



Az értékelés azonosítója: B15ú317

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti, 165070/2 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat

1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2015. november 13.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti, 165070/2 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésü ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze, Vizsgálatunk célja volt, hogy 2015. november 13.-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. november 13.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap

A megbízás adatai

Az értékelés fordulónapja:

Az értékelés érvényessége:

az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, vételi Az értékelés célja: szándék érdekében

Helyszíni szemle időpontja: 2015. november 10.

Alkalmazott módszerek: piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	telek			
Az ingatlan címe:	Budapest XIX., Kisfaludy utca 187.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	165070/2			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Lke-1
	KSZT szerinti:	I-XIX/Z-2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

Övezeti

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (CZ8.) Főv. Kgy. fiatórozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódb űRSZ.t. A TSÉT 2015 március 18-án lépett hatályba. A 2012, december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31 elfogadott településrendezési eszközök (igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkés6bb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Telek területe: Teres: 125 m2 Értékelt: 125 m?

Épület/helyiség alapterülete: Teljes: - m2 rtékelt: - m2 Tula'donos; tula'doni hán ad: Budapest Főváros Önkormányzat "1/1

rtékeit ingatlanrész: teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 880 000 Ft azaz: egymillió  
nyolcszáznyolcvanezer forint

---

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa médekét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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 végső érték kialakításához készültek!

---

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

Budapest

---

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink.

Az értékelendő ingatlan a Budapest XIX.. Kisfaludy utca 187. szám aEatti, 165070/2 hrsz. •ú, a Budapest Főváros Onkormányzat 1/1 tulajdonát képező beépítetlen tetek. A tetek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. A szokásos életmódosító tényezők közül kiemelendő az ingatlannak az a speciális adottsága, hogy a telek kis területű (mindössze 125 m<sup>2</sup>), keskeny maradványtelek, így önállóan nem beépíthető. Ez jelentősen csökkenti az átlagos építési telkekhez viszonyított értékét. amely miatt jelentős életmódosító korrekciót alkalmaztunk.

A számított végső forgalmi érték 1 880 000 Ft, a fajlagos forgalmi érték pedig 15 500 Ft/m<sup>2</sup>,

Az előzőekből adódik, hogy értékcsítés esetén a szomszédos telek bővítése részére történő eladáson kívül más irányú értékesítésnek minimális az esélye, Mivel az ingatlanon egy reklámtábla áll, ellenőrzésként kiszámítottuk a reklámozáshoz biztosított hely bérleti díjából levezethető hozadéki értéket is. A számított hozadéki érték 1 850 000 Ft, ami megerősíti a piaci összehasonlító módszerrel számított forgalmi értéket.

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek bírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben fellelhető érték definíciókat. valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer. valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással A2 egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját. indoklását.

## VAGYONÉRTÉKELÉS

XIX., Kisfaludy utca 187. hrsz.: 165070/2 telek

Föld és felépítmény értékének szétválasztása 'amennyiben szükséges: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ, Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

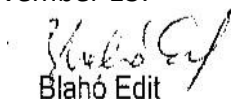
Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett. az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számításokvegyébt Fővárosi Vagyonkezelő Központ

Zártkörűen 10 Részvénytársaság

Működő 2015. november 13.

2.

  
Blahó Edit

Móricz István

Inglatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

  
Értékelő

Budapest,

13/a. I. lelvéldm; 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon; 36 1 3252 400 | 36

| e-mail:

www.bfvk.hu

## TARTALOMJEGYZÉK

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ... 2

1.	KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	6
1.1	Megbízás. feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2	Az értékeléshez felhasznált információk...6	
1.3	Rejtett hibák, körülmények.....	6
1.4	Korlátozások. , .....	6
2.	AZ ISMERTETÉSE.....	6
	INGATLAN ISMERTETÉSE....	
2.1	Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok....	6
2.2	Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	7
2.3	A földterület jellemzői....., . .8	
2.4	SWOT analízis.....	9
3.	ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)1 0	
3.1	Piaci forgalmi érték .. .....	10
3.2	Speciális feltételezések ek miatti eltérések.....	10
3.3	Nem piaci értékIO	
3.4	Méltányos érték.. IO	
3.5	Speciális érték .....II	
3.6	Befektetési érték ... II	
3.7	Hitelbiztosítási érték..... II	érték
3.8	Biztosítási érték..... II	
3.9	Értékcsökkent pótlási költség ..II	
3.10	Felszámolási érték .... I I	
3.11	Előszerzeteti értékI I	

---

3.12 Könyv szerinti érték..... 11

---

3.13 Használati érték . 1 1

3.14 Legjobb hasznosítás

..... 11

Hasznosítás szerinti érték..... 11 szerinti

érték.....

3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .. .

..... 1 2

3.16 Feltételezett forgalmi érték..... .. 1 2

---

3,17

Kiválasztott érték...12

---

4, ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)... , 1 2

4,1

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés. 12

---

4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	13
4.3	Nettópóllási költségszámítás .....	13
5.	<b>ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK .....</b>	<b>15</b>
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
5.2	Végző érték kialakítása .....	15
6.	<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>16</b>
6.1	Felhasználás .....	16
6.2	Jogi körülmények .....	16
6.3	Kompetencia .....	16
6.4	Megbízástól való függés .....	16
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	16
6.6	Felhasznált adatok.....	16
6.7	Felelősség kizárása .....	17
6.8	Rejtett hibák .....	17
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
6.10	Érvényesség .....	17
	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>18</b>
	Tulajdoni lap.....	19
	Térképmásolat .....	20
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	21
	Számítások .....	23
	Képek.....	24
	<b>NYILATKOZAT.....</b>	<b>25</b>

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.f Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbizta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, vételi szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre

bocsátotta: Tulajdoni lapot,

Beszereztük:

Térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2015. november 10-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

### 1.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk,

### 1.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valóban fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2 f Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok Tágabb

környezet:

Budapest XIX, kerülete 1950. január 1-jével jött Félre az addig önálló megyei városból, Kispestből, melyet akkor számos más Budapest környéki településsel együtt Budapesthez csatoltak, Az önkormányzati dokumentumokban rendszeresen a következő felosztás szerinti városrészek is szerepelnek: Wekerletelep, Kispest Lakótelep, Kispest Kertváros, Felső-Kispest, Hagyományos Kispest.

