

Az értékelés azonosítója: B/20/A/247

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területről

Budapest, 2020. szeptember 21.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 4 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2020. február 03-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 3/4 tulajdonát és a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 1/4 tulajdonát képező a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen lévő 15 db építési telek forgalmi érték meghatározására. Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényessége lejárt, valamint 1 telek (195325/37 hrsz.) értékesítésre került, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített a még meglévő (14 db) telkekről.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. február 03-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen lévő 14 db építési telek forgalmi érték meghatározása.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza a 14 db telek forgalmi értékének meghatározását az új összehasonlító adatokkal.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 3/4 tulajdonát és a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 1/4 tulajdonát képező a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen lévő telekegyüttes **most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értékei között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2020. február 03-án készített értékelésben meghatározott forgalmi értékeket változatlanul fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított építési telekegyüttes piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2020. február 03-án készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük a tárgyi üzlethelyiségek aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.09.21.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.09.19.

AZ ÉPÍTÉSI TELKEK ADATAI

Hrsz.	Tulajdoni lap szerinti cím	Megnevezés	Terület	Tulajdonos	Terhek, szolgálomak	Széljegy	
195325/1	nincs cím megadva	kivett építési terület	14 997	Budapest Főváros Önkormányzata 3/4 Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/4	Vezetékjog (35 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)	-	
195325/7	nincs cím megadva		10 598		-	-	
195325/9	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		4 205		-	-	
195325/11	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		11 985		-	-	
195325/13	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 020		-	-	
195325/15	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 282		-	-	
195325/17	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		5 283		-	-	
195325/19	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 957		-	-	
195325/21	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		10 327		-	-	
195325/23	nincs cím megadva		9 102		-	-	
195325/28	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		6 857		-	-	
195325/32	nincs cím megadva		3 907		-	-	
195325/34	nincs cím megadva		3 897		-	Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	-
195325/41	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		6 383		-	Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	-

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

A telekegyüttes piaci forgalmi értéke, kerekítve;

**1 172 200 000 Ft + áfa, azaz
Egymilliárd-százhetvenkettőmillió-kettőszázezer forint + áfa**

Fejlesztési telkek piaci összehasonlító értékelése - érték meghatározás a telkek adottságai alapján					
Hrsz.	Terület m ²	Építési övezet	Telek területre vetített fajlagos telekár Ft/m ²	Nettó piaci érték Ft	
				helyrajzi számonként	helyrajzi számonként; kerekített
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 502	157 468 500	157 500 000
195325/7	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 502	111 279 000	111 300 000
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 818	53 866 050	53 900 000
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	9 979	119 550 375	119 600 000
195325/13	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 193	73 444 000	73 400 000
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	10 363	65 144 340	65 100 000
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	11 584	61 229 970	61 200 000
195325/19	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	10 364	72 144 090	72 100 000
195325/21	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 497	108 433 500	108 400 000
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	9 976	90 792 450	90 800 000
195325/28	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	11 594	79 472 630	79 500 000
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 209	47 665 400	47 700 000
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 805	49 920 570	49 900 000
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 815	81 766 230	81 800 000
Mindösszesen:	106 800			1 172 177 105	1 172 200 000

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2020. február 03-i fordulónappal a BFKV ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított építési telekegyüttes piaci forgalmi értékének aktualizálása.

Az ismételt helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk, rögzítettük a telekegyüttes adottságait, érték módosító tényezőit.

A vizsgált terület egy része aszfaltozott út mellett fekszik, míg a belső területek megközelítésére szolgáló utak nincsenek kiépítve. A közművek elérhetősége is változó: a terület északi részén található egy Lidl áruház, mely minden közművel és parkolóval ellátott, ugyanígy a terület déli részén a már évek óta működő Soroksári Sportcsarnok közvetlen környezetében minden közmű elérhető.

Budapest, 2020. szeptember 21.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

2 Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Számítások

Fényképek

Áttekintő térkép

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 800004/582899/2019
2019.12.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 195325/1 helyrajzi szám

		I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai	terület	kat. t. jöv.	adóstat. adatok	ter.	kat. jöv.
alrightlet adatai	ha m ²	k. fill.	ter.	ha m ²	k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. e				

- Kivett építési terület	0	1,4997	0,00		
--------------------------	---	--------	------	--	--

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

2. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
jogcím: ingatlanrendezés
jogállás: tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSAR ÖNKORMÁNYZATA
cim: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73012 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 104924/2/2011/11.06.14
Vezetékjog
35 m² területre 7103/700/2010.
jogosult:
nev: ELMŰ HALOZATI NFT
cim: 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S8 2911/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 195325/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alapotlagos ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
- Kivett építési terület	0	1.0598	0.00
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 3/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17 jogcím: ingatlanrendezés jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.			
2. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17 jogcím: ingatlanrendezés jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET BÖROKSAR ÖNKORMÁNYZATA cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162.			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17 - a T-73612 tiszvánú terryje alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583003/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/9 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelesi ág/kivett megnevezés/

min o

terület

ha m2

kat t. jöv.

k. fill.

alomszám adatok

kat. jöv.

ha m2 k. fill.

- Kivett építési terület

0

4205

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogallas: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogallas: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2005/06.01.17

- a T-73612 tttzamu tervrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

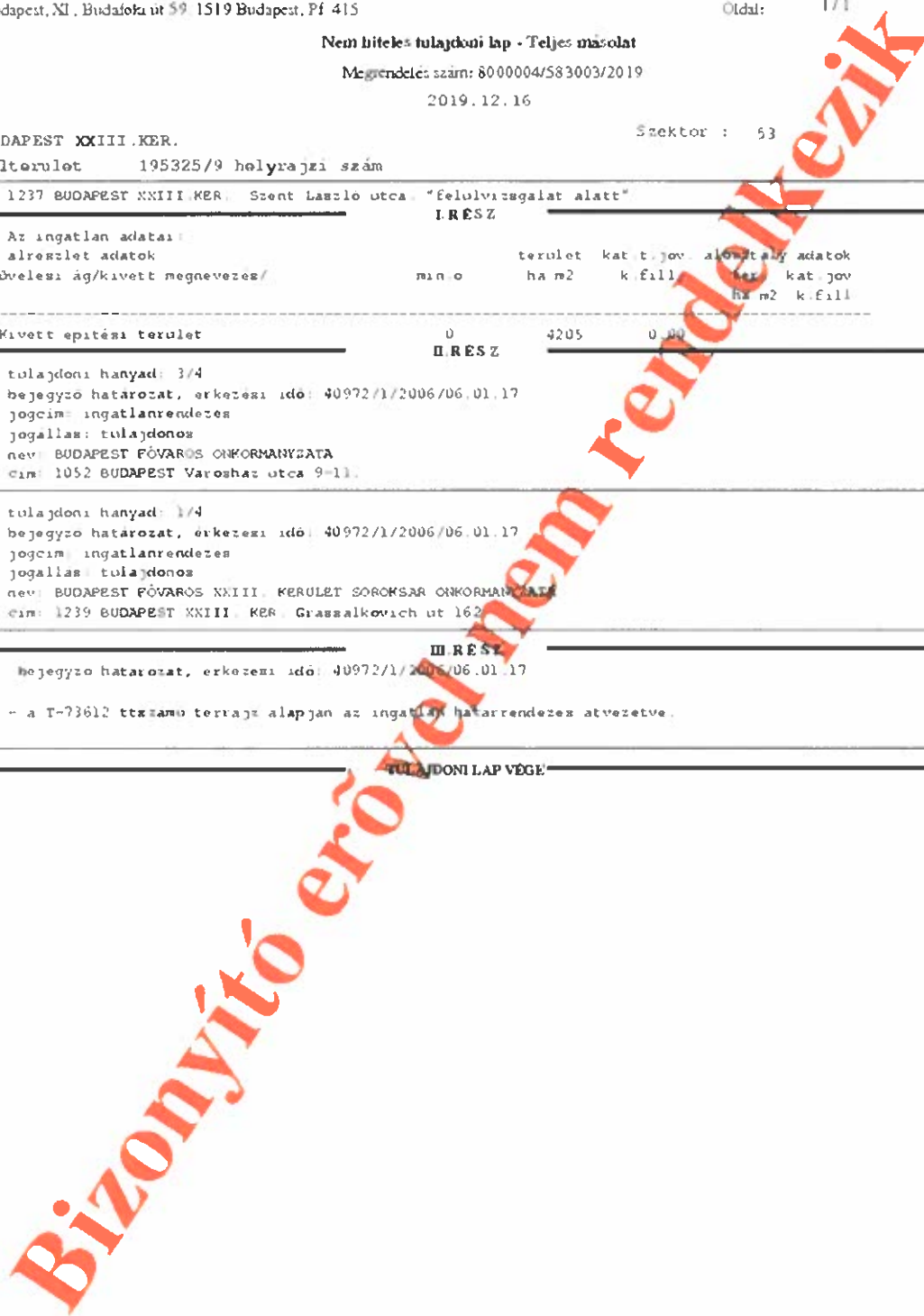
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583121/2019

2019. 12. 16.

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Bölteület 195325/17 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "Földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alapr. t. jöv.	alapr. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k. fill.	ter.	kat. jöv.
	min. o	ha m ²	ha m ²	k. fill.

- Kivett építési terület

0 5283 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162.

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszta terra: alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583263/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Béltérület 195325/34 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	aloktató	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k fill	ter. kat. jöv. ha m ² k fill
- Kivett építési terület	0	3897	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSAR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800299/1/2016/16.02.26

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSAR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583052/2019

2019. 12. 16

Sektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Béltérület 195325/11 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat. t. jöv.	aloksz. adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m ²	ter. kat. jöv. ha m ² k. fill
- Kivett építési terület	0	1.1985	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogaim: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogaim: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszamu terryaj alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583067/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/13 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	terület ha m ²	kat. t. jog. alaptípus adatai	
			ter. k. fill.	kat. jog. ha m ² k. fill.
- Kivett építési terület	0	6020	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSAR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162.

