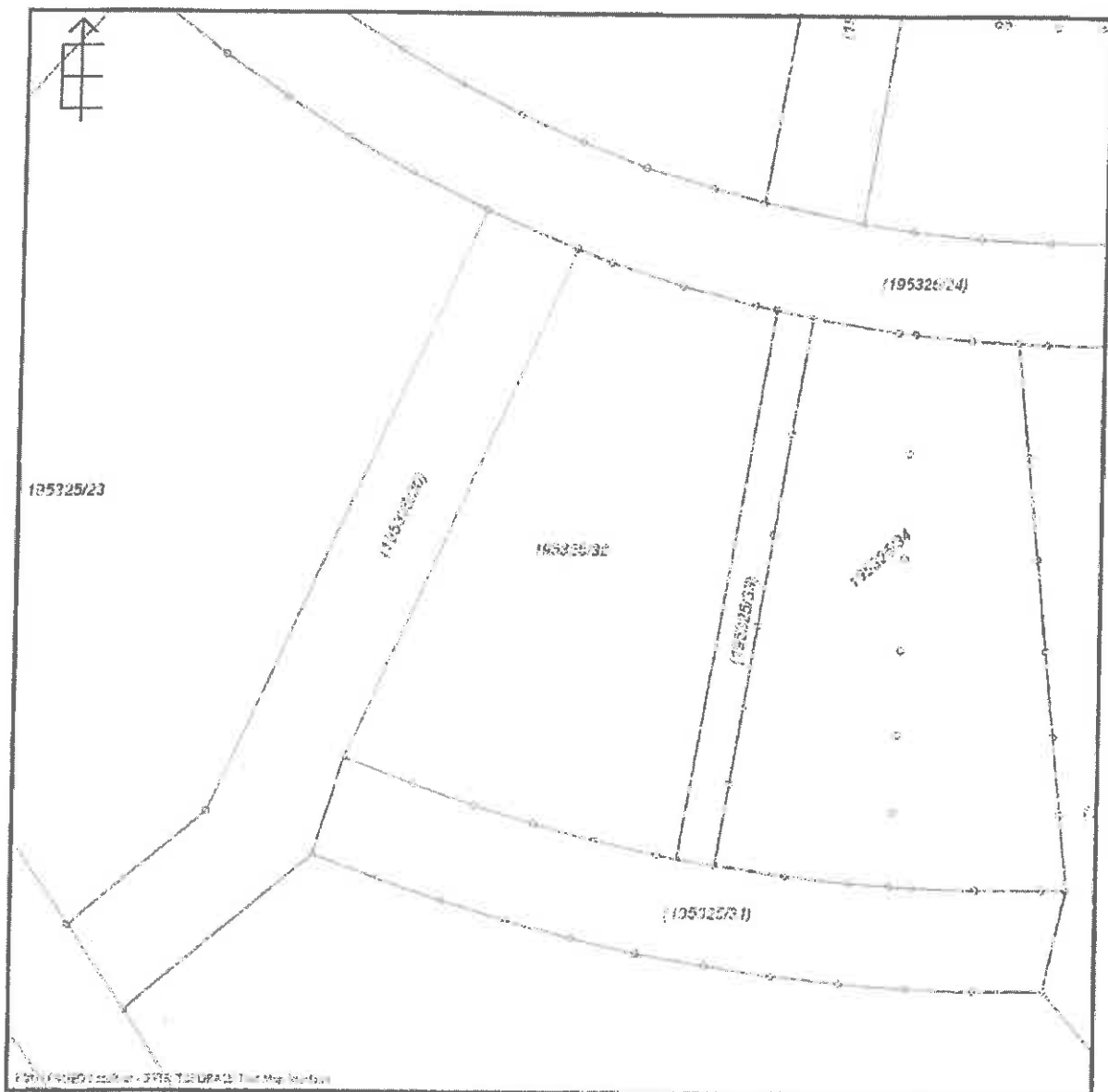
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:11:03

Heijrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KJR. belterület 195325/32

Megrendelés szám: 9000/11127/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