Az 1970-es évek közepén Kispest új központja az Üllői út két oldalán alakult ki. A metró harmadik vonalának kiépítése után a belváros és a kerület között gyors és közvetlen kapcsolat jött létre, A főváros általános rendezési terve egyrészt ennek köszönhetően, másrészt a település erre alkalmas jellegének következtében itt jelölte ki a dél-pesti városközpont helyét. Az Üllői út mentén összesen több mint 12 000 panellakás' épült fel. öt és tizenegy szintes házigyári építményekben. A fejlődés az elmúlt években is folyamatos volt, Kispest területén megépült két modern bevásárlóközpont (Europark, Köki Terminál). Ugyanakkor a közeli Wekerletelep még mindig őrzi a régi kispest kertvárosias hangulatát.





Tömegközlekedési szempontból Kispest a főváros egészéhez viszonyítva is jó pozícióval rendelkezik, két nagy forgalmat lebonyolító közlekedési csomópontja is kialakult. Az egyiket a Kőbánya-Kispest metróvégállomás, vasútállomás és buszvégállomás jelenti, ahol a Cegléd-Szolnok vasútvonal halad át Szeged vagy Nyíregyháza irányába, és itt épült meg a Nyugati pályaudvar előtti utolsó jelentős közlekedési csomópont a Kőbánya-Kispest vasútállomás is, melynek jelentőségét az is tükrözi, hogy a pályaudvar személyforgalmi vágányszáma nagyobb, mint a Déli pályaudvaré. Itt van továbbá az észak-déli metróvonal (M3) déli végállomása, így metróval nagyon gyorsan elérhetők a pesti oldal főbb csomópontjai (pl. Deák tér, Ferenciek tere, stb.). A buszközlekedés is igen kiterjedt, közvetlen járással közelíthető meg innen Kőbánya, Pesterzsébet, Csepel, Pestszentlőrinc, Pestszentimre is. A másik jelentős terület a Határ út - Üllői úti csomópont, ami az M3-as metró első megállója is.



### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan gépjárművel jól megközelíthető. a közelben található az Nagykőrösi út és a Nagysándor József út felüljárója, így a környék két merőleges irányból is jól elérhető főútvonalon,

Tömegközlekedés vonatkozásában autóbuszjáratokkal érhető el az ingatlan. Közvetlen közelben található a Boráros térről induló 54 és 55 -ös buszok megállója, távolabb, mintegy 200-400 méteren belül pedig elérhetők a Blaha Lujza térig közlekedő 99-es, és a Határ úti illetve Kőbánya Kispest Metró állomásig közlekedő 199-es és 148-as buszok megállója,

### 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe: Budapest XIX., Kisfaludy utca 187.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: Budapest XIX., Kisfaludy utca 187.

Helrajzi száma: 165070/2

Érkezett hányad: Budapest Fővárosi önkormányzat 1/1 Meggyeztetett

\_\_\_\_\_ beépítetlen terület telek

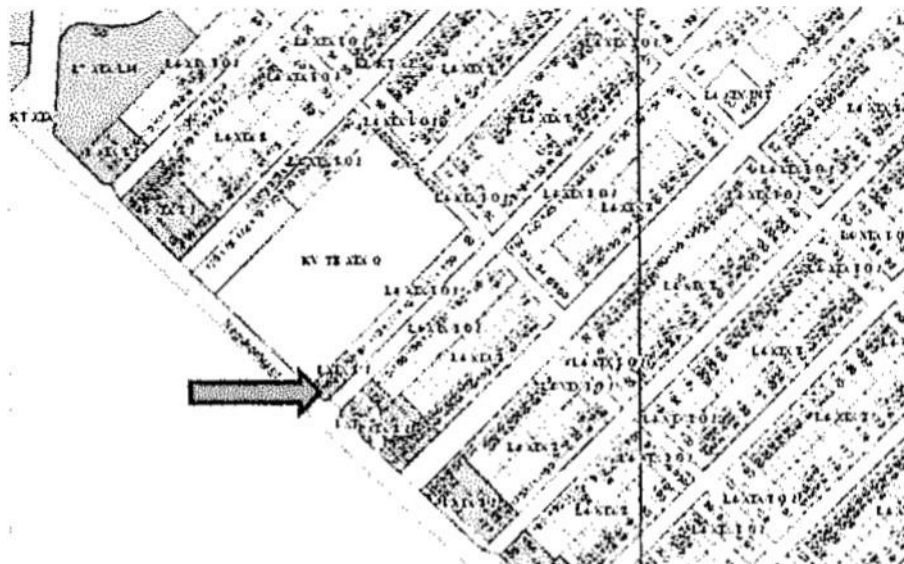
Telek alapterülete: Teljes: 125 m<sup>2</sup>, Értékelt: 125 m<sup>2</sup> Épület/helyiség alapterülete:

Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, a T-91225 számú térrajz alapján a 165070 hrsz.-ú széljegyzet: ingatlan megosztása során 125 m<sup>2</sup> területű idejegyzetve,

Övezeti  
besorolása: FSZKT: I  
TSZT: Lke-1

KSZT: I-,XIXJZ-2  
KÉSZ: még nem készült et

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (1.28.) Föv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók,



56. S

1-XIXJZ

Kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű intézményterület

- (1) Az építési övezet olyan kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű intézményterület, ahol az érintett tömbök főutak felőli telkeinek beépítésénél elsődleges követelmény az utcaféli megjelenés ill illeszkedés. a zártosított, kisvárosias térfai biztosítása.
- (2) Az építési övezetben üzemanyagtöltő, parkolóház és 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó kereskedelmi célú bruttó szántmételű épület nem létesíthető.
- (3) A Szabályozási Tervnek kötelező alátámasztó munkarésze az utcaféli
- (4) A Szabályozási Tervben a 28. sz. táblázatban megadott határértékeket kell alkalmazni.

								Szabványozott munka megneve- dett legu- gyabb mérték
	603							

1013 Budapest, Attila út 13/a. | Ivelélcim: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

8.

Elhelyezkedés: Kisméretű saroktelkek, hosszabb határa a Nagykörösi úttal párhuzamos, rövidebb oldala a Kisfaludy útra néz. Szomszédságában családi ház és műhely, a Nagykörösi úti szomszéd telken a kispesti nöreg" temető területe helyezkedik el. Mivel az ingatlan az M5-ös autópálya bekötő szakasza mentén helyezkedik el, nagy a gépkocsiforgalom okozta zajterhelés. A telek üres, nincs beépítve.

Beépítettség: A telek üres, nincs beépítve.

Telek alakja: Trapéz alakú

Domborzat: Sík

Kert, Fűves terület

növényzet:

A szomszédos lakóingatlan és az Öreg temető földi telekhatárokra - fehérre festett téglakerítés húzódik, az utcafrontokon csupán egy fémkorlát határolja a telket. A telek Nagykőrösi úti frontja elülső, a járda mentén telepítettek.

Közművek: Információink szerint és a helyszíni szemle alapján a telek nincs közművesítve,

Egyéb: A telek építési övezetbe sorolt, de maradványtetek, kis területe és alakja miatt önállóan nem beépíthető, mely jelentősen csökkenti az átlagos építési telkekhez viszonyított értékét. A telken jelenleg egy eklámtábla (óriásplakát) áll.

## 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengéségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• könnyű megközelíthetőség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• önállóan nem lehet beépíteni</li> <li>• forgalmas helyen van</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés esetén a szomszédos telek bővítése részére történő eladáson kívül más irányú értékesítésnek minimális az esélye</li> </ul>

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

**Gyengéségek:** 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. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

#### 3.1 Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értéketés 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,

#### 3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

##### Le ma asabbésle 'Obb használat szerinti étté

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

##### Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelentegi használat tolytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

##### Kényszereladási élték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

#### 3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz,

#### 3.4 Méltányos élték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó. az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében, A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlatlevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél Jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### 3.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### 3.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

### 3.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

### 3.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan. Mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

### 3.9 Értékcsökkentési pótlási költség

Az értékcsökkentési pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### 3.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg,

### 3.11 Előszerzetési érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### 3.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### 3.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### 3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehelőes és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb érleket eredményezi. A négy lellétel, amelynek a

1013 Budapest, Attila út 13/a. | leveleim: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

## II.

legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség,

### 3.15 Egyéb (használatijog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke,

### 3.16 Feltételezett forgalmi érték

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### 3.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

## 4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### 4. I Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékráfordító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső 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.

---

1013 Budapest, Attila út 13.a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

1 2.



• 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 értékelhetők.

#### 4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében íelmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a befelre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést, 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 elvált megtérülési rátával egyenlő.

#### 4,3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott éflék) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, 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,

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 újratereztésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újraelőállítási 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 avutási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avuítással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének meghatározására alkalmazzuk,

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az éflékelendő eszközöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk általi 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 (internet -pt. az ingatlan.com, és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálatj adatokra is (eitekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek több paramétere is a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek területeire cmső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Ez után figyelembe vettük az ingatlanak azt a speciális adottságát hogy a telek kis területű keskeny maradványtelek, így önállóan nem beépíthető, ezek miatt -50%-os korrekcióvak szárnoltunk. A figyelembe vetl szokásos korrekciós lényezők az elhelyezkedés és a közlekedés - megközelíthetőség, a telek nagysága és közterületi kapcsolata, és forgalomból adódó zajterhelés. Ennek megfelelően az összehasonlító adatok származó korrekciók mértéke is a sávon belül mozog. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiváasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjáífl szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számilások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott forgalmi értékét, mely a 125 mp tekintetében í 880 000 Ft forgalmi értéket jelent,

Mivel az ingatlanon egy reklámtábla, azaz egy 12 m<sup>2</sup>-es óriásplakát áll, ellenőrzésként kiszámítottuk a reklámozáshoz biztosított hely bérleti díiából levezethető hozadéki értéket is. Kiinduló adatként a BFKV Zrt. Gyáli úti ingatlanán lévő reklámtáblák helyének bérleti díját vettük figyelembe (21 000 Ft/hó) majd 80%-os kihasználtsággal és a költségek levonásával, valamint 10,0 %-os hozamrátával számolva, az ingatlan hozadéki értékét 1 850 000 Ft.,ban állapítottuk meg (Részleteket lásd. a Számítások fejezet második részében), Ez megerősítette a piaci összehasonlító módszerrel számított forgalmi éltéket.