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/583075/2019
 2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.
 Belterület 195325/15 helyrajzi szám

Szektor : 53

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alaprészlet ter.	alaprészlet kat. jöv. k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/					

- Kivett építési terület	0	6282	0.00		
--------------------------	---	------	------	--	--

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
 - a T-73612 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

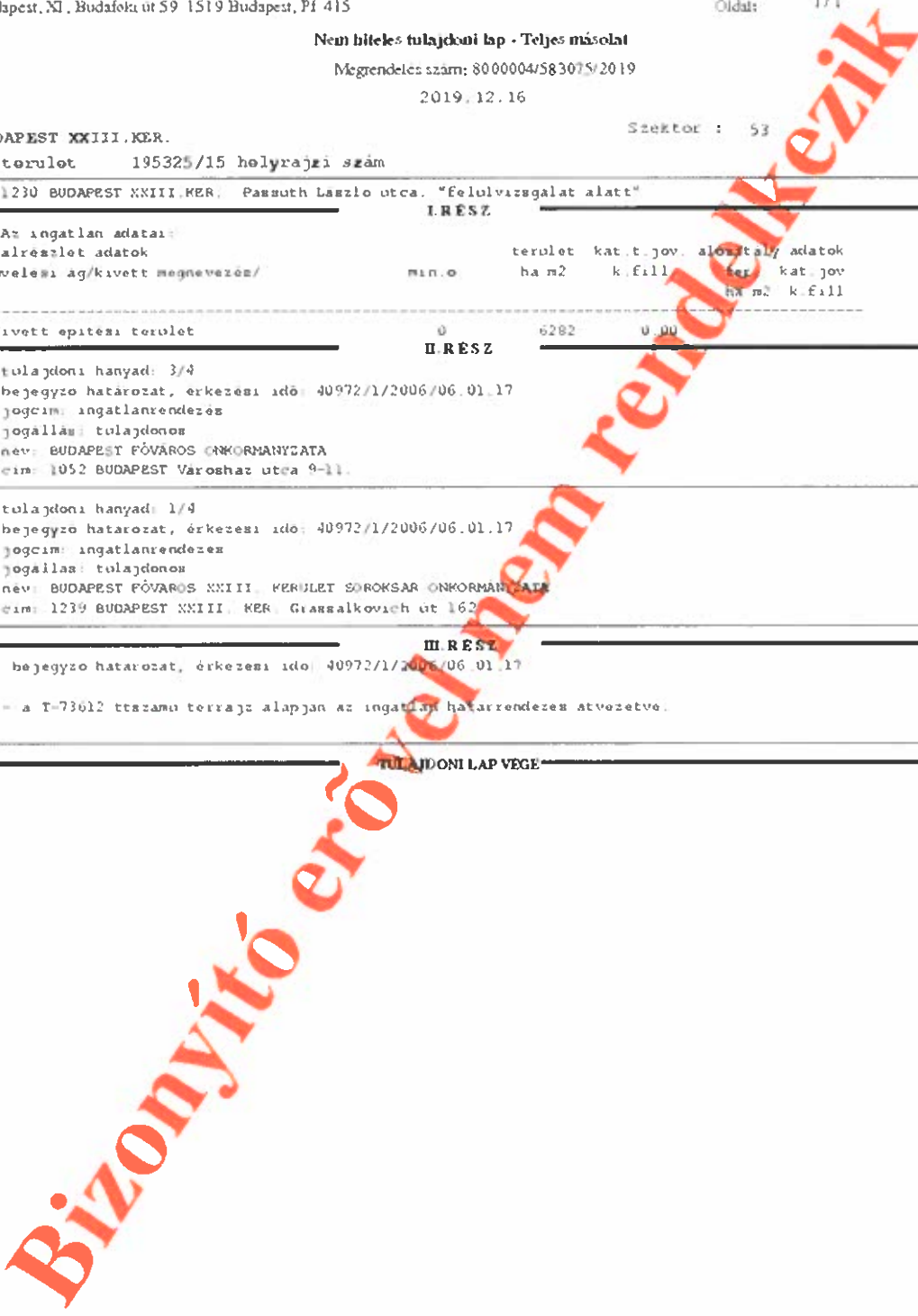
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583130/2019

2019.12.16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 195325/19 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat. t. jöv.	aloktatói adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín. o	ha m ²	k. fill. ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.

- Kivett építési terület 0 6957 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSAR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

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

- a T/73612 társasági törvény alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

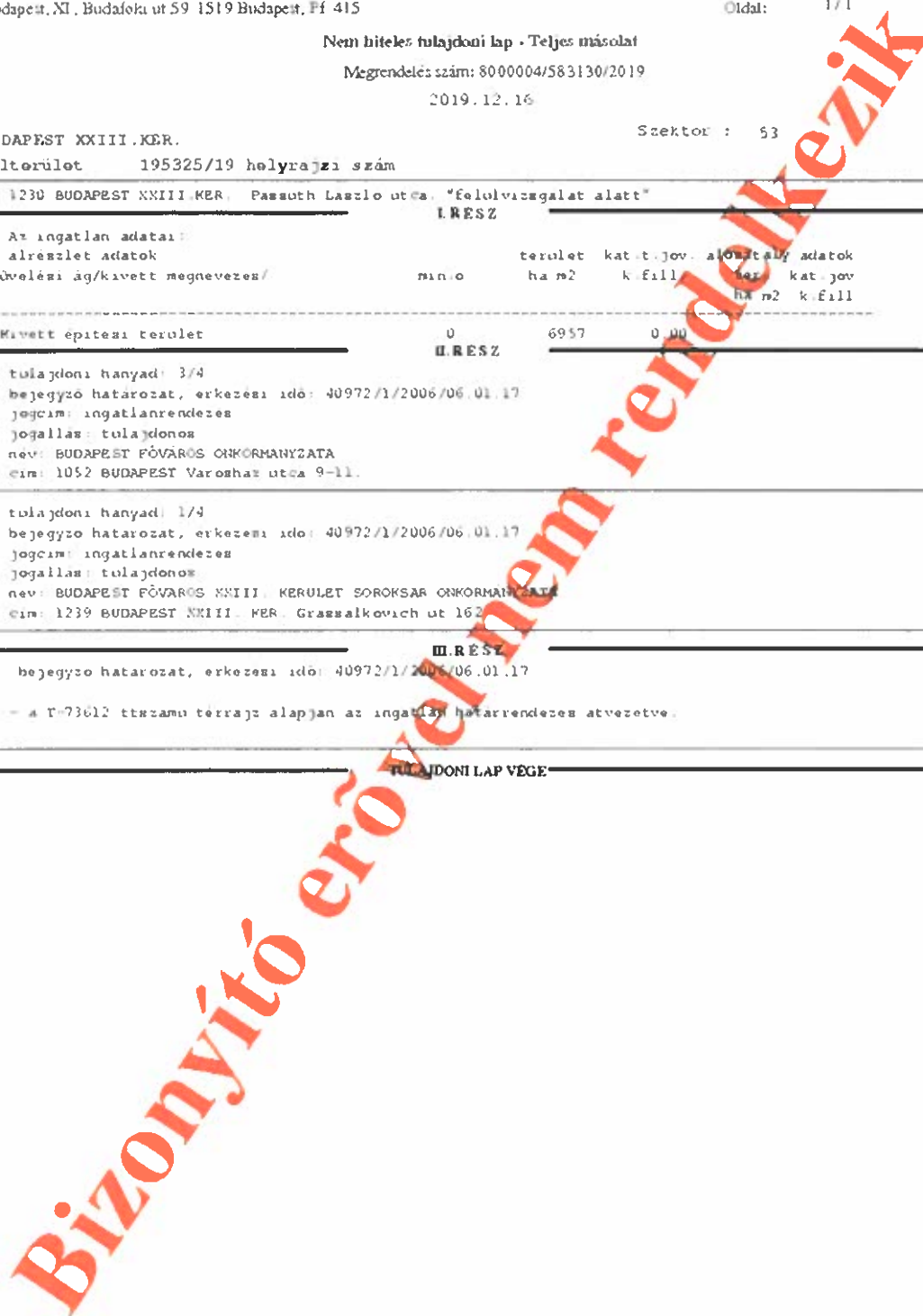
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S83135/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Béltérület 195325/21 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
- Kivett építési terület	0	1 9327	0 00

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583234/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Beltörület 195325/28 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat. t. jöv.	alóskat. jöv.	alóskat. jöv. adatok
műveleti ág/kivett megnevezés/	min. o.	ha m ²	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.

- Kivett építési terület

0

6857

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszta térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erőteljesen rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583248/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/32 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alreszlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.ó

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alreszlet adatok

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

- Kivett építési terület

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich ut 162.

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszta terület alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583285/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Beltérület 195325/41 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII. KER. Szent László utca. "Élelvizsgálat alatt"					
I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
mővelési ág/kivett megnevezés/		min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill	alomszabály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
- Kivett építési terület		0	6383	0.00	
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 3/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17					
jogcím: ingatlanrendezés					
jogállás: tulajdonos					
nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.					
2. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17					
jogcím: ingatlanrendezés					
jogállás: tulajdonos					
nev: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SÖROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17					
- a T-73612 tiszamu terra:z alapján az ingatlan határrendezésén átvezetve.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800306/1/2016/16.02.26					
Telekalakítási eljárás megindítása					
jogosult:					
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SÖROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Bizonyító előttem rendelkezik

Számítások

Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az összehasonlítás során két csoportra osztottuk (1.- 2. táblázat) az önálló hrsz.-mal rendelkező telkeket területnagyságuk szerint, majd meghatároztunk a csoportokon belül egy átlagos területnagyságot. Ezt követően a 3. számú táblázatba foglaltan, elvégeztük az egyes önálló telkek korrekcióit, úgymint a telkméreteket, elhelyezkedés/környezet, közműközelség, hasznosíthatóság, majd megkaptuk a korrigált fajlagos értékeket. Azoknál a telkeknél, ahol kötelezően megtartandó zöldfelület található (összesen 4 db) az építési telkek beépíthetőségét nem, viszont a telkek tovább oszthatóságát (tehát további telkek nem alakíthatóak ki) a zöldfelületi elhelyezkedés korlátozza, így ezeknél a telkeknél a hasznosíthatóság tekintetében korrekciót alkalmaztunk. További 2 db teleknél a szabályozás alapján „a telek nem beépíthető része” található, amit szintén a hasznosíthatóságnál vettünk figyelembe. A korrigált fajlagos értékeket használva telkenként meghatároztuk az egyes helyrajzi számokra vonatkozóan a telkek területére vetített fajlagos telkárát.

