

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/104

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1215 Budapest, Ív utca 64. szám alatti, 209152 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett kertészet megnevezésű ingatlanról.

2018.08.15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

Alkvettem - Fős. R. 2018.09.03.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség.....	4
2.2 Gazdasági környezet	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 A földterület jellemzői.....	6
2.5 A felépítmény jellemzői	8
2.6 SWOT analízis.....	11
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
4. ÉRTÉKELÉS.....	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer	13
4.2 Nettó pótlási költség számítás	15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	17
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
MELLÉKLETEK.....	20
Tulajdoni lap	21
Térképmásolat	23
Alaprajz.....	24
<i>KÉPEK.....</i>	<i>27</i>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1215 Budapest, Ív utca 64. szám alatti, 209152 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett kertészet megnevezésű ingatlan értékelése, értékesítési szándék céljából.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.15.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.08.08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, költség alapú módszere

Az ingatlan nyilvántartási és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett kertészet	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli ingatlan	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXI. ker., Ív utca 64.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	209152	
Övezeti besorolása:	FSZKT szerinti: KÉSZ szerint:	I még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 920 m ²	Értékelt: 920 m ²
Épületek alapterülete:	Teljes: 516 m ²	Redukált: 319 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

60 500 000 Ft + áfa
azaz Hatvanmillió-ötszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a felépítmény 319 m² redukált alapterületére vetítve):

189 700 Ft/m² + áfa
azaz Egyszáznyolcvankilencezer-hétszáz forint/m² + áfa

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

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

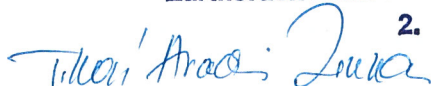
Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Értékelt ingatlan a főváros XXI. kerületében, Csepel belváros kerületrészen helyezkedik el. Az ingatlan intézményi övezeti besorolású, környezetében intézményi és lakóépületek vegyesen találhatóak. Az ingatlan tulajdoni lap szerint kivett kertészet, a valóságban kertészeti szakiskolaként működött. A térképmásolaton az épület feltüntetésre került. Jelenleg üresen áll, közepes műszaki állapotú. A telekingatlanon lévő üvegház-kazánház egy része a 209151 hrsz-ú telekingatlanra átnyúlik, műszaki állapota gyenge, használati értéke nincs, ezért a felépítmény fedett udvar és egykori üvegház funkciójú épületrészét az értékelés során nem vettük figyelembe. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, ellenőrző módszerként a költségalapú módszert alkalmaztuk.

Budapest, 2018.08.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

 2.

Tikosné Aradi Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

eng. szám: 0750/1992



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Az ingatlan alaprajzát.

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018. augusztus 8-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

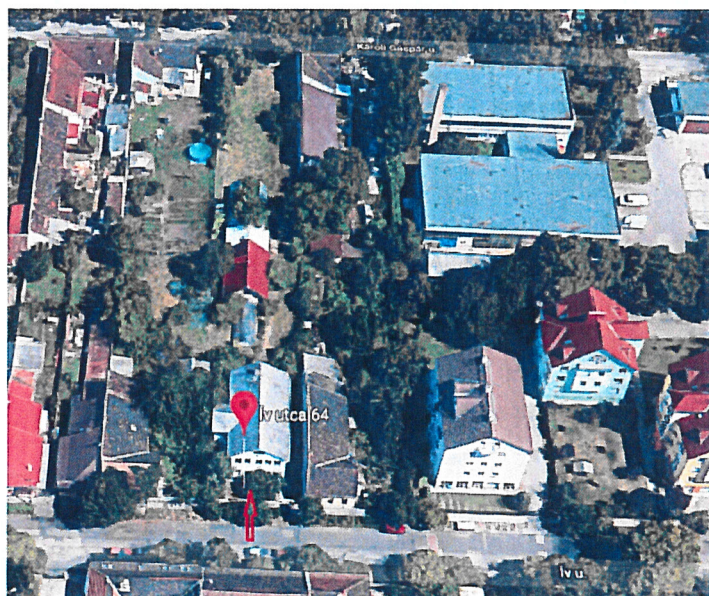
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség



Csepel, a főváros déli területén található, 1950-ig önálló településként volt ismert, Budapesthez történő csatolás után a főváros XXI. kerületeként ismert.