A Végső érték kialakítása:

Elvégeztük a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187, szám alatti, 165070/2 hrsz.,ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 880 000 Ft azaz: egymillió  
nyolcszáznyolcvanezer forint

A fenti érték bruttó érték, arányosan tonafmossa az úta mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kefe egymás között elszámolnia, annak megjelölésén. /rogy alanya az Áfa kornak.

---

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 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 vagyonerőtelés 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 áfnak, 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 BFVK ZFT. írásos beiegyezése és jóváhagyása nélkül,

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel. 6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte 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.

### 6.3 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 bejegyzettek 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.

### 6.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőteltező 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.

### 6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

### 6.6 Felhasznált adatok

2,3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

1013 Budapest, Attita út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

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

#### 6.7 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.

#### 6,8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

#### 6.9 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,

#### 6. IO Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálást vagy új értékelés készítése szükséges.

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

2015. november 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zárkörűen Működő Felelősségteljesítő Társaság

2.

Budapest,

Blahó Edit

Inglatlannyilvántartási-, és értékelési 110davezető

Móricz István  
értékelő

xix.,

---

## MELLÉKLETEK





Tulajdoni lap

IAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

http://www.izakar.net/iknet/online/ertes\_telB>S.p.hrs&G\*stid=0

Nem Hiteles tulajdoni lap

Nem hiteleg tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal N. Közföldosztály  
 Budapest, XI. Mezőtársas utca 15., Budapest, 11415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatait  
 Megjegyzés szám: 4200044300470015  
 2015.11.12

000000001 00000000

000000001 00000000

hivatalos lap 165070/2 helyrajzi szám

1100 Budapest XIX. K. Mezőtársas utca 15. "Földhivatali adatai"			
TULAJDONI LAP			
1. Az ingatlan adatai	terület	területi szám	ajánlati szám
Méret: 1000 m <sup>2</sup>	1000	1000	1000
2. Az ingatlan jogviszonyai	terület	területi szám	ajánlati szám
2.1. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.2. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.3. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.4. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.5. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.6. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.7. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.8. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.9. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.10. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.11. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.12. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.13. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.14. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.15. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.16. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.17. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.18. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.19. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.20. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.21. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.22. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.23. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.24. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.25. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.26. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.27. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.28. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.29. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.30. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.31. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.32. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.33. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.34. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.35. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.36. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.37. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.38. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.39. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.40. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.41. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.42. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.43. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.44. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.45. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.46. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.47. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.48. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.49. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.50. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.51. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.52. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.53. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.54. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.55. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.56. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.57. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.58. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.59. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.60. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.61. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.62. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.63. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.64. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.65. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.66. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.67. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.68. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.69. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.70. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.71. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.72. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.73. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.74. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.75. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.76. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.77. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.78. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.79. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.80. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.81. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.82. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.83. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.84. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.85. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.86. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.87. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.88. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.89. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.90. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.91. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.92. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.93. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.94. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.95. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.96. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.97. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.98. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.99. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000
2.100. Helyrajzi szám: 165070/2	1000	1000	1000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2015.11.12. 11:12