1. számú táblázat: Az alábbi táblázat a 3897 m² – 6957 m² nagyságú telkekre vonatkozóan mutatja meg a korrigált fajlagos értéket:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Bp. XXIII. Ker Szent László u Szentlőnczi út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XXIII., Orbánhegy	XVIII., Ganz-kertháros	XXIII., Ócsai út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Adat forrása		www.ingatlan.com/31252417	www.ingatlan.com/26931753	www.ingatlan.com/30926968
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		59 900 000	90 000 000	57 700 000
Nettó kínálati ár (Ft)		47 165 354	70 866 142	45 433 071
Kínálati, majd korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	42 448 819	63 779 528	40 889 764
Telek terület	3897 m ² - 6957 m ² közötti nagyságú területű telkek esetén az átlag területnagyság: 5532 m ²	3400 m ²	4100 m ²	3847 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		12 485	15 556	10 629
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz.-mal rendelkező, tovább osztható, lakóterület építési telkek. Részleges közmű.	Építési telek, amely tovább osztható. Közművek a környező utcákban elérhetőek.	Építési telek, beépítetlen, közművek a szomszédos utcákban elérhetőek.	M0-ás közelében lévő, beépítetlen, tovább osztható gazdasági terület. Közművek a környező utcákban elérhetőek.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Ganz-kertháros	Soroksár
Korrekció mértéke		0%	5%	-5%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		2%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fűs, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	5532 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-10%	-15%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%, sz.m. 1,5-2)	lakó (beép.: 25%; sz.m. 0,6)	lakó (beép.: 25%, sz.m. 0,95)	gazdasági övezet (5%) beép. 30%, sz.m. 0,3 (10%)
Korrekció mértéke		10%	5%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-3%	0%	-5%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	12 600	12 110	15 556	10 098

2. számú táblázat: Az alábbi táblázat a 8203 m² – 14997 m² nagyságú telkekre vonatkozóan mutatja meg a korrigált fajlagos értéket:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentörinczi út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XXIII., Ócsai út	XVII., Rákoskeresztúr	X., Korall utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Adat forrása		www.ingatlan.com/31705187	www.ingatlan.com/30921064	www.ingatlan.com/2#246823
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		250 000 000	298 000 000	256 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		196 850 394	234 645 669	201 574 803
Kínálati miatti korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	177 165 354	211 181 102	181 417 323
Telek terület	8203 m² - 14997 m² közötti nagyságú terület esetén az átlag területnagyság: 10869 m²	20784 m²	25540 m²	16900 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		8 524	8 269	10 735
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz-mal rendelkező, továbbosztható, lakóövezeti építési telkek. Részleges közmű.	Fejlesztésre kijelölt ipari-gazdasági terület, közmű nélküli, ipari park környezetben.	Intézményi besorolású, közmű nélküli, sík, építési telek.	Intézményi besorolású, közmű nélküli, sík, kerített terület.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	Újtelep	Soroksár	Rákoskeresztúr	Kőbánya
Korrekció mértéke		-5%	5%	5%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík területű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	10869 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	15%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%; sz.m. 1,5-2)	ipari övezet (5% beép. 30%, sz.m. 0,55 (5%))	intézményi (beép. 35%, sz.m. 2)	intézményi (beép. 35%; sz.m. 2)
Korrekció mértéke		10%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	25%	15%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m²)	10 800	9 803	10 336	12 345

Az alábbi táblázat helyrajzi számonként mutatja meg a telkek korrigált fajlagos értékéből számolt piaci forgalmi értéket:

Fejlesztési telkek piaci összehasonlító értékelése - érték meghatározás a telkek adottságai alapján

Hrsz.	Terület m2	Építési övezet	Alapérték a telkek területre Ft/m2	Korrekciók %					Korrigált fajlagos érték Ft/m2*	Telkek területre vetített fajlagos telekár Ft/m2*	Nettó piaci érték helyrajzi számonként
				elhelyezkedés/környezet	közmű közelsége	méret*	hasznosíthatóság	összesen			
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 800	5%	5%	-10%	0%	0%	10 800	10 800	161 967 600
195325/7*	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 800	0%	5%	0%	-5%	0%	10 800	10 800	114 458 400
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 600	5%	5%	-5%	0%	5%	13 230	13 230	55 632 150
195325/11*	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	10 800	0%	0%	0%	-5%	-5%	10 260	10 260	122 966 100
195325/13*	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 600	5%	5%	-5%	-5%	0%	12 600	12 600	75 852 000
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	-5%	-5%	-5%	0%	-15%	10 710	10 710	67 280 220
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	0%	-5%	0%	0%	-5%	11 970	11 970	63 237 510
195325/19 **	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	0%	-5%	-5%	-5%	-15%	10 710	10 710	74 509 470
195325/21*	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 800	5%	5%	0%	-10%	0%	10 800	10 800	111 531 600
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	10 800	-5%	-5%	5%	0%	-5%	10 260	10 260	93 386 520
195325/28 **	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	5%	0%	-5%	-5%	-5%	11 970	11 970	82 078 290
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	-5%	-5%	10%	0%	0%	12 600	12 600	49 228 200
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	-5%	0%	10%	0%	5%	13 230	13 230	51 557 310
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 600	5%	5%	-5%	0%	5%	13 230	13 230	84 447 090
Mindösszesen:	106 800										1 208 132 460

* A telken belül kötelezően megtartandó zöldterületet helyeztek el.

** A telken található be nem építhető rész miatt -5% korrekciót alkalmaztunk.

A fenti megosztás csak elvinek tekinthető, mivel az önálló fejleszethezességnek akkor van realitása, ha a területen már beindult a fejlesztés, és több lakóház megvalósult. Azaz első körben egy egységként kell kezelni a területet, meg kell határozni a keresletnek megfelelő utemezést, aszerint ki kell építeni a közműcsatlakozásokat.

Jelenleg az önálló telkenként történő értékesítés csak töredék áron elképzelhető!

Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás módszerével

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

A vizsgált ingatlancsoport 14 önálló hrsz.-ú telkét értékeljük. Az értékesíthetőség érdekében elvégezzük a szabályozásban meghatározott minimálisan kialakítható telekméret alapján a telkek elvi megosztását. Piaci összehasonlító módszerrel - egy 1100 m² átlagos nagyságú telekméret figyelembevételével, valamint a telkek közművekkel ellátott feltételezése mellett – meghatároztunk egy kiindulási (bázis) fajlagos árat, majd ezt követően a telkek adottságai alapján korrekciót alkalmazva számítjuk a telkek értékét külön-külön.

Átlagos telek terület forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinczi út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Orbánhegyi dűlő
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Adat forrása		www.ingatlan.com/31606620	www.ingatlan.com/23398523	www.ingatlan.com/31556778
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		29 900 000	16 700 000	18 100 000
Nettó kínálati ár (Ft)		23 543 307	13 149 606	14 251 969
Kínálati mátt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	21 188 976	11 834 646	12 826 772
Átlagos telek terület	1100 m ²	1099 m ²	832 m ²	880 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		19 280	14 224	14 576
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz.-mal rendelkező, továbbosztható, lakóövezeti építési telkek.	Összközműves, sík, bontandó épülettel, építési telkek.	Közmű nélküli, nem kerített, gondozatlan, új parcellázású részen elhelyezkedő építési telkek.	Közmű nélküli, nem kerített, új parcellázású részen elhelyezkedő építési telkek.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Orbánhegy	Orbánhegy
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves terület	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Telek méret	1100 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		0%	10%	10%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%; sz.m. 1,5-2)	lakó (beép.25%; sz.m 0,65)	lakó (beép. 25%; sz.m. 0,6)	lakó (beép. 25%; sz.m. 0,6)
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Bontandó épület	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	35%	30%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	20 000	23 136	19 203	18 949

A fent kapott 20 000 Ft/m² fajlagos értéket, a kialakítható legkisebb telkek adottságai alapján korigáltuk az alábbi táblázat szerint.

Mátrixos értékelés összehasonlítás telkek kialakítását, értékesítését feltételezve														
Hrsz	Terület m ²	Építési övezet	Max. beépíthetőség %		Min. telkek m ²	Kialakítandó telkek mérete m ²	Alapérték a telkek területre Ft/m ²	Korrekciók %					Korrigált fajlagos árak Ft/m ² *	Telkek piaci értéke Ft
			sínt alatt	sínt felett				elhelyezkedés/álméret	összköz művelés	élméret	hasznosíthatóság	összesen		
195325/1	14 997	L-2-XXIII-4/1	-	45	1 800	1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
						1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
						1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
						1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
						1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
						1 874,6	20 000	5%	0%	-5%	0%	0%	20 000	37 492 000
195325/7*	10 598	L-2-XXIII-3/2	-	40	10 598	10 598	10 800	0%	0%	-5%	0%	10 760	108 735 480	
195325/9	4 205	L-2-XXIII-4/1	-	45	1 800	2 102,5	20 000	5%	0%	-5%	0%	20 000	42 050 000	
195325/11*	11 985	L-2-XXIII-4/1	-	45	11 985	11 985	10 800	0%	0%	-5%	-5%	9 720	116 494 200	
195325/13*	6 020	L-2-XXIII-4/1	-	45	6 020	6 020	12 600	5%	0%	-5%	-5%	11 970	72 059 400	
195325/15	6 282	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	628,2	10 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
						628,2	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
						628,2	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
						628,2	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
						628,2	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
						628,2	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 564 000
195325/17	5 283	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
						660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
						660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
						660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
						660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
						660,3	20 000	0%	0%	5%	0%	5%	21 000	13 866 300
195325/19**	6 957	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
						632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
						632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
						632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
						632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
						632,4	20 000	0%	0%	5%	-5%	0%	20 000	12 648 000
195325/21*	10 327	L-2-XXIII-3/2	-	40	10 327	10 327	10 800	5%	0%	-10%	-5%	10 260	105 955 020	
195325/23	9 102	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
						606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
						606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
						606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
						606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
						606,8	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 136 000
195325/26**	6 857	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
						623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
						623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
						623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
						623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
						623,3	20 000	5%	0%	5%	-5%	5%	21 000	13 089 300
195325/32	3 907	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
						651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
						651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
						651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
						651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
						651,1	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	13 022 000
195325/34	3 897	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
						649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
						649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
						649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
						649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
						649,5	20 000	-5%	0%	5%	0%	0%	20 000	12 990 000
195325/41	6 383	L-2-XXIII-2/1	45	45	600	638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
						638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
						638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
						638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
						638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
						638,3	20 000	5%	0%	5%	0%	10%	22 000	14 042 600
Mindösszesen:	106 800					106 800							1 785 550 100	
						91		db						

* A telken belüli kötelezően megtartandó zöldterületet helyzetet, e.
 ** A telken található be nem építhető rész miatt -5% korrekciót alkalmazunk.
 A fenti megosztás csak elvieké tekinthető, mivel az önálló fejlesztettségnek akkor van realitása, ha a területen már beindult a fejlesztés, és több lakóház megvalósult. Azaz első körben egy egységként kell kezelni a területet, meg kell határozni a keresletnek megfelelő ütemezést, aszerint ki kell építeni a közműcsatlakozásokat jelentő az önálló telkeként történő értékesítés csak töredék áron elképzelhető!