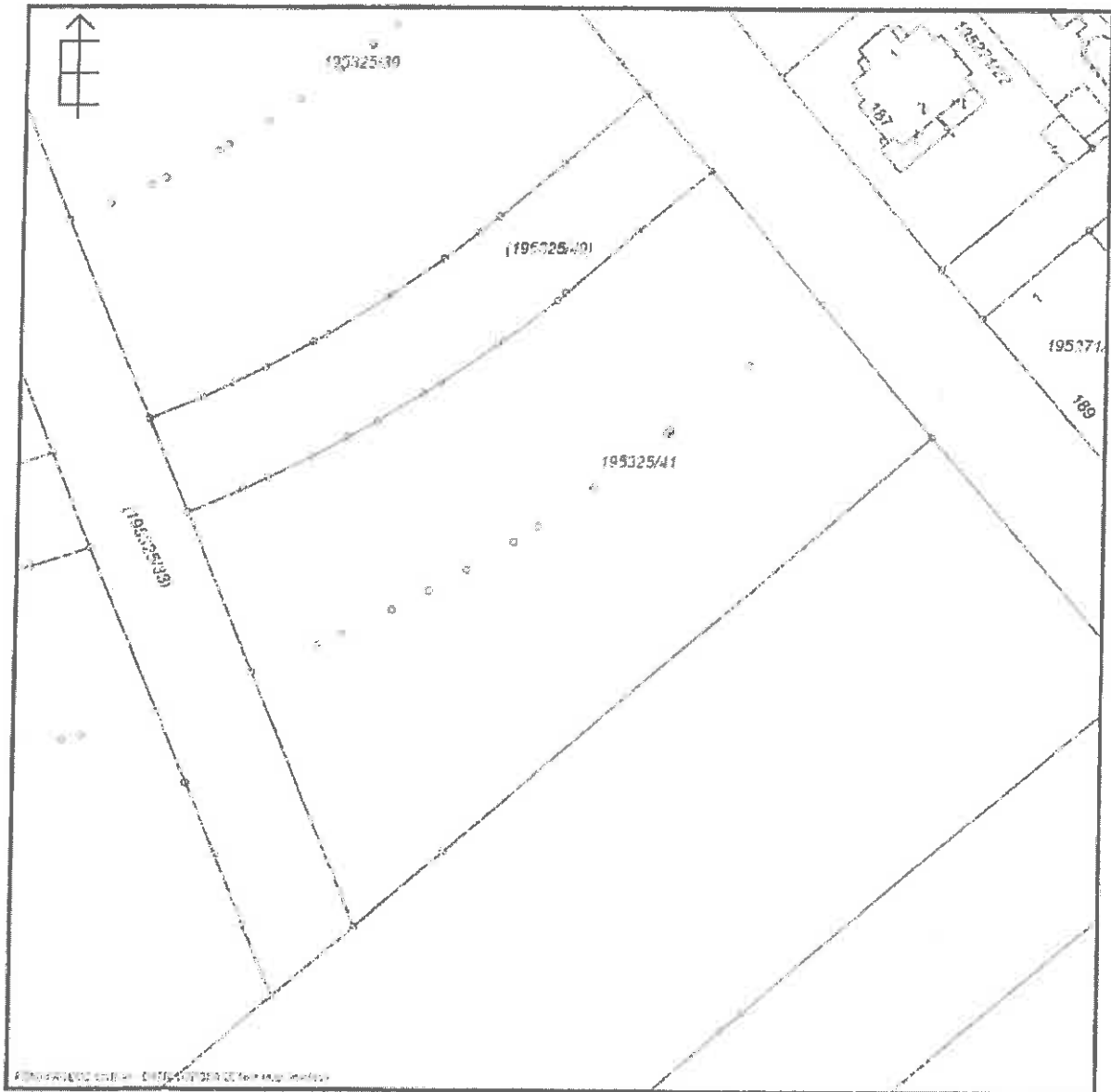
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:47:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/41

Megrendelés szám: 9000/11134/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