Térképmásolat

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1119 Budapest, Pf. 415

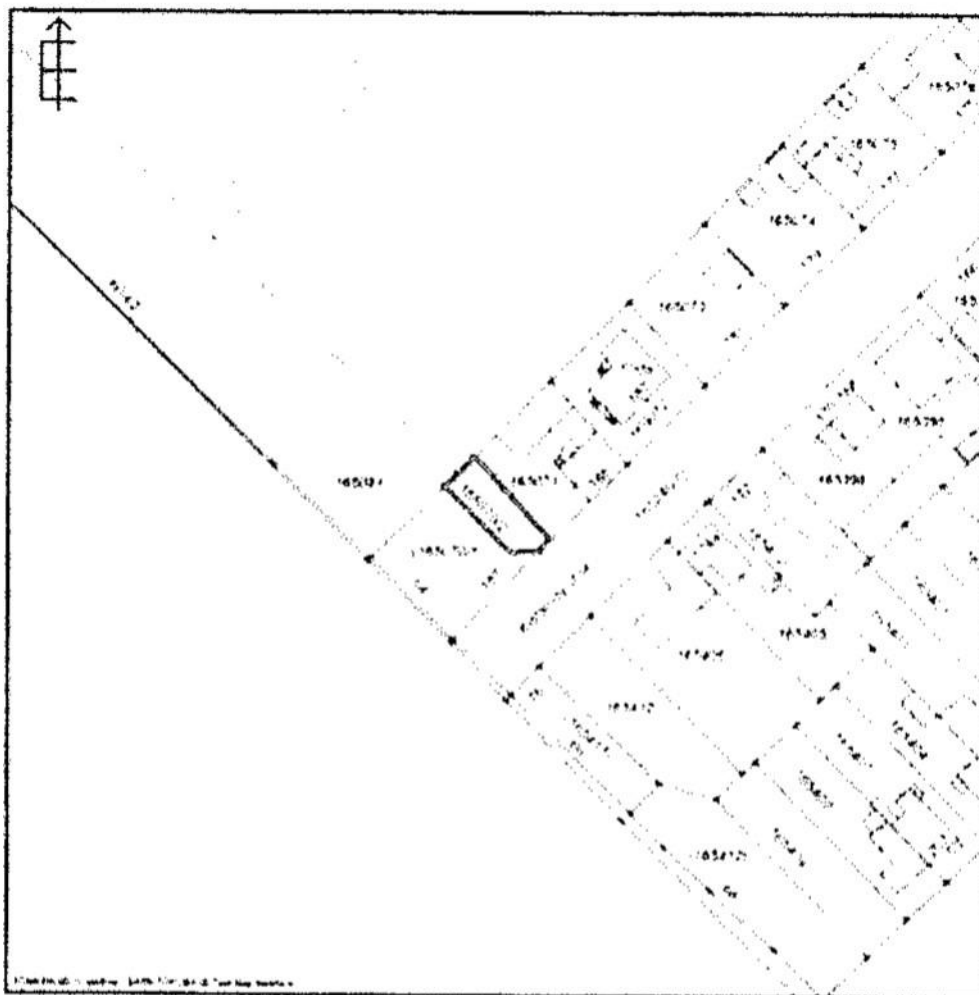
E-hiteles térképmásolnt

2015.11.13. 10:36:08

Helyrajz szám: BUDAPEST XIX. KER. helyrajzi 165070/2

Méretadó és azonosító szám: 000013552/2015

Méretarány: 1 : 10000

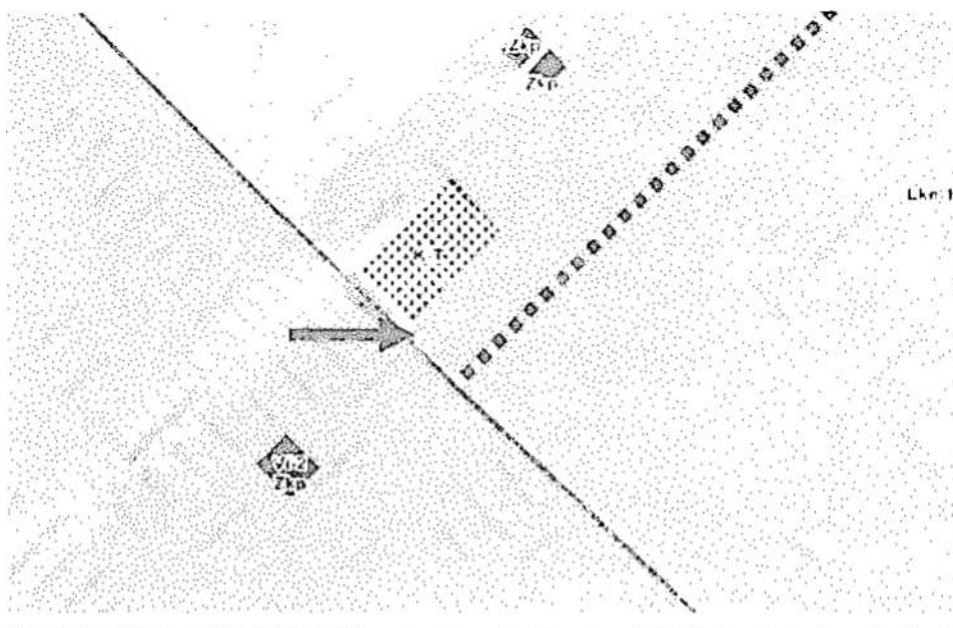


A térképmásolat a kataszteri nyilvántartás naprakész állományából az egyeztetés eredményeként a térképi adatokhoz tartozóval





## Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

*Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meshatádia a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zötdfületi arány is kedvező. A TSZT a beépítésj  $1,25-2,75^5$  közötti értékben határozza meg.*

## Számítások

## I. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Osszehasonlításba bevont inatlanok	XIX. Kisfa'udy u. 187,	XIX. Fő u.	XIX. Zalaegerszegi 11.95.	XIX. Jókai u.
Értékmódosító tényezők	Víz át inatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		19 000 000	13 600 000	12 500 000
Kínálattal köflgált ár(Ft)		17 100 000	12 240 000	11 250 000
Telek terület m	125	464	365	388
Falamos nm ar Ft/m		36 853	3333 534	28 995
Speciális korrekció	Netn beépíthető keskeny, kis maradvány telek miatt korrigált érték	18 427	16 767	14 498
Funkció	intézményi-lakó beépítésű maradvány telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	tárbüvezeti terek
Kerületen belüli		jobb	Obb	hasonló
elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	
Méret	125	nagyobb	na Obb	n jobb
				10%
Övezeti besorolás	intézményi	1.4 lakóövezet	1.4 lakóövezet	1.4 lakóövezet
Közterületi kapcsolat		hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%
	forgalom miatti zajhatás	nincs	nincs	hasonló
		-10%	-10%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva				5%
Korrigált falfasár Ft m <sup>2</sup>	15 018	14742	15090	15 223
Korrigált állár Ft	1 877 250	falfasár x Méret terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)	1 880 000			

## A hozadéki érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A BFVK ZH. által megállapított 12 m2 reklámfületű táblák helyének bérleti díja átlagosan 21 000 Ft/hó, ami éves szinten 252000 Ft bevételt jelent. Ez alapján a hozadéki érték számítása az alábbiak szerint alakul:

Bevételek			
Piaci adatok szerint számolva	21000	x 12	252 000 Ft
Kihasználtság			80 %
Figyelembe vehető bevétel			201 600 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei (ez éves bevétel 8%-a)			16 128 Ft
Éves üzemi eredmény			185 472 Ft
Tőkésítési ráta			10,000 %
Tőkésített érték			1 854 720 Ft
ingatlan hozadéki értéke			<b>1 850 000 Ft</b>