Ezután, mivel a nagyszámú kialakítható építési telek értékesítése nyilvánvalóan hosszú időt vesz igénybe, az értékesítési időszakot 5 évre vizsgáljuk a Cash-flow számítás során.

DCF számítással határozzuk meg a jövőben értékesítésre kerülő telkek eladásából származó bevételek jelenértékét, az alábbi feltételezések mellett:

- a nagyszámú kialakítható építési telek értékesítését 5 éves kifutással számoltunk
- az értékesítési árak évente 3%-kal, a költségek évente 1,5 %-kal növekednek

a diszkontráta meghatározása során figyelembe vettük az ingatlan egyedi kockázati tényezőit. Az alkalmazott diszkontráta meghatározásához a Build-up módszert alkalmazzuk.

Diszkontráta meghatározása:

Kockázatmentes kamatláb	2,76%
Tranzakciós költség	0,25%
Ingatlanpiaci tranzakció prémiuma	1,50%
Típuskockázat	0,50%
Regionális kockázat	1,00%
Diszkontráta	6,01%

A tőkésítési ráta becslésekor a hosszútávú kockázatmentes hozamból indultunk ki, melyet jelen esetben a 15 éves futamidejű államkötvények 2020. augusztusi átlagának a referenciahozamából vezettünk le, az alábbi táblázat alapján a 6%-os mértékű diszkontrátát állapítottunk meg.

Az értékesíthetőséghez figyelembe vettük az infrastruktúra kialakítás és közművesítés, a telekosztás, rendezés és a marketing tevékenység költségét, valamint a kockázatok csökkenése miatt tartalékkerettel is számoltunk.

Költségek	
Infrastruktúra és a közművesítés költsége a bevétel 15%-a	267 832 515 Ft
Telekmegosztás és rendezés bevétel 2%-a	35 711 002 Ft
Marketing 3%	53 566 503 Ft
Tartalék 5%	89 277 505 Ft
összesen	446 387 525 Ft

Jelenérték számítás:

Maradvány értékelés az összközműves telkek kialakítását, értékesítését feltételezve - DCF						
Bevételek - telek értékesítés, nettó	1 785 550 100	1	2	3	4	5
Értékesítés üteme		15%	25%	25%	25%	10%
Bevétel a telkek értékesítéséből		273 189 165	464 421 581	473 710 013	483 184 213	197 139 159
Költségek	446 387 525					
Ütemezés		25%	25%	25%	20%	5%
Költségek ütemezve		113 828 819	116 105 395	118 427 503	96 636 843	24 642 395
Éves cash-flow		159 360 346	348 316 186	355 282 509	386 547 370	172 496 764
Éves cash-flow jelenértéke		150 339 949	310 000 165	298 302 046	306 181 723	128 899 617
Összegzett éves DCF	1 194 000 000 Ft					
A telkek maradványértéke:	1 194 000 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	6,0%					
Növekedési ütem - telek	2,0%					
Növekedési ütem - költségek	1,5%					

Képek



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes



Szentlőrinci úti telekegyüttes

Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/262

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területről

Budapest, 2020.02.03.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 26 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. Kiindulási alapadatok	5
1.1 Megbízás, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet	5
2.2 Az ingatlan jellemzői	7
2.3 SWOT analízis	13
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	14
4. ÉRTÉKELÉS.....	16
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	16
4.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás módszerével	20
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	23
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	25
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Áttekintő térkép	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított építési telekegyüttes piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Ingtalanhasználó Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2020.02.03.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.12.06.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és maradványelvű értékelés (jelenérték számítás)

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatok

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

Az értékelés eredménye:

A telekegyüttes piaci forgalmi értéke, kerekítve;

**1 258 300 000 Ft + áfa, azaz
Egymilliárd-kétszázötvennyolcmillió-háromszázezer forint + áfa**

Az alábbi táblázatban bemutatjuk önálló helyrajzi számonként a meghatározott piaci forgalmi értékeket, kerekítve:

Hrsz.	Terület m ²	Építési övezet	Telek területre vetített fajlagos telekár Ft/m ²	Nettó piaci érték Ft
				helyrajzi számonként; kerekített
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 502	157 500 000
195325/7	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 502	111 300 000
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 818	53 900 000
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	9 979	119 600 000
195325/13	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 193	73 400 000
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	10 363	65 100 000
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	11 584	61 200 000
195325/19	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	10 364	72 100 000
195325/21	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 497	108 400 000
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	9 976	90 800 000
195325/28	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	11 594	79 500 000
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 209	47 700 000
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 805	49 900 000
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	10 496	86 100 000
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 815	81 800 000
Mindösszesen:	115 003			1 258 300 000

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!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező építési telekegyüttes piaci forgalmi

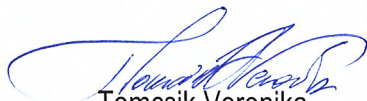
értékének, valamint építési telkenkénti forgalmi értékének meghatározása. Az építési/fejlesztési telkek közül már néhány értékesítésre került.

A vizsgált terület egy része aszfaltozott út mellett fekszik, míg a belső területek megközelítésére szolgáló utak nincsenek kiépítve. Ugyanúgy a közművek elérhetősége is változó: a terület északi részén található egy Lidl áruház, mely minden közművel és parkolóval ellátott, ugyanígy a terület déli részén a már évek óta működő Soroksári Sportcsarnok közvetlen környezetében minden közmű elérhető.

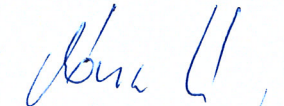
Budapest, 2020. 02. 03.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:


Reményi Krisztina *K.*


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatokat.

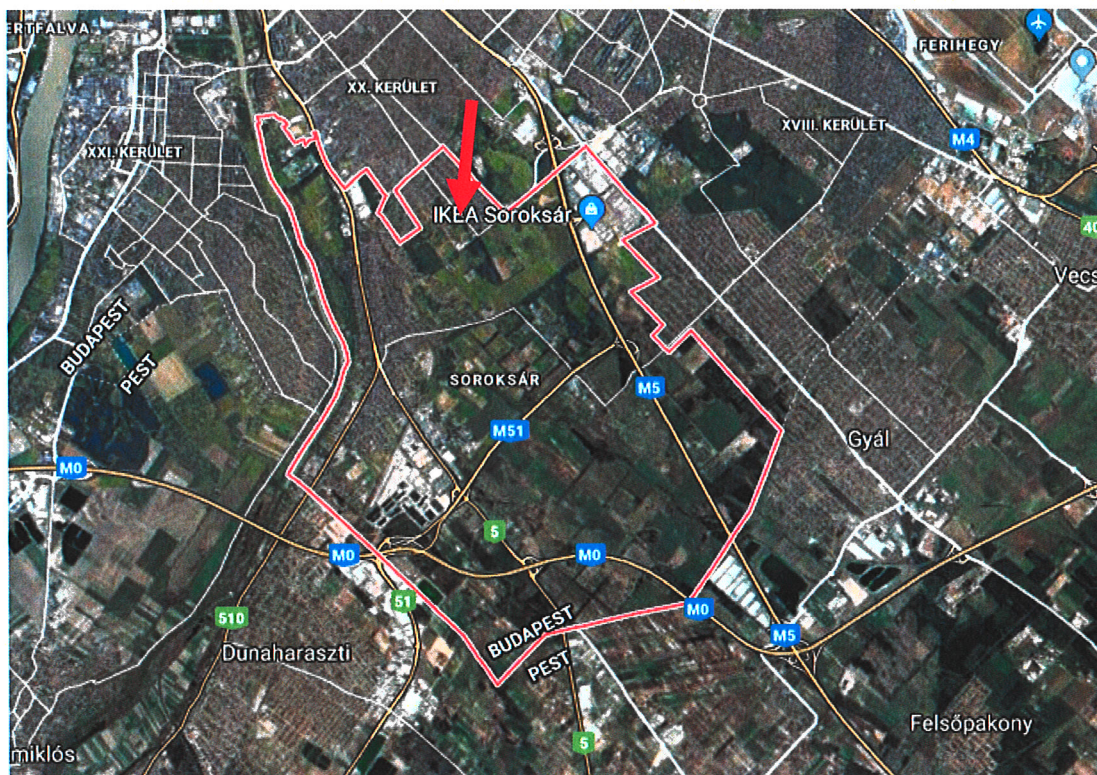
Helyszíni szemle:

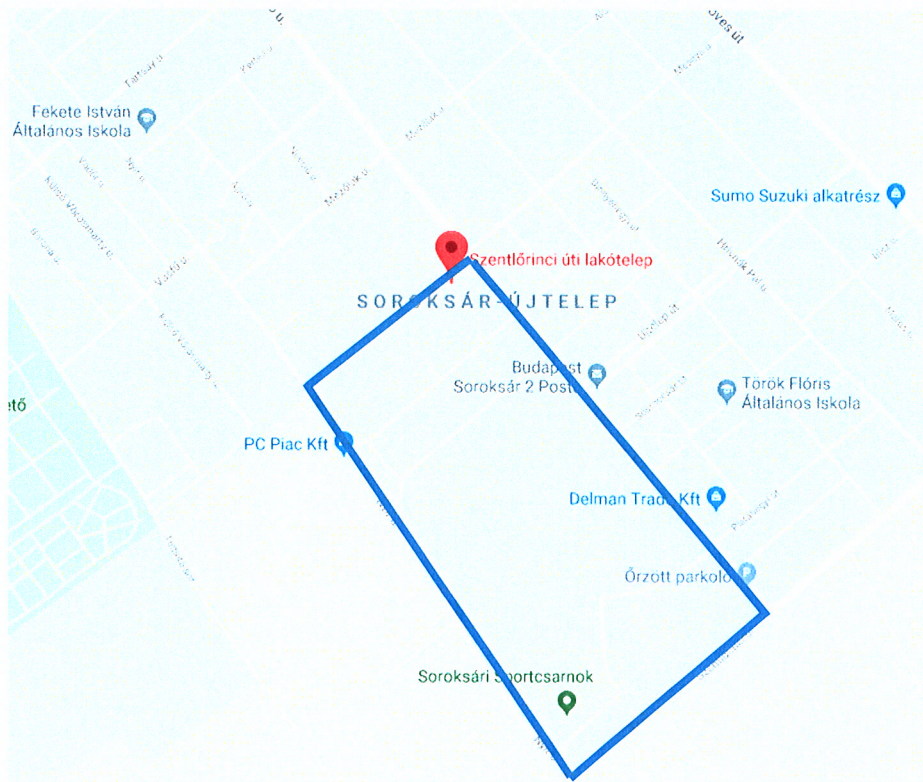
A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

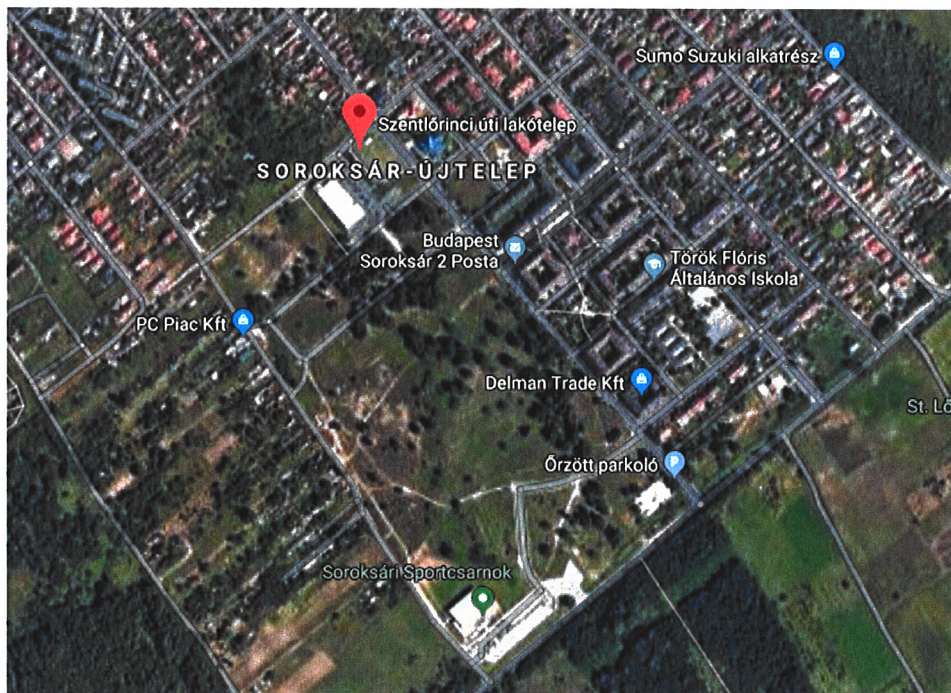
2.1 Elhelyezkedés, környezet

Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélebbi közigazgatási egysége. 1950. január 1-jén a budapesti agglomerációs településekkel együtt került a fővároshoz, majd egészen 1995-ig Pesterzsébettel közösen alkotta Budapest XX. kerületét. Soroksár a mai napig megtartotta kisvárosias, falusias jellegét, közigazgatási területének közel kétharmada külterület, s jelentős mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően mindig is kedvező helyzetben volt, hiszen a fővárosba vezető egyik főút már a kezdetektől fogva a központján vezetett. Soroksárt három országos jelentőségű autótút nyomvonal is érinti, az M0, az M5 autópálya és az M51-es autótút, ezek mentén alakult ki a kerület kereskedelmi övezete, valamint logisztikai, raktártelephelyeket összegyűjtő gazdasági ipari területei.





Az ingatlan Soroksáron az úgynevezett Soroksár-Újtelep városrészben a Szent László utca – Szentlőrinci út – Nyír utca – Fatimai utca által határolt tömbben helyezkedik el.



Az ingatlan gépkocsival könnyen megközelíthető a Szent Lőrinci úton vagy a Szent László úton keresztül. Tömegközlekedéssel a Keleti Pályaudvarról induló 35-ös jelű busszal közelíthető meg. Továbbá a 123-as jelű, a 123A jelű és a 135-ös jelű autóbuszokkal egyaránt elérhető.

2.2 Az ingatlan jellemzői

A telkek ismertetése

	Hrsz.	Terület m ²	Övezeti besorolás	Telek alakja	Domborzat	Növényzet	Egyéb	Kertítettség	Közművek
1	195325/1	14 997	Lk-2- XXIII-4/1	szabálytalan sokszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	víz - és gázellátás telekhatáron belül, többi közmű a szomszéd utcákból elérhető
2	195325/7	10 598	Lk-2- XXIII-3/2	hosszúkás téglalap alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület	nem kerített	vízellátás telekhatáron, többi közmű a szomszéd utcákból elérhető
3	195325/9	4 205	Lk-2- XXIII-4/1	négyzet alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	részben kerített	vízellátás telekhatáron belül, villamosenergia és vízvezetés telekhatáron kívül, de a határ mentén húzódik
4	195325/11	11 985	Lk-2- XXIII-4/1	"L" alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület	nem kerített	vízellátás telekhatáron belül, többi közmű a szomszédos utcákból elérhető
5	195325/13	6 020	Lk-2- XXIII-4/1	téglalap	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület	részben kerített	közmű nélküli, de a közművek elérhetőek a szomszédos utcákból
6	195325/15	6 020	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyyszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, néhány közmű elérhető a környező utcákról

7	195325/17	6 282	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, néhány közmű elérhető a környező utcaokról
8	195325/19	5 283	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög, kötelezően kialakítandó sétány	sík	fákkal, bokrokkal borított	a teleknek van be nem építhető része	nem kerített	közmű nélküli, néhány közmű elérhető a környező utcaokról
9	195325/21	10 327	Lk-2- XXIII-3/2	szabálytalan alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület	részben kerített	közmű nélküli, az összes közmű elérhető a Szent László utca felől
10	195325/23	10 327	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, a közművek egy része a szomszédos utcaokról elérhető
11	195325/28	5 677	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög, kötelezően kialakítandó sétány	sík	fákkal, bokrokkal borított	a teleknek van be nem építhető része	nem kerített	közmű nélküli, néhány közmű elérhető a környező utcaokról
12	195325/32	5 761	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög	egyenetlen	fákkal, bokrokkal borított	-	részben kerített	közmű nélküli, a közművek egy része a szomszédos utcaokról elérhető
13	195325/34	3 907	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög	egyenetlen	fákkal, bokrokkal borított	-	részben kerített	közmű nélküli, a közművek egy része a szomszédos utcaokról elérhető
14	195325/37	3 897	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan sokszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, a közművek egy része a szomszédos utcaokról elérhető
15	195325/41	5 629	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, a közművek egy része a szomszédos utcaokról elérhető

A hatályos Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselőtestületének 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzata (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt) alapján a telkek övezeti besorolásai a következők:

Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai:

21/C. Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai

23/A. §

(1) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:

- Kisvárosias, jellemzően lakó rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-1.
- Kisvárosias, vegyes rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-2.
- Kisvárosias, jellemzően intézményi rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-3.
- Kisvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-4.

(2) Az építési övezetekben eltérő övezeti rendelkezés hiányában telkenként egynél több főépület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb hatlakásos lakóépület, vagy egy épületben maximálisan hat rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(5) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 1. pontjának táblázata tartalmazza.

21/D. Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek részletes előírásai

23/B. §

(3) Az Lk-2-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a lakó rendeltetési egységen kívül kizárólag szállás, szolgáltatás, iroda, kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldterület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint	határérték	határérték bontása	határérték	átlagos		parkolásra fordítható	legkisebb
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
17.	Lk-2-XXIII-2/1	SZ	600	600	1000	16	30	45	45	1,5	1,0	0,5	25	4,5	7,5

(4) Az Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- legfeljebb 30 lakásos lakóépület helyezhető el.
- a Passuth László utca és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendők el a közterület felé néző főbejárattal.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