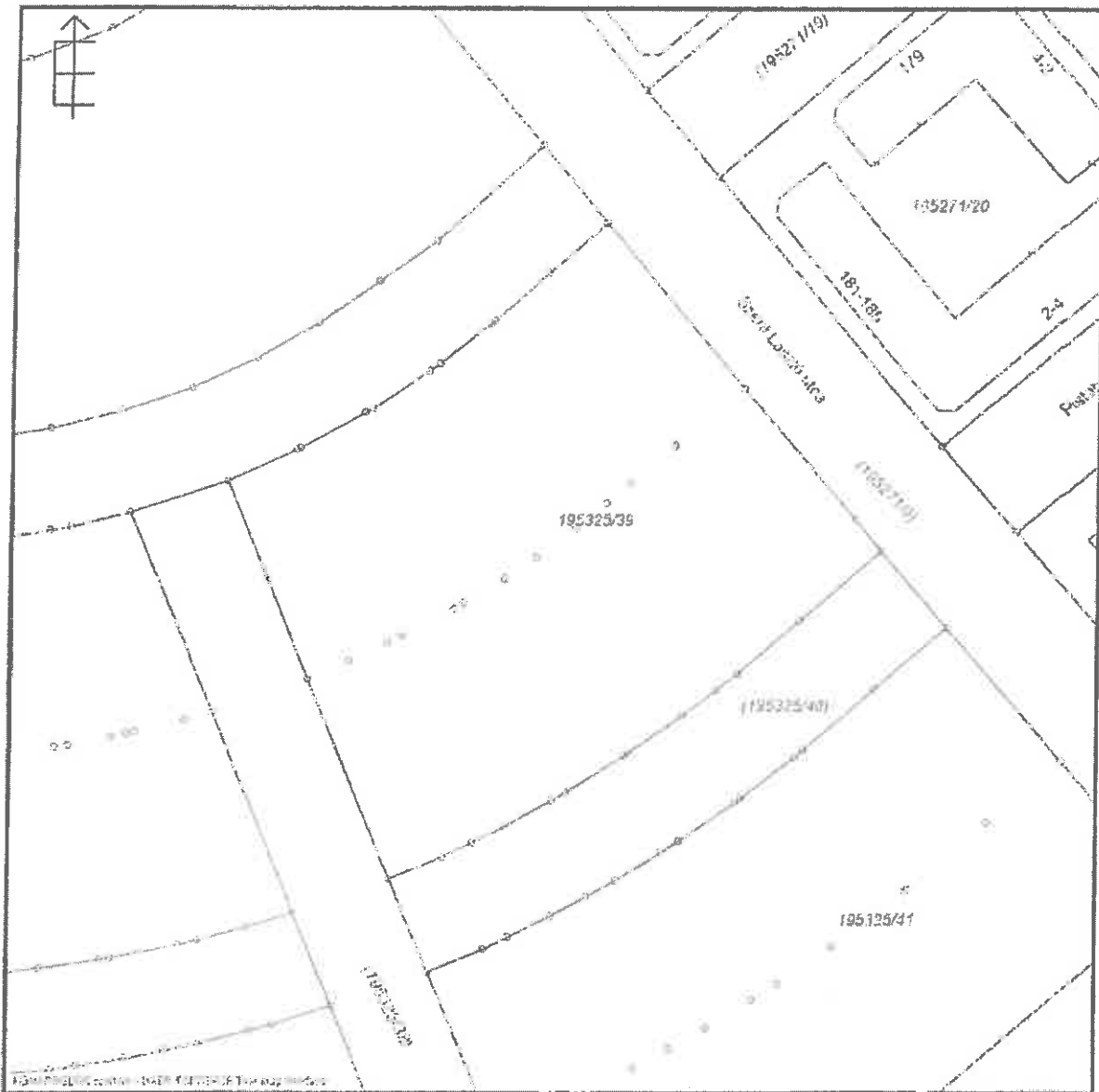
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.05.08 10:14:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/39

Megrendelés szám: 9000/11129/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretét kivételként nem használható!

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 09:53:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER belterület 195325/1