1013

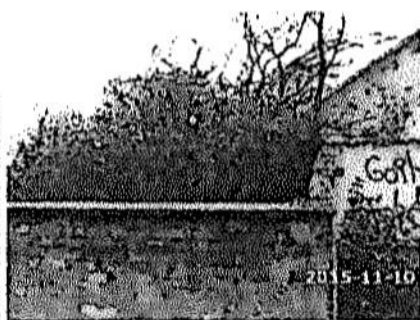
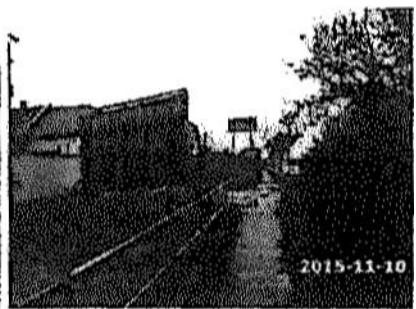
i3(a. l

|

|

|

Képek





## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozik, hogy a

Budapest XIX.. Kisfaludy utca 187. szám alatti, 165070/2 hrsz..ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 uajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértéketését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt, kialakult gyakorlata alapján állította össze.

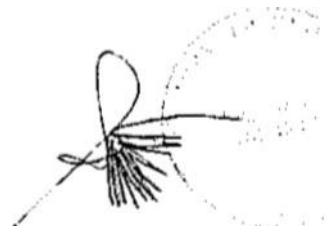
Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. november 13.-án érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 880 000 Ft azaz: egymillió  
nyolcszáznyolcvanezer forint

összeben,

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.



Budapest, 2015. november 13.

Horváth György okl.  
magasépítő üzemmérnök okl.  
ingatlángazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és  
közvetítő igazságügyi  
ingatlanforgalmi szakértő eng. szám:  
IM 4847/1996

## PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Első másolati példány

Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatt található, 165070/2 helyrajzi számon nyilvántartott,

125nm területű

Beépítetlen terület megjelölésLi ingatlan

Budapesti Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

által nyilvános pályázat útján történő  
megvételére.

Pályázat benyújtásának határideje: 2016 január 15. 10:00 óra  
Pályázat benyújtásának helye: 1013 Budapest Attila út 13/A  
Induló ár: 1.880.000Ft

## TARTALOMJEGYZÉK

4.Ajánlati Formanyomtatvány.....	3
4.Ajánlati Formanyomtatvány.....	4
5.A nyilvános pályázati eljárás feltételeinek elfogadása.....	5
6. Nyilatkozat ingatlant terhelő kötelezettségek és terhek elfogadásáról.....	
7.Nyilatkozat ajánlati <b>ötöttségre</b> .....	7
8. Nyilatkozat ingatlanok adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról.....	8
9,Nyilatkozat átlátható <b>szervezetről</b> .....	9
IO.Nyilatkozat <b>adóalanyiságról</b> .....	10
II.Nyilatkozat köztartozásról.....	11
12.Nyilatkozat vételárról _____.....	12

13.Számla másolat a Pályázati Dokumentáció megvásárlásáról.....	13
14.1gazolás a bánatpénz befizetéséről .....	14



## Ajánlati formanyomtatvány

Ajánlattevő teljes neve:	Szaló Anett, Daróczi Pál
Ajánlattevő rövidített neve:	Szaló Anett 34794657 DARÓCZI PÁL 2018
Adószám és adóazonosító jel:	DP: 8292163443 SZA: 8408181835
Cégjegyzék száma:	_____
Céget nyilvántartó cégbíróság:	_____
Alapítás időpontja:	_____
Számlavezető bank neve, számlaszáma:	_____
Főtevékenység TEAOR szerint:	_____
Főtevékenység megnevezése:	_____
Székhely:	_____
Irányítószám:	1136
Település:	BUDAPEST
Utca, házszám:	Battányi u.
Honlap:	_____
Postacím (ha nem azonos a székhellyel):	_____
Irányítószám:	_____
Település:	_____
Utca, házszám:	_____

Postafiók irányítószám:	
Postafiók:	
Ajánlattevő hivatalos képviselője adatai:	MARÓCI
Név és beosztás:	
Telefon:	06 30 2-1000
E-mail:	maroci@maroci.hu
Kapcsolattartó személy adatai:	
Név és beosztás:	
Telefon:	
E-mail:	

Budapest, 2016.

János

hónonapján

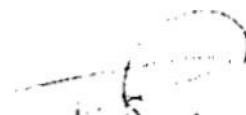


Ajánlattevő képviselője

A nyilvános pályázati eljárás feltételeinek elfogadása

Alulírott, Maróci Anett, Tanácsos mint

(a továbbiakban: Ajá  
(a továbbiakban: Ajánlattevő) nevében és  
képviselésében eljáró személy ezúton az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a  
továbbiakban: Ajánlatkérő) által a Budapest XIX, Kisfaludy utca 187. szám alatti ingatlan  
értékesítésével kapcsolatban.



## 5. számú melléklet

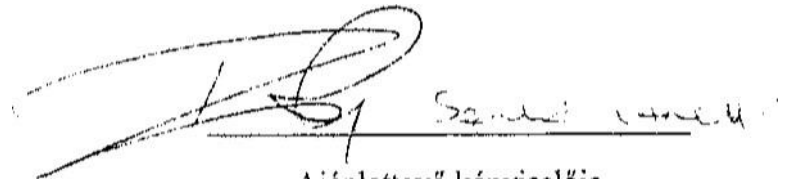
Az Ajánlattevő ezennel feltétel nélkül kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati dokumentációban foglaltakat magára nézve kötelezőnek és jogszerűnek fogadja el.