A kerület a Csepel sziget északi részén fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és Lakihegy határolja.



Az értékelt ingatlan környezete



Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel

Értékelt ingatlan Csepel belvárosában helyezkedik el. Megközelíthető a főváros belső kerületei felől a IX. kerületi Boráros térről induló HÉV-vel, illetve a Közvágóhídról induló 179-es autóbusszal, a XX. kerület Pesterzsébet felől a Gubacsi hídon át közlekedő 35-ös, 36-os, 148-as, 151-es autóbusszal. Az ingatlan tömegközlekedéstől mért távolsága kb. 10 perc gyalog.

Az ingatlan szilárd burkolatú utcában található, gyalogosjárda és közterület világítás is kiépített.

2.2 Gazdasági környezet

A kerület sokat veszített az egykori kiemelt ipari státuszából (melyet a Csepel Műveknek köszönhetett). A közelmúltban elsősorban a lakótelepek, parkok fejlesztése került előtérbe. Megvalósult három városrehabilitációs program, a Kis-Dunapart fejlesztése, a városközpontot elkerülő gerincút kiépítése, folyamatban van a környék óvodáinak és játszótereinek felújítása.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

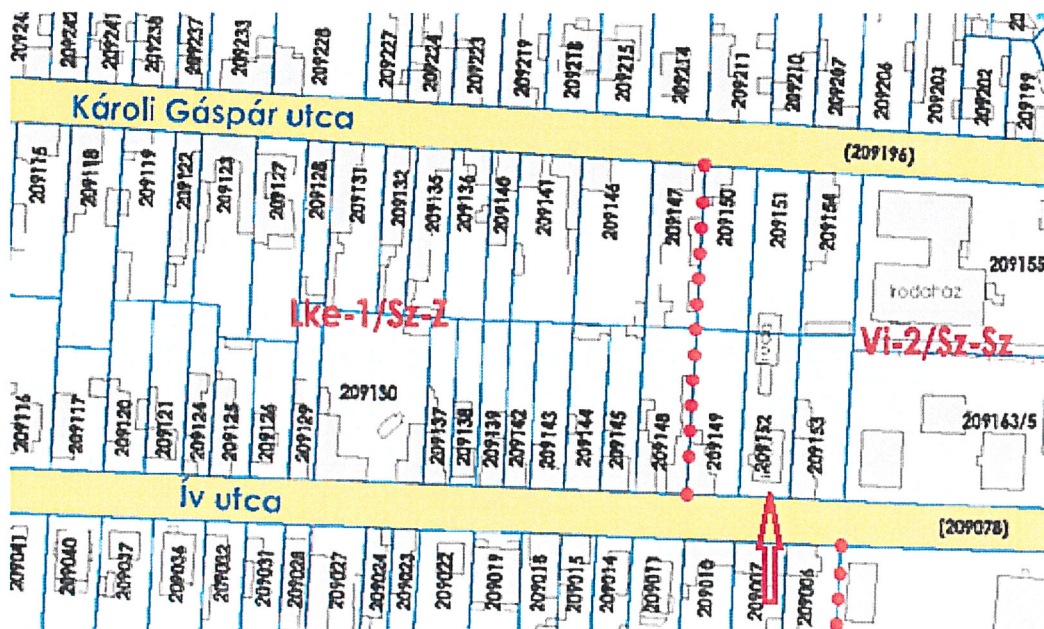
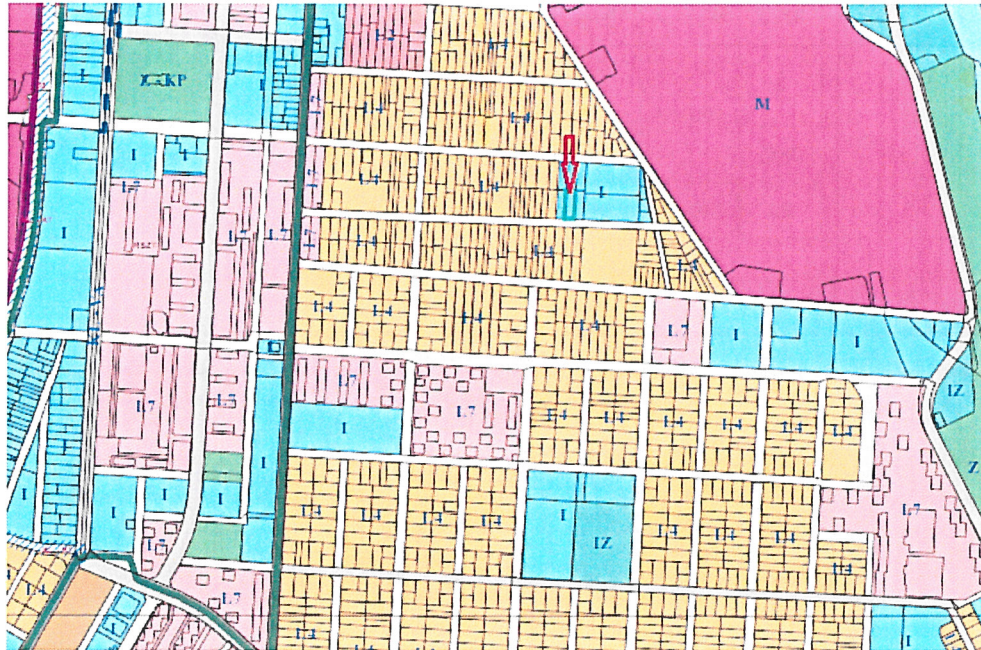
Ingatlan természetbeni címe:	1215 Budapest, Ív utca 64.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXI. ker. Ív utca 64.
Helyrajzi száma:	209152
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett kertészet
Funkció a valóságban:	használaton kívüli ingatlan
Telek alapterülete:	Teljes: 920 m ² , Értékelt: 920 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyző határozat: 500021/1934/1997/97.12.08. Túlépítés a 209151 hrsz-re 5 m ² .