Megrendelés szám: 9000/11116/2018

Méretarány: 1 : 2000



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

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

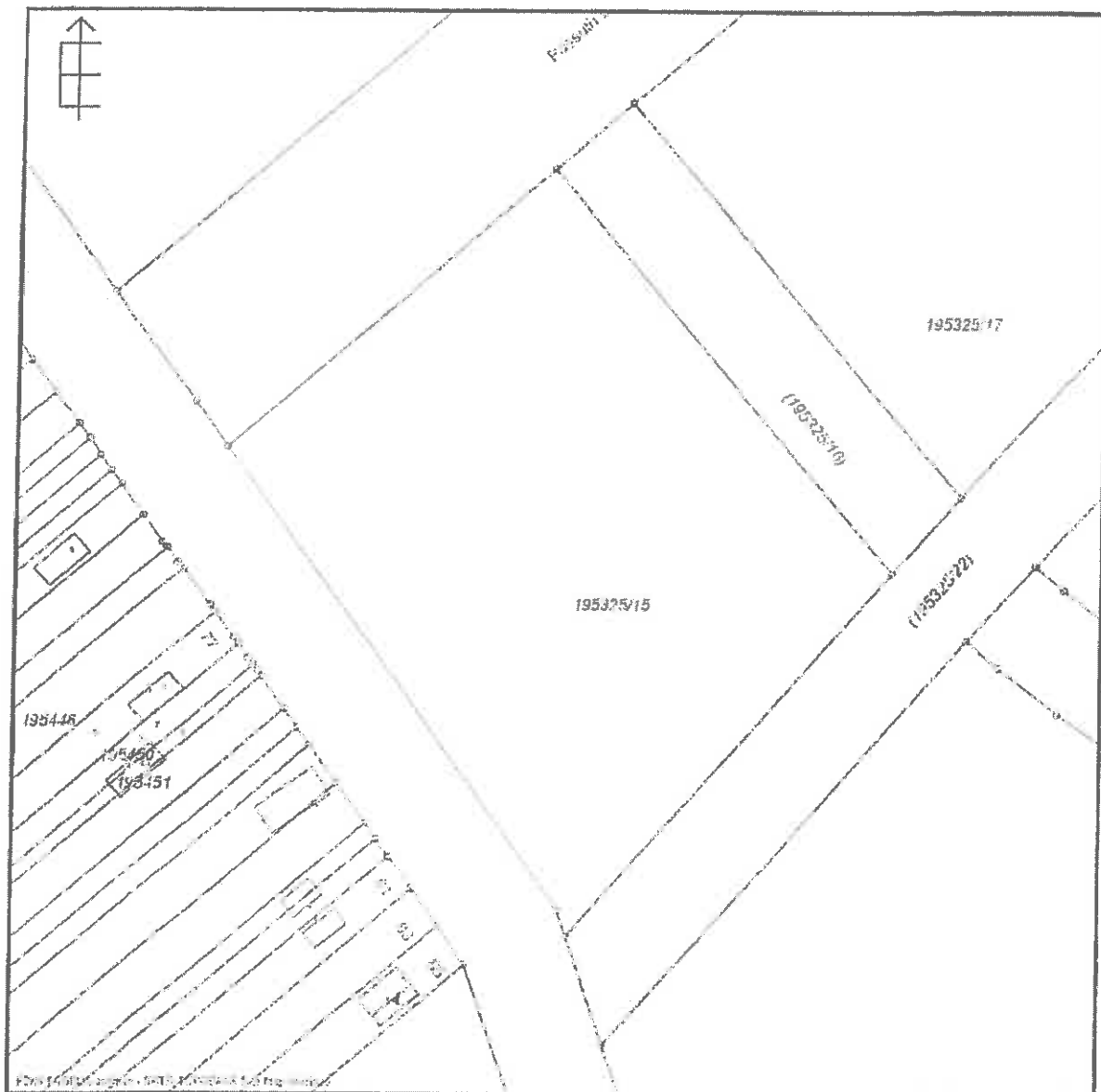
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:00:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/15

Megrendelés szám: 9000/11119/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. (519 Budapest, Pf. 415)