Az Ajánlattevő jelen nyilatkozat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati dokumentációt és az abban foglalt feltételeket semmilyen jogcímen nem támadja meg és azokkal kapcsolatban az Ajánlatkérővel és Budapest Főváros Önkormányzatával szemben igényt nem érvényesít.

Budapest, 2016.



hól— napján



Ajánlattevő képviselője

6. számú melléklet

Nyilatkozat ingatlant terhelő kötelezettségek és terhek elfogadásáról

Alulírott, Szabó Anett, Darabai Péter mint a  
(a további továbbiakban:

Ajánlattevő) kötelezettségvállalásra jogosult képviselője a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti ingatlan nyilvános pályázaton meghirdetett értékesítéséhez kapcsolódó pályázati dokumentációnak (a továbbiakban: Dokumentáció) megfelelően kijelentem, hogy az Ajánlattevő tudomással bír arról és tudomásul veszi, hogy:

- Az ingatlan címe a tulajdoni lap szerint 1196 Budapest XIX. ker., Kisfaludy utca "felülvizsgálat alatt", A tulajdoni lap II. részében 1/1 arányú tulajdonosokként Budapest Főváros Önkormányzata szerepel;
- Az ingatlan tekintetében a magyar államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14, (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg;
- Az illetékes kerületi önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg;

A Dokumentációban részletesen leírt körülményeket tudomásul veszem.

Kijelentem, hogy az Ajánlattevő a fentiekben felsoroltakkal kapcsolatban semmilyen igényt nem támaszt az Ajánlatkérővel és Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Budapest, 2016.

Szabó Anett  
hó, 4 napján

Szabó Anett

Ajánlattevő képviselője

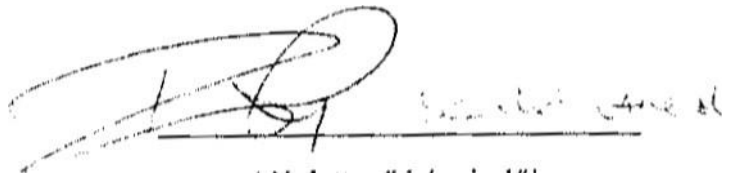


7. számú melléklet

Nyilatkozat ajánlati kötöttségre

Alulírott, Szabó Anett, Dörbényi Róbert mint a  
(a továbbiakban: Ajánlattevő)  
kötelezettségvállalásra jogosult képviselője a BFVK Zrt. által a Budapest XIX.,  
Kisfaludy utca 187. szám alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatban meghirdetett  
nyilvános pályázati eljárásában ezúton tudomásul veszem és elfogadom, hogy az  
Ajánlattevő részéről az ajánlat megtétele a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.  
törvény 6:64. szerinti ajánlati kötöttséget hoz létre, amely a Dokumentációban  
meghatározott 120 napos időszak elteltét követően szűnik meg.

Budapest, 2016. Január hó napján



Nyilatkozat az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról

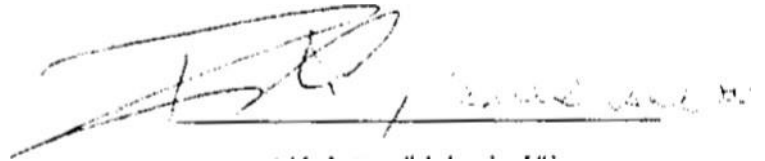
Alulírott, Szabó Anett, Dörbényi Róbert mint  
(a továbbiakban:  
Ajánlattevő) kötelezettségvállalásra jogosult képviselője a BFK Zrt. által a  
Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti ingatlan nyilvános pályázaton meghirdetett  
értékesítési eljárásában ezúton kijelentem, hogy Ajánlattevő megismerte és elfogadta a  
Dokumentáció 3. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetét.

Kijelentem továbbá, hogy az adásvételi szerződés tervezete és végleges szövege közötti  
esetleges tartalmi eltérésekkel kapcsolatban az Ajánlattevő az ajánlatkérővel szemben  
semmilyen igényt nem érvényesít.

Budapest, 2016. Január hó napján

Ajánlattevő képviselője

8. számú melléklet




Nyilatkozat átlátható szervezetről

Alulírott, Szabó Anett, Daróczi Péter mint a (a  
\_\_\_\_\_) (a továbbiakban: A) továbbiakban:  
Ajánlattevő) nevében és képviselőként eljáró személy ezennel az alábbi nyilatkozatot  
teszem a BFVK Zrt. által a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti ingatlan  
értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi  
CXCVI. törvény 3. (1) bekezdés I. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a  
fentiekben megnevezett társaság megfelel az ott meghatározott feltételeknek és átlátható  
szervezetnek minősül.

Budapest, 2016. Január hó-15-napján



Ajánlattevő képviselője

Ajánlattevő képviselője

számú melléklet  
IO.

Nyilatkozat adóalanyiságról .

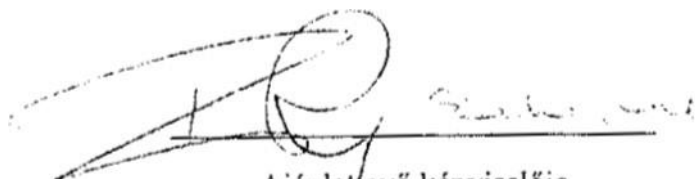
Baló A 1. Alulírott kijelentem, hogy az általam  
képviselt \_\_\_\_\_ társaság megfelel az általános forgalmi  
adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény 142. S (3) bekezdésében előírt feltételeknek, azaz

- belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és
- nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető.

Budapest, 2016. Január hó napján

képviselője

számú melléklet



Ajánlattevő képviselője  
Ajánla evő

I Í.