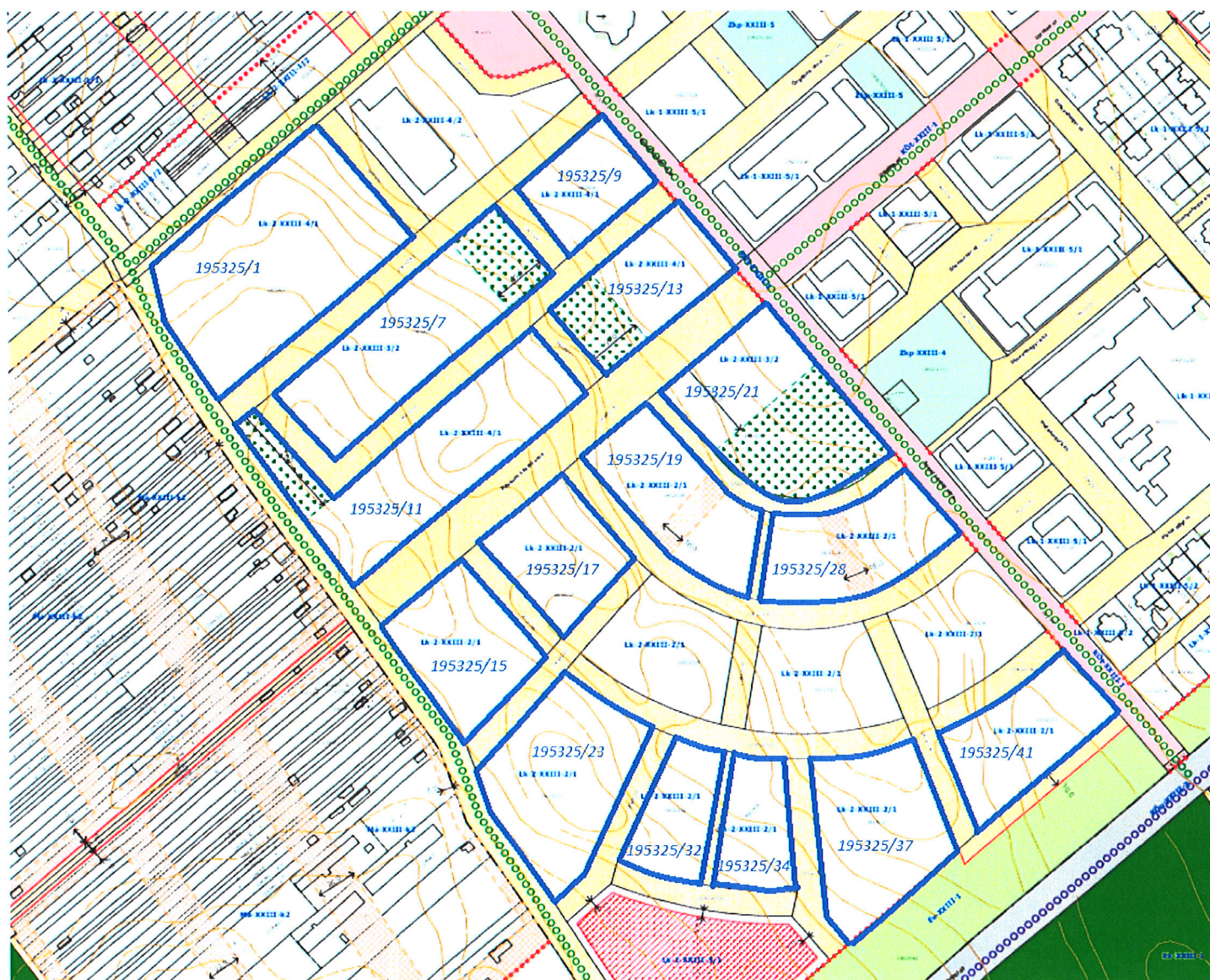
	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.		
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság		
(m ²)				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			(°)	(m)	(m)
								alatt	félén		általános	parkolásra fordítható				
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2.0	1.6	0.4	35	10.0	13.5	

Az Lk-2-XXIII-3/2 építési övezetnek nincs részletes leírása a rendeletben.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.		
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság		
(m ²)				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			(°)	(m)	(m)
								alatt	félén		általános	parkolásra fordítható				
19.	Lk-2-XXIII-3/2	SZ	2400	2400	-	30	30	-	40	1.8	1.8	-	35	-	12.5	

Övezeti besorolás és a telkek elhelyezkedése



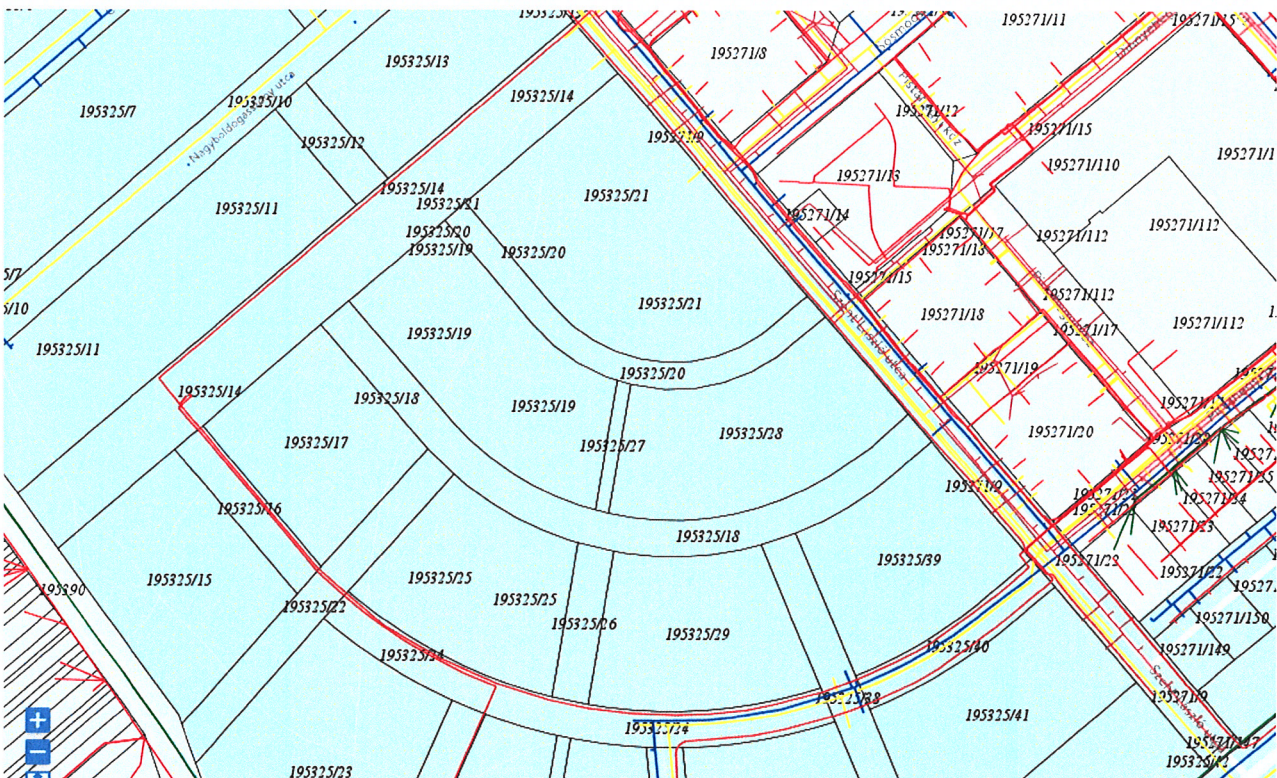
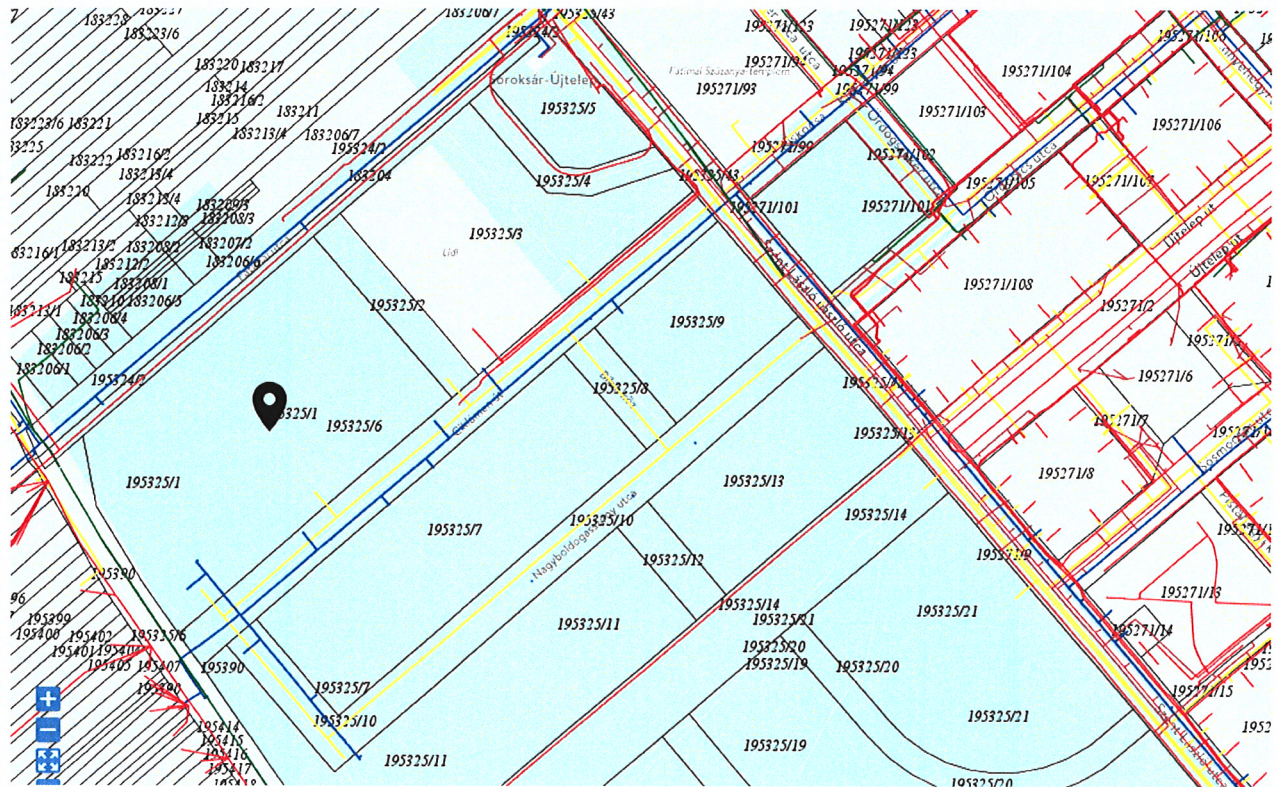
Jelmagyarázat:

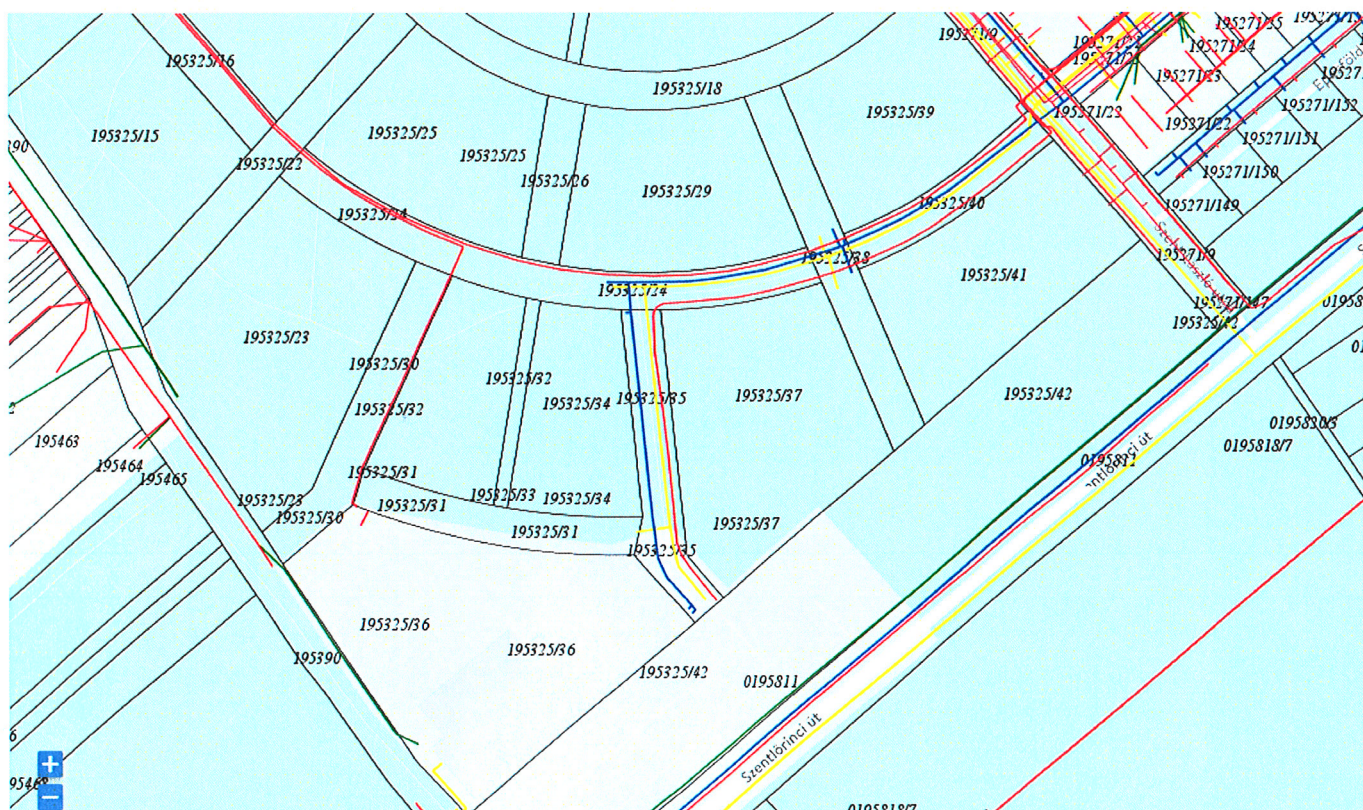


TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

MEGLÉVŐ/MEGTARTANDÓ
ZÖLDFELÜLET

Közműterkép





Jelmagyarázat

HÁLÓZAT	
> HÍRKÖZLÉS	
> SZÉNHIDROGÉN	
> TÁVHŐ	
> VILLAMOS ENERGIA	
> VÍZELLÁTÁS	
> VÍZELVEZETÉS	

2.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés • többségben tovább osztható telkek 	<ul style="list-style-type: none"> • többségben közmű nélküli telkek • egyes telkeknek kötelezően megtartandó zöldfelülete vagy be nem építhető része van
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlanok fejlesztési telekként való értékesítése 	<ul style="list-style-type: none"> • nem jellemző

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai 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 árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé 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.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci

viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előírni, 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 *Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az összehasonlítás során két csoportra osztottuk (1.- 2. táblázat) az önálló hrsz.-mal rendelkező telkeket területnagyságuk szerint, majd meghatároztunk a csoportokon belül egy átlagos területnagyságot. Ezt követően a 3. számú táblázatba foglaltan, elvégeztük az egyes önálló telkek korrekcióit, úgymint a telekméreteket, elhelyezkedés/környezet, közműközelség, hasznosíthatóság, majd megkaptuk a korrigált fajlagos értékeket. Azoknál a telkeknél, ahol kötelezően megtartandó zöldfelület található (összesen 4 db) az építési telkek beépíthetőségét nem, viszont a telkek tovább oszthatóságát (tehát további telkek nem alakíthatóak ki) a zöldfelületi elhelyezkedés korlátozza, így ezeknél a telkeknél a hasznosíthatóság tekintetében korrekciót alkalmazzunk. További 2 db teleknél a szabályozás alapján „a telek nem beépíthető

része" található, amit szintén a hasznosíthatóságnál vettünk figyelembe. A korrigált fajlagos értékeket használva telkenként meghatároztuk az egyes helyrajzi számokra vonatkozóan a telkek területére vetített fajlagos telekárát.

1. táblázat: Az alábbi táblázat a 3897 m² – 6957 m² nagyságú telkekre vonatkozóan mutatja meg a korrigált fajlagos értéket:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XXIII. Orbánhegy	XVIII., Ganz-kertváros	XXIII., Ócsai út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. december	2020. január	2020. január
Adat forrása		www.ingatlan.com/28254020	www.ingatlan.com/26931753	www.ingatlan.com/30926968
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		33 990 000 Ft	90 000 000 Ft	57 700 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		26 763 780 Ft	70 866 142 Ft	45 433 071 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	24 087 402 Ft	63 779 528 Ft	40 889 764 Ft
Telek terület (m ²)	3897 m² - 6957 m² közötti nagyságú területű telkek esetén az átlag területnagyság: 5532 m²	2181 m²	4100 m²	3847 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		11 044	15 556	10 629
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz.-mal rendelkező, tovább osztható, lakóövezeti építési telkek. Részleges közmű.	Építési telek, amely továbbosztható. Közművek a környező utcákban elérhetőek.	Építési telek, beépítetlen, közművek a szomszédos utcákban elérhetőek.	M0-ás közelében lévő, beépítetlen, továbbosztható gazdasági terület. Közművek a környező utcákban elérhetőek.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	Újtelep	Almáskert	Ganz-kertváros	Soroksár
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	5532 m²	kisebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%; sz.m. 1,5-2)	lakó (beép.: 30%; sz.m. 0,8)	lakó (beép.: 25%; sz.m. 0,95)	gazdasági (beép. 30%, sz.m.0,3)
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	12 200	10 492	15 556	10 629

2. táblázat: Az alábbi táblázat a 8203 m² – 14997 m² nagyságú telkekre vonatkozóan mutatja meg a korrigált fajlagos értéket:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinczi út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XVIII. Kerékkötő utca	XVIII. Alacscai út	X., Korall utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. december	2019. december	2020. január
Adat forrása		www.ingatlan.com/28017641	www.ingatlan.com/30712267	www.ingatlan.com/28246823
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		220 000 000 Ft	470 000 000 Ft	226 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		173 228 346 Ft	370 078 740 Ft	177 952 756 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	155 905 512 Ft	333 070 866 Ft	160 157 480 Ft
Telek terület (m ²)	8203 m² -14997 m² közötti nagyságú terület esetén az átlag területnagyság: 10869 m²	18200 m²	31275 m²	16900 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		8 566	10 650	9 477
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz.-mal rendelkező, továbbosztható, lakóövezeti építési telkek. Részleges közmű.	Egy hrsz. alatti terület, amely további telkekre osztható. Villany a telken belül.	Egy hrsz. alatti terület, amely további telkekre osztható. Közművek a szomszédos utcákban.	Intézményi besorolású, sík, kerített terület
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	Újtelep	Ganz kervárosi rész	Ganz kervárosi rész	Kőbánya
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	10869 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	10%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű elérhető a környező utcákból	villany	összes közmű elérhető a környező utcákból	összes közmű elérhető a környező utcákból
Korrekció		-2%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%; sz.m. 1,5-2)	lakó (beép. 25%, sz.m. 0,95)	lakó (beép. 25%, sz.m. 0,95)	intézményi (beép. 35%; sz.m. 2)
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		8%	15%	5%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	10 500	9 252	12 247	9 951

3. táblázat: Az alábbi táblázat helyrajzi számonként mutatja meg a telkek korrigált fajlagos értékéből számolt piaci forgalmi értéket:

Fejlesztési telkek piaci összehasonlító értékelése - érték meghatározás a telkek adottságai alapján

Hrsz.	Terület m ²	Építési övezet	Alapérték a telkek területre Ft/m ²	Korrekciók %					Korrigált fajlagos érték Ft/m ² *	Telek területre vetített fajlagos telekár Ft/m ² *	Nettó piaci érték helyrajzi számonként
				elhelyezkedés/környezet	közmű közelsége	méret*	hasznosíthatóság	összesen			
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 500	5%	5%	-10%	0%	0%	10 500	10 500	157 468 500
195325/7*	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 500	0%	5%	0%	-5%	0%	10 500	10 500	111 279 000
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 200	5%	5%	-5%	0%	5%	12 810	12 810	53 866 050
195325/11*	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	10 500	0%	0%	0%	-5%	-5%	9 975	9 975	119 550 375
195325/13*	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 200	5%	5%	-5%	-5%	0%	12 200	12 200	73 444 000
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	-5%	-5%	-5%	0%	-15%	10 370	10 370	65 144 340
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	0%	-5%	0%	0%	-5%	11 590	11 590	61 229 970
195325/19**	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	0%	-5%	-5%	-5%	-15%	10 370	10 370	72 144 090
195325/21*	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 500	5%	5%	0%	-10%	0%	10 500	10 500	108 433 500
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	10 500	-5%	-5%	5%	0%	-5%	9 975	9 975	90 792 450
195325/28**	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	5%	0%	-5%	-5%	-5%	11 590	11 590	79 472 630
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	-5%	-5%	10%	0%	0%	12 200	12 200	47 665 400
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	-5%	0%	10%	0%	5%	12 810	12 810	49 920 570
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	10 500	0%	0%	0%	0%	0%	10 500	10 500	86 131 500
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 200	5%	5%	-5%	0%	5%	12 810	12 810	81 766 230
Mindösszesen:	115 003										1 258 308 605

* A telken belül kötelezően megtartandó zöldterületet helyeztek el.

** A telken található be nem építhető rész miatt -5% korrekciót alkalmaztunk.

A fenti megosztás csak elvinek tekinthető, mivel az önálló fejleszthetőségnek akkor van realitása, ha a területen már beindult a fejlesztés, és több lakóház megvalósult. Azaz első körben egy egységként kell kezelni a területet, meg kell határozni a keresletnek megfelelő ütemezést, aszerint ki kell építeni a közműcsatlakozásokat.