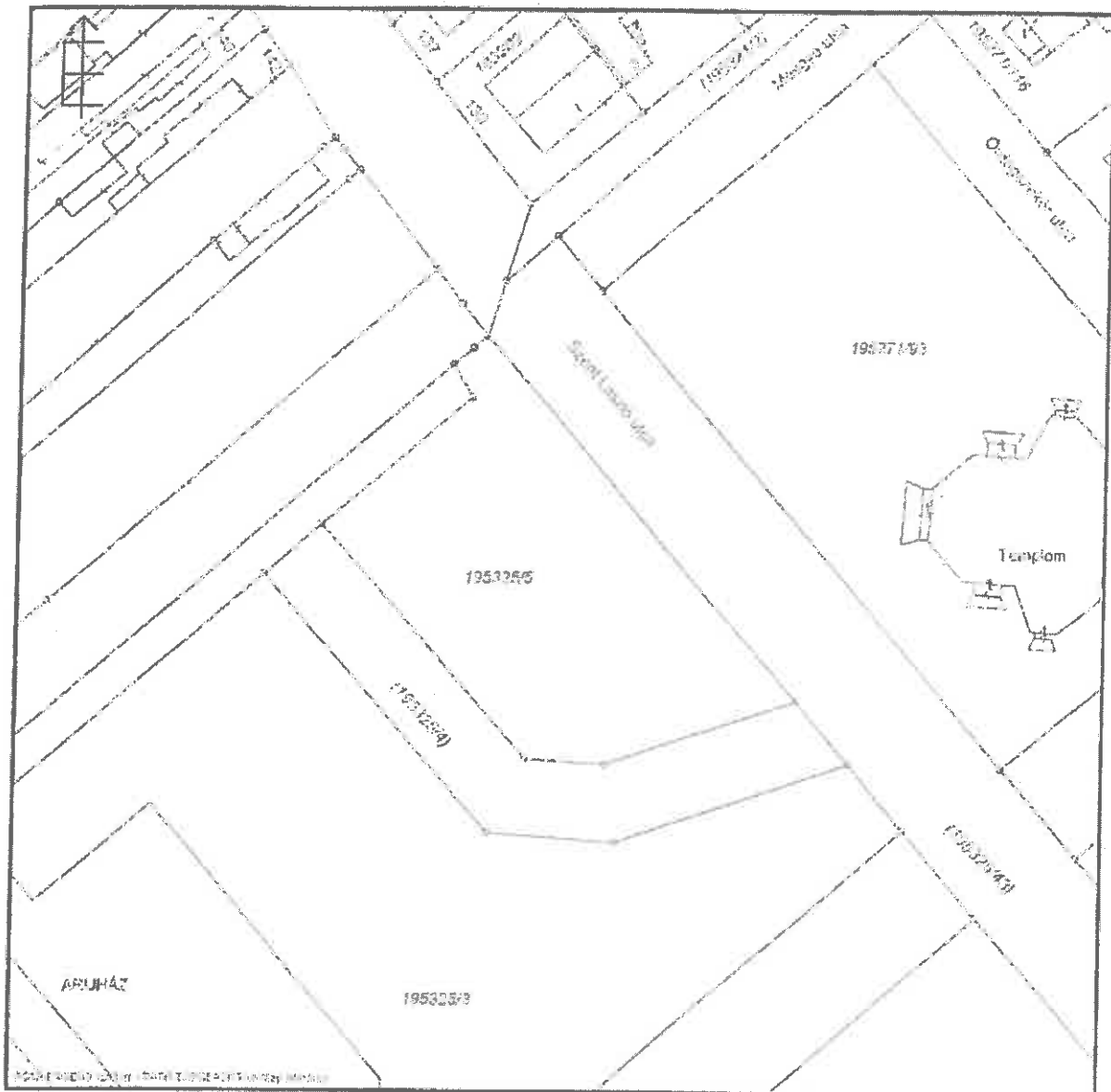
E-hiteles térképmásolat

2018.08.06 07:46:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/3

Megrendelés szám: 9000/10981/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