2.4 A földterület jellemzői

A telekingatlan szabályos téglalap alakú, felszíne sík, körbe kerített, észak-déli tájolású, összközműves. Utcafronton acélpálcás kerítéssel és kapuval határolt. Oldalhatároló kerítések alap nélküli drótfonatosak. Az ingatlanhoz tartozó földterület elhanyagolt, gazos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik.

Övezeti
besorolása: FSZKT: I
TSZT: Vi-2

KSZT: I-KE
KÉSZ: még nem készült el



CsVÉS Z	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Sztinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Terület	Szélessége	Sztint felett	Sztint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						

38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK												
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ^{1/3} v K	80 ^{1/3} v K	20 ^{1/3}	2,3 ^{1/3}	--	--	4,0 v K	14,0	13.
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.
IKR			11		45 v K	65	35	15.						
SZ			800 v K	16	45 v K									

			O		14	45 v K								
I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5		
I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.	
		SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K		
			4 999 <	50	45			3,0				16,0		
I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0		
I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0			
I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5		
I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.	

Beépítettség:	szabadonálló beépítettségű
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	elhanyagolt, gázos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik
Kerítés:	körbe kerített, utcafronton acélpálcás kerítés, oldalhatáron drótfonatú kerítéssel kerített
Közművek:	összközműves

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrs z.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	sztinterületi mutató
1.	920 m ²	1	920 m ²	I-KE	35%	1,5
Teljes terület:	920 m²		920 m²			

2.5 A felépítmény jellemzői**Iskola épület**

Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli iskolaépület	
Az épület szöveges bemutatása:	Hagyományos építési móddal megépített, földszint + emelet kialakítású, téglá szerkezetű, vasbeton födém, nyeregtetős építmény, síkpala fedéssel. Megépítése óta teljeskörű felújításban nem részesült, csak állagmegóvási munkák történtek. Az épület kisebb felújítással fizikailag, esztétikailag megfelelő állapotba hozható.	
		állapot
Építési éve:	1989-1990	
Alapterület:	286 m ² nettó alapterületű	
Szintszám:	földszint + emelet	
Alap és szigetelés:	vasbeton sávalap, két rétegű bitumenes lemez szigeteléssel	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Felmenő falazat:	tégla	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Bejárat:	bejárati ajtó fémmunkás üvegezett szerkezet	megfelelő állapotúak
Nyílászárók:	homlokzati nyílászárók egyesített szárnyú Sofa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel. Beltéri ajtók egyszerű furnér telilapos ajtók, mázolt kivitelben.	ablakok felújítása szükséges
Padlóburkolatok:	PVC, kerámialap	közepes állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett, csempével burkolt	felújítandó, közepes állapotú
Lépcső:	monolit vasbeton szerkezetű	közepes állapotú
Födém:	vasbeton gerendás, béléstest	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű nyeregtető síkpala fedéssel	
Fűtési rendszer:	gáz cirkó kazánnal megoldott, a hőleadók radiátorok	állapotáról nincs információnk
Elektromos hálózat:	3X12 A	
Meleg víz:	villanybojlerrel biztosított	állapotáról nincs információnk
Beosztás:	oktatási funkció ellátására alkalmas	
Parkolás:	közterületen biztosítható	
Energia osztály:	nincs adat	
Egyéb:	riasztó rendszer kiépített	