### Nyilatkozat köztartozásról

Alulírott, Szabó Anett Danócs mint a  
a továbbiakban: Ajánlattevő) nevében és  
képviselésében eljáró személy ezennel büntetőjogi felelősségem tudatában az alábbi  
nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. által a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám alatti  
ingatlan értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

A társaságnak Budapest Főváros Önkormányzatával szemben nincs 3 hónapnál régebben  
lejárt tartozása és nincs adó és adók módjára behajtható (pl. vám vagy illeték)  
köztartozása.

Kijelentem továbbá, hogy a társaság nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás, vagy  
végelszámolás alatt.

Budapest, 2016. Jeney hó/(L)napján

képviselője

számú melléklet

  
Ajánlattevő képviselője

12.

Nyilatkozat vételárról

mint a (a továbbiakban: Ajánlattevő) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. által a Budapest XIX., Kisfaludy utca 187. szám aiatti ingatlan értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban.

A fenti ingatlan megvásárlására az alábbi vételár ajánlatot teszem:

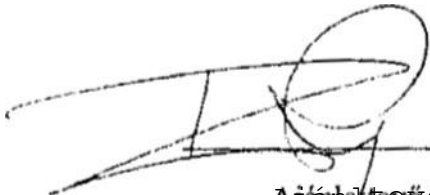
Bruttó 3 000 000,- Ft, azaz Hárommillió  
vételár ó összege: \_\_\_\_\_ Ft, azaz \_\_\_\_\_  
ajánlat: \_\_\_\_\_ Ft, azaz \_\_\_\_\_

forint Általános forgalmi adó összege: forint Bruttó  
vételár ajánlat; forint

képviselője

számú melléklet

Budapest, 2016. február héti ( ) napján

  
Ajánlattevő képviselője

képviselője



# SZÁMLA

SZÁMLASZÁM: VBBV16-00001

2 példányos számla 1, példánya 2/1 EREDETI

**SZÁLLÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ  
KÖZPONT ZRT.**

Címe: 1013 BUDAPEST ATTILA ÜT 13/A.

Bankszámla: • Bank Zrt.

10200940-21520091-00000000

Adószám: 12006003-2-41 Ügyintéző:

Tel./email:

VEVŐ: Szabó Anett, Daróczi Pál

(84031818

Címe: Budapest

19, Batthyány utca 177.

1196

Telefon: Fax: Bankszámla szám:

Adószám: 8403181833

Ügyintéző:

Szerződés száma:	Teljesítés: 2016.01.11	Számta kelte: 2016.01.11	Fizetési határidő: 2016,01.11	Fizetés módja: Készpénz
------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------------	----------------------------

Tárgyhó: 201601

Bp.XIX., Kisfaludy u. 187, pályázati dokumentáció.

Megnevezés: Bruttó ár: Mennyiség: Me: Egységár: Adóalap: AFA%: ÁFA összege: Analitikus kód:

I. Pályázati dokumentáció értékesítése

9999999 Vállalati áltatónos	DB	10.000,00	10.000	27	2.700	12.700
-----------------------------	----	-----------	--------	----	-------	--------

ÁFA részletező:	Nettó érték HUF	ÁFA %	ÁFA érték HUF	Összesen HUF
27%.os ÁFA - befizetendô	10.000	27	2.700	12700
	Összesen:	10.000	2.700	42.700



2016.01.11

11 2112

FIZETENDŐ ÖSSZESEN:

12.700 HUF

(azaz Tizenkettőezer-hétszáz HUF)

Vagyonkezelés  
ÉrdapRb? ont zn

Aláírás

FORRÁS.SOC. GRFFSOFY Zrt. 111. oldal

C018 sz. fiók

1 193 Budapest Üllői út 234

Adószám. 10195664-4-44

C/zonyletszám 59

TtanzakCib azonosító: H9300018BGIBBZB

1936

## Készpénz befizetés ügyfél számlára

Bankszámlaszám	10201006	50021953	00000000
Banki azonosító	0216 180004 05		
A számla devizaneme	HUF		
Számlatulajdonos neve	BFVK ZRT.		
Számlatulajdonos státusza	Deviza belföldi	Reztc.tens	
Gazdasági szektor	Jogi személyiségű gazdaxgi társ		
Befizető neve	DARÔCZt PÁL		
Bertelő címe	1 196 BATTHYÁtl' U 177		
Ügyfél okmányának típusa, azonosítója	személyi 'gazotvz'''	208833,- A	
Ügyfél okmányának 2 típusa, azonosítója	13kcim kattya	C3C25C\L	
Állampolgárság	HU	Magyarország	

Befizetett összeg:

190 000,00

Összeg a számla devizanemében:

•i9ö

HUF

Költségek, jutalékok'



Forintszámia. forint befizetési d"

209,Gö

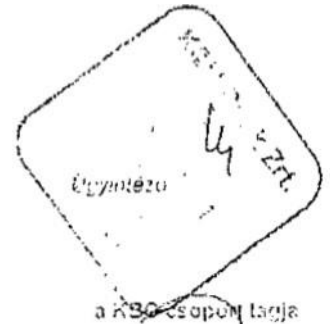
Árfolyam.

Kerekités összege:

Közlemény: 1196 BP.KISFÖLOU 197 MEGVÉTEL

Ügyfél

Cégjegyzékszám Cg 01-10-041043 nyilvántattó. Fováros' Tc•rvenysze: Csojorusá



A large, handwritten signature or scribble in black ink, partially overlapping the text 'a KBC-csoport tagja'.