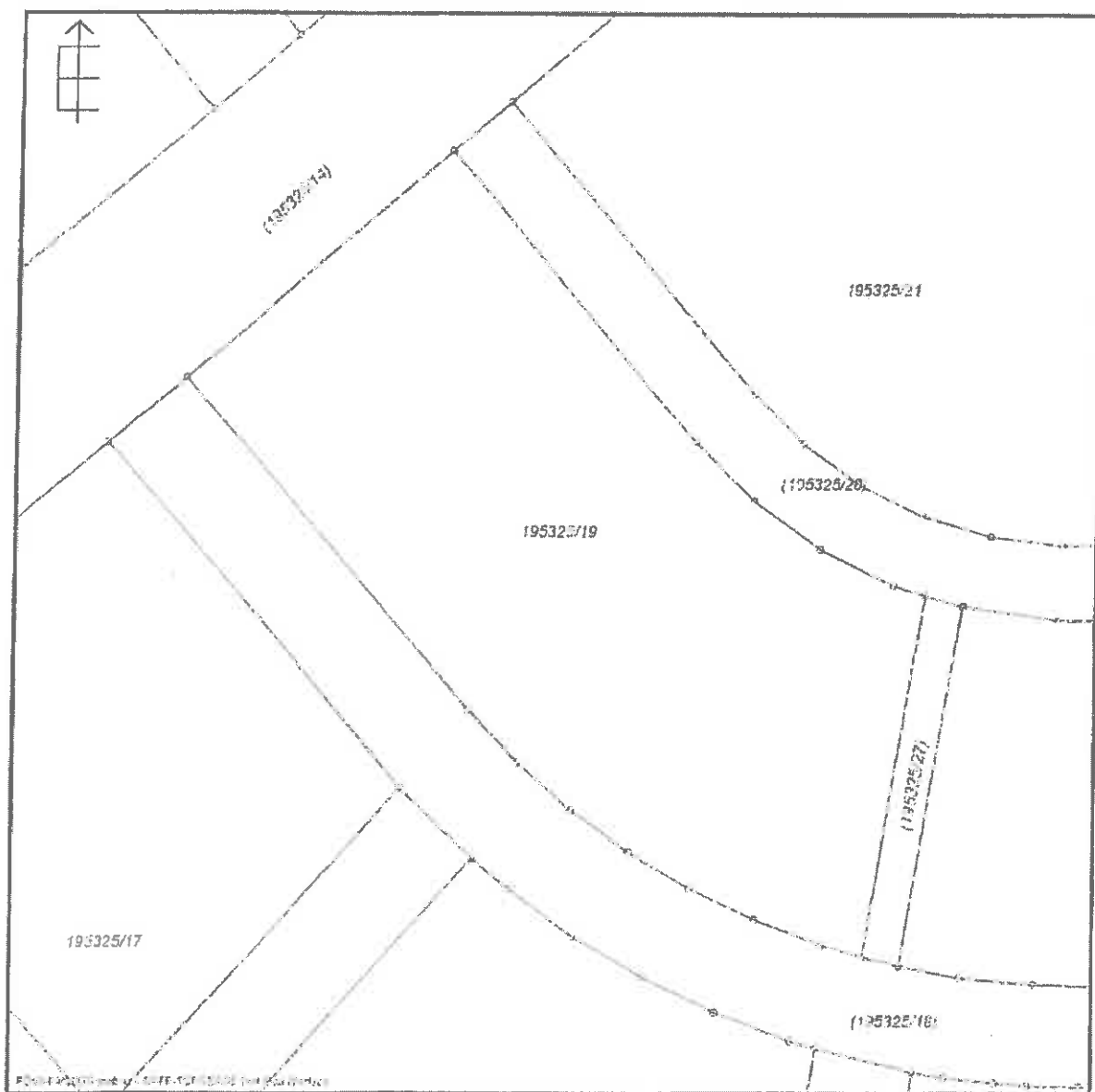
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:01:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195325/19

Megrendelés szám: 9000/11120/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 50. 1519 Budapest, Pf. 415