Üvegház

Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli üvegház
Az épület szöveges bemutatása:	Hagyományos építési móddal megépített földszintes kazánház funkciójú épülethez két üvegház csatlakozik. A kazánházat és a 209151-es hrsz-ú telekingatlanra átnyúló üvegházat fedett udvar köti össze. A kazán működőképes állapotáról nincs információnk.

		állapot
Építési éve:	1989-1990	
Alapterület:	230 m ² nettó alapterületű	
Szintszám:	földszint	
Alap és szigetelés:	vasbeton sávalap, két rétegű bitumenes lemez szigeteléssel	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Felmenő falazat:	tégla	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Bejárat:	bejárati ajtó fa szerkezet	megfelelő állapotú
Nyílászárók:	homlokzati nyílászárók egyesített szárnyú fa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel. Beltéri ajtók egyszerű furnér telilapos ajtók, mázolt kivitelben.	ablakok felújítása szükséges
Padlóburkolatok:	kerámialap, simított beton	közepes állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett, csempével burkolt	felújítandó, közepes állapotú
Lépcső:	bejárati ajtó előtti lépcsőfok, monolit vasbeton szerkezetű	közepes állapotú
Födém:	vasbeton gerendás, béléstestes	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű nyeregterelő cserépfedéssel	
Fűtési rendszer:	vegyes tüzelésű kazánal megoldott, a hőleadók radiátorok	állapotáról nincs információnk
Elektromos hálózat:	3X12 A	
Meleg víz:	villanybojlerrel biztosított	állapotáról nincs információnk
Beosztás:	üvegház funkció ellátására alkalmas	
Parkolás:	közterületen biztosítható	
Energia osztály:	nincs adat	

Alapterület-kimutató				
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	%	Redukált terület
Iskola épület				
előtér	földszint	17,72	100%	17,72
gyakorló	földszint	18,03	100%	18,03
gyakorló	földszint	17,50	100%	17,50
tanári	földszint	6,12	100%	6,12
wc	földszint	0,89	100%	0,89
zuhanyzó	földszint	1,98	100%	1,98
folyosó	földszint	12,00	100%	12,00
tanterem	földszint	33,16	100%	33,16
öltöző	földszint	7,36	100%	7,36
mosdó, zuhany	földszint	9,60	100%	9,60
előtér	földszint	2,03	100%	2,03
wc	földszint	1,26	100%	1,26
wc	földszint	1,26	100%	1,26
előtér	földszint	2,76	100%	2,76
wc	földszint	0,88	100%	0,88
wc	földszint	1,32	100%	1,32
wc	földszint	1,21	100%	1,21
öltöző	földszint	5,44	100%	5,44
mosdó, zuhanyzó	földszint	5,07	100%	5,07
tanterem	emelet	25,44	100%	25,44
tanterem	emelet	33,94	100%	33,94
tanterem	emelet	26,60	100%	26,60
tanterem	emelet	18,03	100%	18,03
előtér	emelet	17,72	100%	17,72
közlekedő	emelet	5,40	100%	5,40
mosdó	emelet	3,40	100%	3,40
mosdó	emelet	3,74	100%	3,74
wc	emelet	1,08	100%	1,08
wc	emelet	1,92	100%	1,92
wc	emelet	1,28	100%	1,28
wc	emelet	2,24	100%	2,24
Melléképület Kazánház/üvegház				
közlekedő	földszint	14,50	40%	5,80
kazánház	földszint	15,12	40%	6,05
kazánház	földszint	19,08	40%	7,63
raktár	földszint	7,69	40%	3,08
raktár	földszint	6,09	40%	2,44
üvegház	földszint	40,00	20%	8,00
üvegház	földszint	83,54	0%	0,00
fedett udvar	földszint	43,89	0%	0,00
Teljes alapterület:		516 m²		319 m²

SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • ingatlanhoz tartozó telek terület 	<ul style="list-style-type: none"> • épület műszaki állapota
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • épület bővítése, átalakítása 	<ul style="list-style-type: none"> • további állagromlás

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**Piaci forgalmi érték**

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) 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.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, és a nettó pótlási költség számítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

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

A kínálati adatoknál egységesen -15%-os korrekciót használtunk.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp., XXI. Ív utca 64.	Bp. XXI. II. Rákóczi Ferenc út	Bp. XXIII. Grassalkovich út	Bp. XXI. Csepel-Belváros
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.08.12	2018.08.13	2018.08.13
Adat forrása		https://ingatlan.com/27334392	https://ingatlan.com/27000248	https://ingatlan.com/27207437
Ingatlan típusa	iskola	családi ház	családi ház	családi ház
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		109 900 000 Ft	94 900 000 Ft	55 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	93 415 000 Ft	80 665 000 Ft	46 750 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	319 m ²	480 m ²	440 m ²	230 m ²
Telek terület (m ²)	943 m ²	919 m ²	1254 m ²	933 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		194 615 Ft	183 330 Ft	203 261 Ft
Szöveges leírás		Lakó és üzlet funkciójú közepes műszaki állapotú, összközműves épület.	Soroksár városközponti részén eladó óvoda, nyelviskola, egészségügyi intézmény céljára is alkalmas négy szintes ingatlan. Parkolás az épületen belüli garázsban biztosított.	Két szintes jó állapotú dupla komfortos családi ház eladó. Parkolás az épületen belül egy gépkocsi számára megoldott.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közeledés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	319 m ²	nagyobb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		20%	20%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek méret	943 m ²	hasonló	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Elhelyezkedés	földszint+emelet	földszint+tetőter	négy szintes	földszint+emelet
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		25%	0%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	189 627	243 268	183 330	142 283
Korrigált ár (Ft)	60 490 947	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	60 500 000 Ft			

4.2 Nettó pótlási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét.

4.2.1. A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. XXI. Ív utca 64..	XXI. Mag utca	XXI. Csepel-Háros	XXI. Csepel-Szigetsúcs/Szállító utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálói adat	kinálói adat	kinálói adat
Adat dátuma		2018.08.13	2018.08.13	2018.08.13
Adat forrása		https://ingatlan.com/2196880	https://ingatlan.com/26872373	https://ingatlan.com/23294135
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálói ár (Ft)		18 000 000 Ft	62 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálói korrekció mértéke: -10%	16 200 000 Ft	55 800 000 Ft	72 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	920 m²	1200 m²	6179 m²	5000 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		13 500	9 031	14 400
Szöveges leírás	I-KE besorolású telek	Ipari övezeti besorolású összközműves telekingatlan	M0-ás környűri közelében kialakított összközműves ipartelep.	Ipari övezeti besorolású összközműves építési telek
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	megfelelő	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos sokszög, sík, körbe kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	920 m²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-2%	-25%	-20%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	I-KE	Intézményi	Intézményi	Intézményi
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		8%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	11 739	14 580	7 676	12 960
Korrigált ár (Ft)	10799573,13	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	10 800 000 Ft			

- 4.2.2. 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 újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrakepítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

Épület/lépületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi-, kör- nyezeti	(Ft)
földszint	141	274 000	38 634 000	80%	85%	80%	21 016 896
emelet	145	274 000	39 730 000	80%	85%	80%	21 613 120
melléképület	230	90 000	20 700 000	65%	70%	80%	7 534 800
Összesen							50 164 816
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							10 800 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							61 000 000

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1215 Budapest, Ív utca 64. szám alatti, 209152 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett kertészet megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítását piaci összehasonlító módszerrel és költség alapú módszerrel. A végső érték kialakításához a piaci összehasonlító módszert 100%-ban vettük figyelembe, a költség alapú módszert csak ellenőrzésképpen alkalmaztuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	60 500 000 Ft	100%	60 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés		0%	0 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	61 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	60 500 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült *forgalmi értéke*,
kerekítve:

60 500 000 Ft + áfa
azaz Hatvanmillió-ötszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*,
kerekítve (a felépítmény 319 m² redukált
alapterületére vetítve):

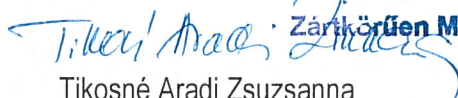
189 700 Ft/m² + áfa
azaz Egyszáznyolcvankilencezer-hétszáz forint/m² + áfa

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

Budapest, 2018.08.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ

Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

eng. szám: 0750/1992

2.



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371175/2018

2018.08.08

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 50

Belterület 209152 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 64. "Felsővizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 946 (m²) törölő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.Fill.	alaprét ter.	alaprét kat.jöv. k.Fill.
- Kivett kertészlet	0	920	0,00		

1. bejegyző határozat: 500021/1934/1997/97.12.08
Tulépités a 209151 hrz-re 5 nm.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 740/1952

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

tulajdoni hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 628/1967.(02.22.)

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLY

cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30

törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 222586/1/2000/00.09.18

törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

jogcím: tulajdonos rendszere

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371175/2018

2018.08.08

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 52

Belterület 209152 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 71220/1/2005/01.03.06
jogcím: tulajdonjog rendezése
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1040 BUDAPEST Városház utca 9.-11.
1990. évi LXV. törv.107 § 2.bek.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

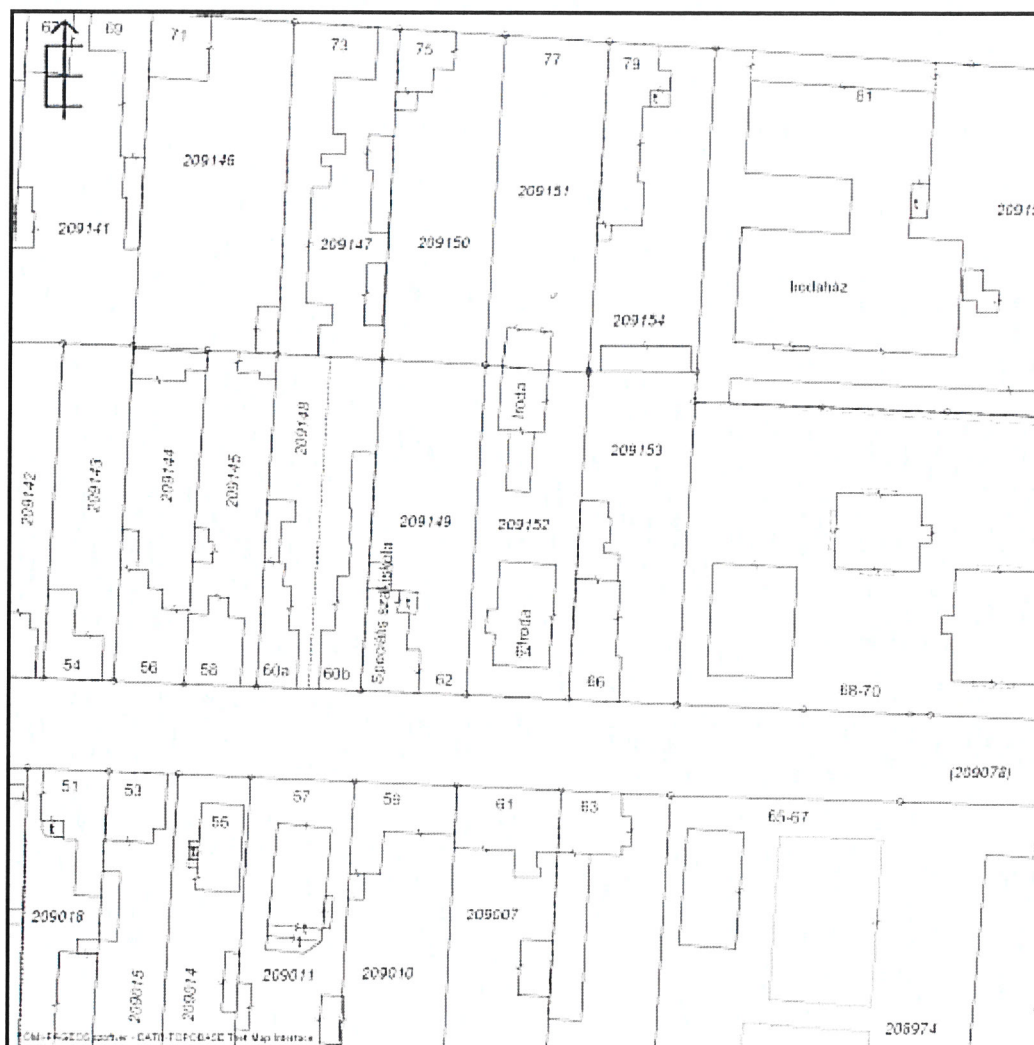
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.10 13:26:56