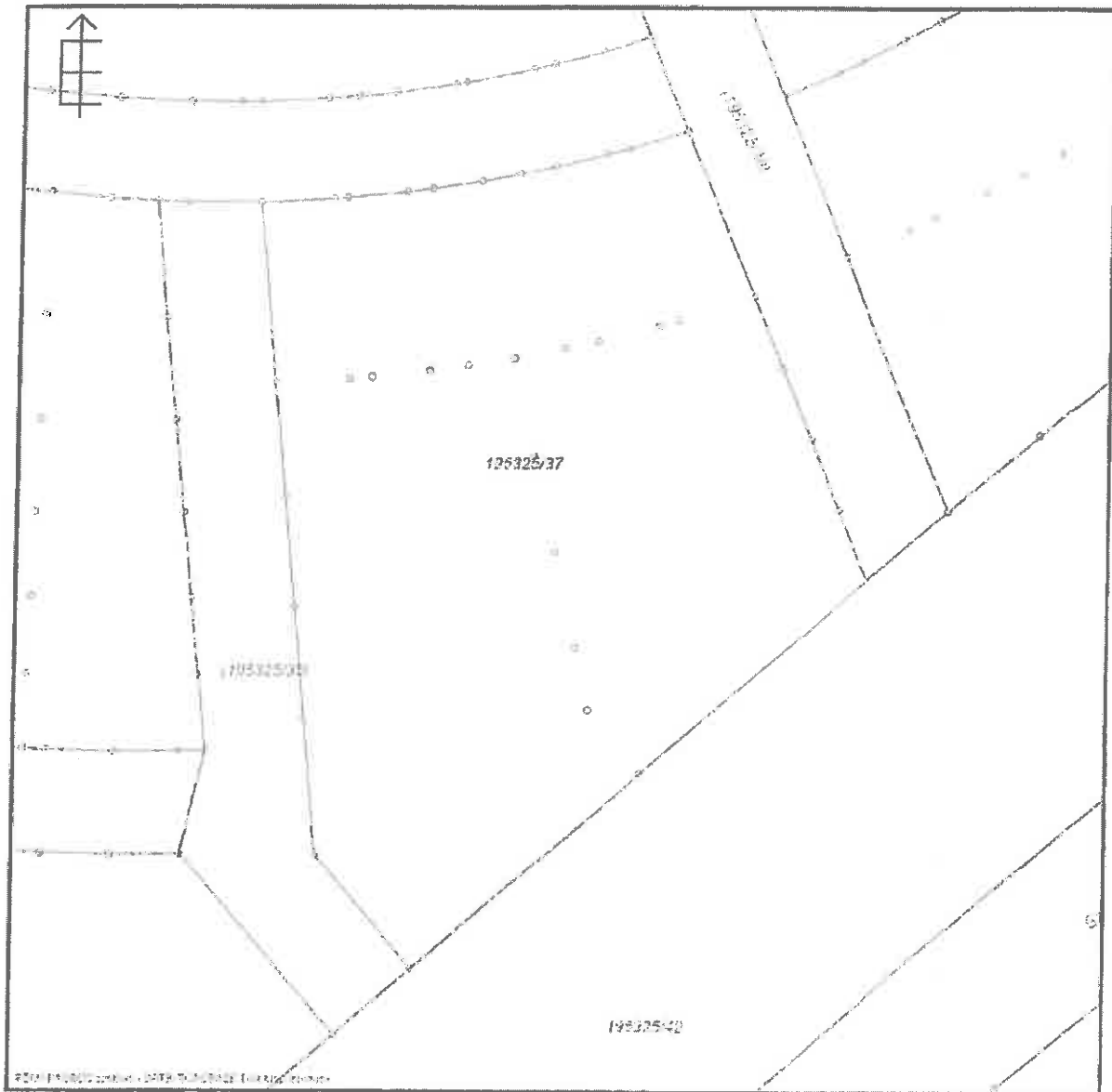
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:12:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. helyterület 195325/37

Megrendelés szám: 9/00/11128/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