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIKER, belterület 209152

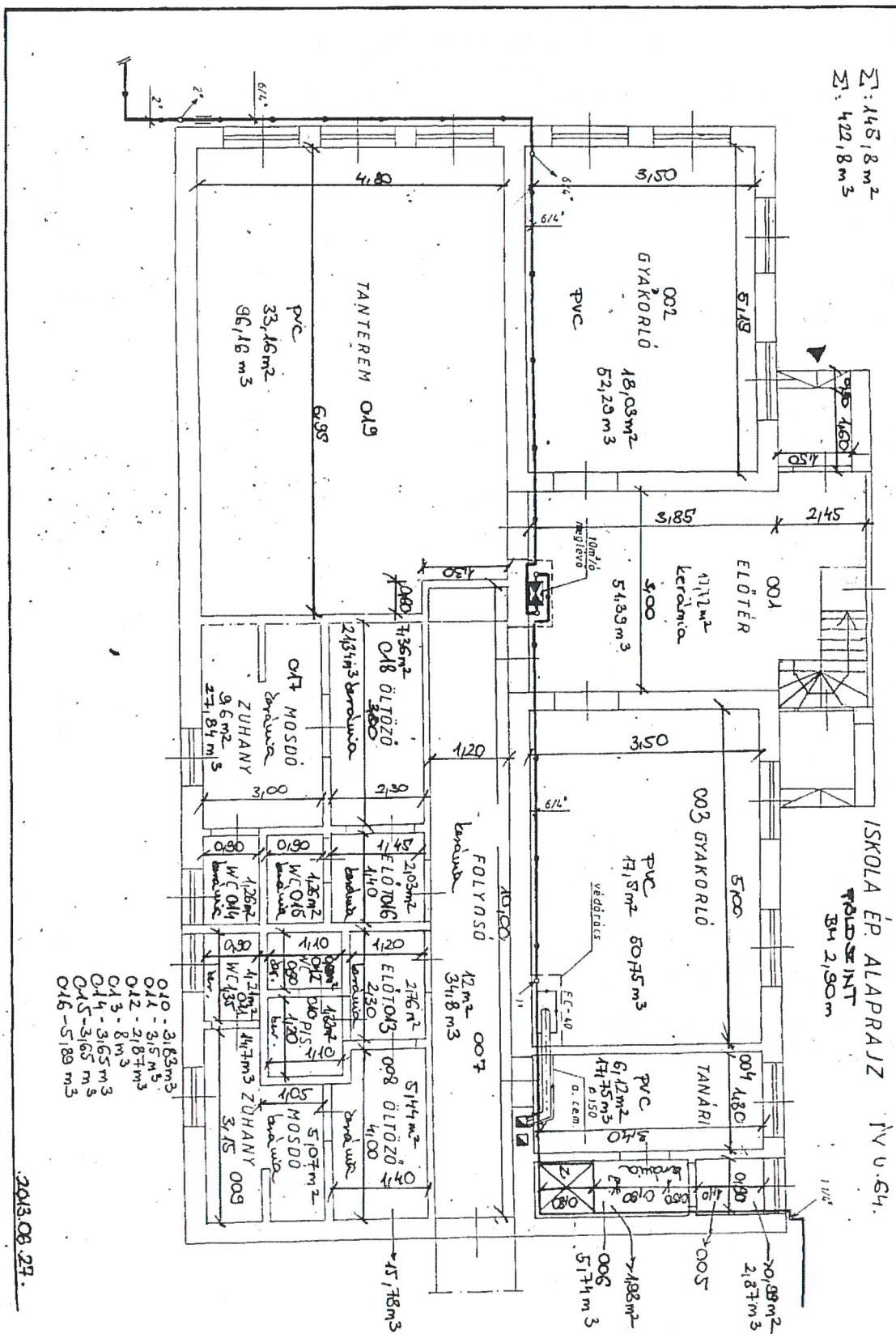
Megrendelés szám: 9000/11301/2018

Méretarány: 1: 1000



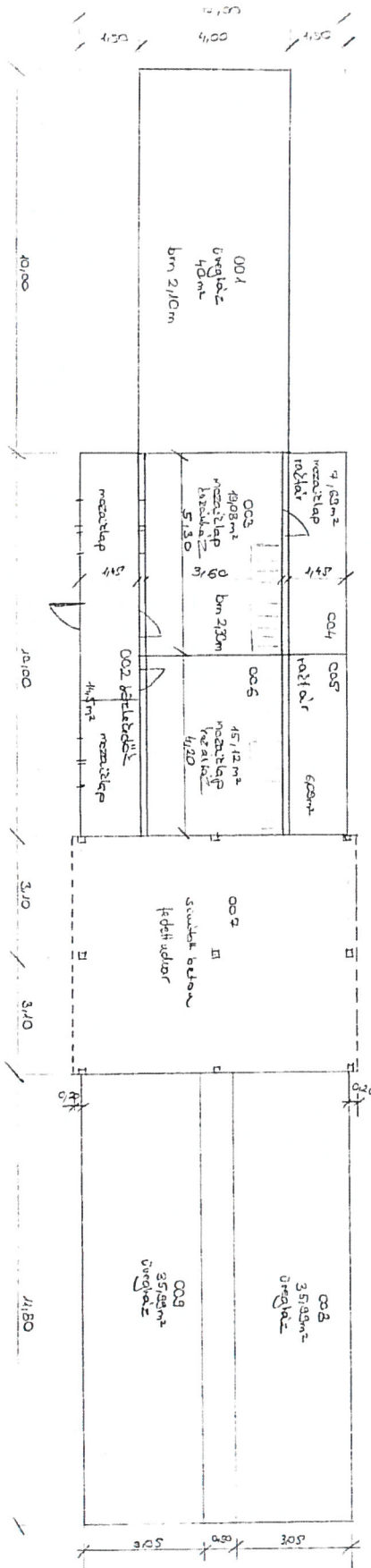
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Alaprajz



KÁROLI GÁSPÁR (TANÁCSNÁZ) TIT. TELEK
 HR sz.: 209151

Földterület
 Össz. beépíthet. m²: 144,46 m²



Levegővel
 beépítendő terület
 2013. 03. 29.

2013. 03. 29.

KÉPEK



utcakép



környezet



utca felőli nézet



kert felőli homlokzat



bejárat az épületbe



előtér



tanterem



tanterem



tanterem



gáz cirkó kazán



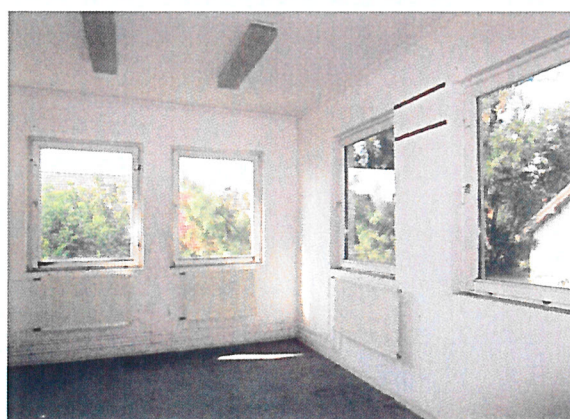
zuhanyzó



WC



tanterem



tanterem



mosdó



villanybojler



melléképület, üvegház



kazánház



vegyes tüzelésű kazán



üvegház



fedett terasz



üvegház, kert felőli nézet