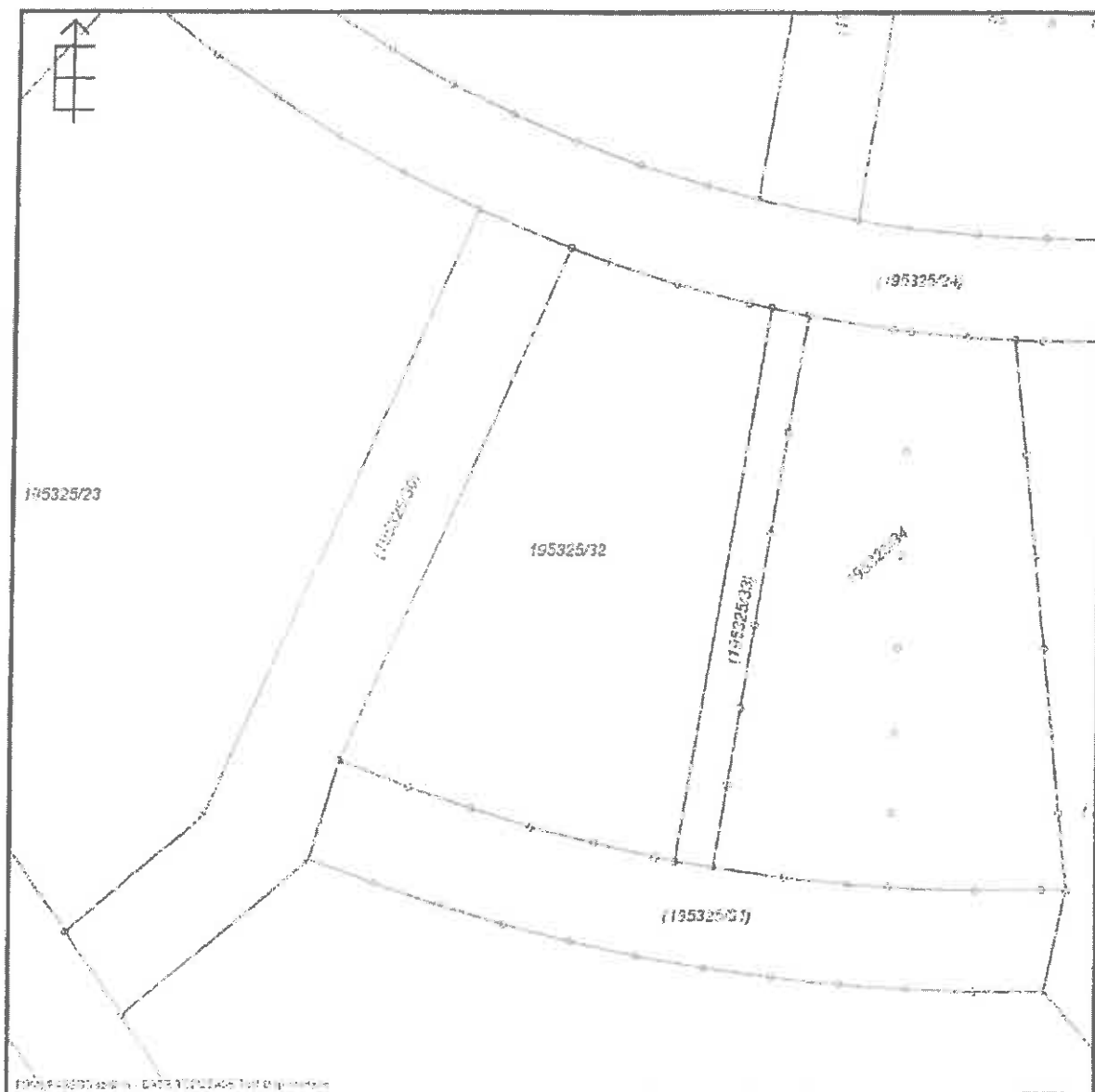
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:11:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER, beltérlet 195325/32

Megrendelés szám: 9/06/11127/2018

Méretarány: 1 : 1000

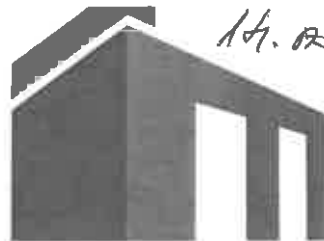


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretük kivételére nem használható!



BFVK Zrt.
1013 Budapest, Attila út 13/A.

Fekésházy Attila
ingatlanértékelési irodavezető részére



EURO – IMMO Expert Kft

ÉRTÉKFENTTARTÓ NYILATKOZAT

vagyoneértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. Értékelési Iroda megbízásából 2018. október 29-én elkészítettük a **Budapest XXIII. ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír u. - Fatimai u. által határolt terület 195325/1, 195325/5, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 3/4, Budapest XXIII. kerületi Önkormányzat 1/4 arányú tulajdonában lévő, kivett építési terület megnevezésű ingatlan vagyoneértékelését.**

Feladatunkat képezte a 2018. október 29-én készített vagyoneértékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy az adott ingatlanpiaci szegmensben nem történt olyan mértékű ingatlanpiaci változás, amely a korábban meghatározott forgalmi érték változását eredményezte volna.

A vagyoneértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 418 000 000 Ft + ÁFA, azaz egymilliárd-négyszáztizennyolcmillió forint + ÁFA

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

A fentiek alapján az ingatlanvagyoneértékelés érvényességi idejét **2019. október 29-ig** meghosszabbítjuk.

Budapest, 2019. április 28.

Tisztelettel:

.....
Novák Zalán

ügyvezető



A Magyar Ingatlanszövetség tagja

EURO-IMMO

1065 Budapest, Nagymező utca 4
Telefon: 413-7504 Fax: 343-0674
E-mail: expert@euroimmo.hu
Honlap: www.euroimmo.hu