Jelenleg az önálló telkenként történő értékesítés csak töredék áron elképzelhető!

Fejlesztési telkek piaci összehasonlító értékelése - érték meghatározás a telkek adottságai alapján						
Hrsz.	Terület m ²	Építési övezet	Telek területre vetített fajlagos telekár Ft/m ²	Nettó piaci érték Ft		
				helyrajzi számonként	helyrajzi számonként; kerekített	
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 502	157 468 500	157 500 000	
195325/7	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 502	111 279 000	111 300 000	
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 818	53 866 050	53 900 000	
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	9 979	119 550 375	119 600 000	
195325/13	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 193	73 444 000	73 400 000	
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	10 363	65 144 340	65 100 000	
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	11 584	61 229 970	61 200 000	
195325/19	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	10 364	72 144 090	72 100 000	
195325/21	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 497	108 433 500	108 400 000	
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	9 976	90 792 450	90 800 000	
195325/28	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	11 594	79 472 630	79 500 000	
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 209	47 665 400	47 700 000	
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 805	49 920 570	49 900 000	
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	10 496	86 131 500	86 100 000	
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 815	81 766 230	81 800 000	
Mindösszesen:	115 003			1 258 308 605	1 258 300 000	

4.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás módszerével

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

A vizsgált ingatlancsoport 15 önálló hrsz.-ú telkét értékeljük. Az értékesíthetőség érdekében elvégezzük a szabályozásban meghatározott minimálisan kialakítható telekméret alapján a telkek elvi megosztását. Piaci összehasonlító módszerrel - egy 1100 m² átlagos nagyságú telekméret figyelembevételével, valamint a telkek közművekkel ellátott feltételezése mellett – meghatároztunk egy kiindulási (bázis) fajlagos árat, majd ezt követően a telkek adottságai alapján korrekciót alkalmazva számítjuk a telkek értékét külön-külön.

1100 m²-es átlagos telekméret fajlagos értékének meghatározása

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinczi út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt terület	XXIII. Újtelep	XXIII. Szőlősor utca	XXIII. Tartsay utca
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019.december	2019. december	2019. december
Adat forrása		www.ingatlan.com/30543487	www.ingatlan.com/30625177	www.ingatlan.com/23325235
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		31 000 000 Ft	18 000 000 Ft	30 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		24 409 449 Ft	14 173 228 Ft	23 622 047 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	21 968 504 Ft	12 755 906 Ft	21 259 843 Ft
Átlagos telek terület (m ²)	1100 m ²	1220 m ²	649 m ²	1000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		18 007	19 655	21 260
Szöveges leírás	Egybefüggő területen, több önálló hrsz.-mal rendelkező, továbbosztható, lakóövezeti építési telkek.	Lakóövezeti építési telek, összes közmű a környező utcákról elérhető.	Lakóövezeti építési telek, víz, villany a környező utcákban, gáz és csatorna bekötése folyamatban van.	Összközműves lakóövezeti építési telek.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Újtelep	Újtelep	Újtelep
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1100 m ²	hasonló	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	közművek a szomszédos utcákból elérhetőek	gáz csatorna	összközműves
Korrekció		10%	5%	0%
Övezeti besorolás	lakó (beép. 40%-45%; sz.m. 1,5-2)	lakó (beép.35%; sz.m 1,0)	lakó (beép. 35%; sz.m. 0,35)	lakó (beép. 30%; sz.m. 1,0)
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	21 000	20 708	20 637	22 323

A fent kapott 21 000 Ft/m² fajlagos értéket, a kialakítható legkisebb telkek adottságai alapján korrigáltuk az alábbi táblázat szerint.

195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	45	45	600	649,5	21 000	-5%	0%	5%	0%	0%	21 000	13 639 500
						649,5	21 000	-5%	0%	5%	0%	0%	21 000	13 639 500
						649,5	21 000	-5%	0%	5%	0%	0%	21 000	13 639 500
						649,5	21 000	-5%	0%	5%	0%	0%	21 000	13 639 500
						649,5	21 000	-5%	0%	5%	0%	0%	21 000	13 639 500
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	45	45	600	631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						631	21 000	0%	0%	5%	0%	5%	22 050	13 913 550
						195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	45	45	600	638,3	21 000	5%
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
638,3	21 000	5%	0%	5%	0%							10%	23 100	14 744 730
Mindössze- sen:	115 003					115 003							2 024 054 375	
						104	db							

* A telken belüli kötelezően megtartandó zöldterület helyzetei.

** A telken túli határhoz nem építhető rész miatt -5% korrekciót alkalmaztunk.

A fenti megosztás csak elvieként tekinthető, mivel az önkormányzat fejlesztésének akkor van realitása, ha a területen már beindult a fejlesztés, és több lakóház megvalósult. Azaz elsősorban egy-egy példaként kell kezelni a területet, meg kell határozni a keresletnek megfelelő ütemezést, aszerint kell építeni a közműszolgáltatásokat. Ezután vagy telekként, vagy lakóházként/lakásként történhet az értékesítés.

Jelenleg az önkormányzatoktól történő értékesítés csak társadalmi érdekből engedélyezhető!

Ezután, mivel a nagyszámú kialakítható építési telkek értékesítése nyilvánvalóan hosszú időt vesz igénybe, az értékesítési időszakot 5 évre vizsgáljuk a Cash-flow számítás során.

DCF számítással határozzuk meg a jövőben értékesítésre kerülő telkek eladásából származó bevételek jelenértékét, az alábbi feltételezések mellett:

- a nagyszámú kialakítható építési telkek értékesítését 5 éves kifutással számoltunk
- az értékesítési árak évente 3%-kal, a költségek évente 1,5 %-kal növekednek

a diszkontráta meghatározása során figyelembe vettük az ingatlan egyedi kockázati tényezőit. Az alkalmazott diszkontráta meghatározásához a Build-up módszert alkalmazzuk.

Diszkontráta meghatározása:

Kockázatmentes kamatláb	2,76%
Tranzakciós költség	0,25%
Ingatlanpiaci tranzakció prémiuma	1,50%
Típuskockázat	0,50%
Regionális kockázat	1,00%
Diszkontráta	6,01%

A tőkésítési ráta becslésekor a hosszútávú kockázatmentes hozamból indultunk ki, melyet jelen esetben a 15 éves futamidejű államkötvények 2020. januári átlagának a referenciahozamából vezettünk le, az alábbi táblázat alapján a 6%-os mértékű diszkontrátát állapítottunk meg.

Az értékesíthetőséghez figyelembe vettük az infrastruktúra kialakítás és közművesítés, a telekosztás, rendezés és a marketing tevékenység költségét, valamint a kockázatok csökkenése miatt tartalékkerettel is számoltunk.

Költségek	
Infrastruktúra és a közművesítés költsége a bevétel 15%-a	303 608 156 Ft
Telekmegosztás és rendezés bevétel 2%-a	40 481 088 Ft
Marketing 3%	60 721 631 Ft
Tartalék 5%	101 202 719 Ft
Összesen	506 013 594 Ft

Jelenérték számítás:

Bevételek - telek értékesítés, nettó	2 024 054 375	1	2	3	4	5
Értékesítés üteme		15%	25%	25%	25%	10%
Bevétel a telkek értékesítéséből		309 680 319	526 456 543	536 985 674	547 725 387	223 471 958
Költségek	506 013 594					
Ütemezés		25%	25%	25%	20%	5%
Költségek ütemezve		129 033 466	131 614 136	134 246 418	109 545 077	27 933 995
Éves cash-flow		180 646 853	394 842 407	402 739 255	438 180 310	195 537 963
Éves cash-flow jelenértéke		170 421 559	351 408 337	338 147 645	347 079 847	146 117 341
Összegzett éves DCF	1 353 000 000 Ft					
A telkek maradványértéke:	1 353 000 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	6,0%					
Növekedési ütem - telek	2,0%					
Növekedési ütem - költségek	1,5%					

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a *Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt, kialakított építési telekegyüttes* forgalmi értékének meghatározását.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-ának figyelembevételével állapítottuk meg, mivel az így kapott eredmény jellemzi legmegfelelőbbben az adott típusú ingatlanokat, a maradványértékelést - jelen esetben - csak ellenőrzésre használtuk, tekintettel az infrastruktúra kialakításának bizonytalanságaira.

A telekegyüttes piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**1 258 300 000 Ft + áfa, azaz
Egymilliárd-kétszázötvennyolcmillió-háromszázezer forint + áfa.**

Az alábbi táblázatban bemutatjuk önálló helyrajzi számonként a meghatározott piaci forgalmi értékeket, kerekítve:

Hrsz.	Terület (m2)	Építési övezet	Telek területre vetített fajlagos telekár (Ft/m2)	Nettó piaci érték, kerekítve (Ft)
195325/1	14 997	Lk-2-XXIII-4/1	10 502	157 500 000
195325/7	10 598	Lk-2-XXIII-3/2	10 502	111 300 000
195325/9	4 205	Lk-2-XXIII-4/1	12 818	53 900 000
195325/11	11 985	Lk-2-XXIII-4/1	9 979	119 600 000
195325/13	6 020	Lk-2-XXIII-4/1	12 193	73 400 000
195325/15	6 282	Lk-2-XXIII-2/1	10 363	65 100 000
195325/17	5 283	Lk-2-XXIII-2/1	11 584	61 200 000
195325/19	6 957	Lk-2-XXIII-2/1	10 364	72 100 000
195325/21	10 327	Lk-2-XXIII-3/2	10 497	108 400 000
195325/23	9 102	Lk-2-XXIII-2/1	9 976	90 800 000
195325/28	6 857	Lk-2-XXIII-2/1	11 594	79 500 000
195325/32	3 907	Lk-2-XXIII-2/1	12 209	47 700 000
195325/34	3 897	Lk-2-XXIII-2/1	12 805	49 900 000
195325/37	8 203	Lk-2-XXIII-2/1	10 496	86 100 000
195325/41	6 383	Lk-2-XXIII-2/1	12 815	81 800 000
Mindösszesen:	115 003			1 258 300 000

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

Budapest, 2020.02.03.

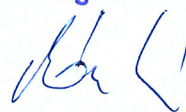
**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.

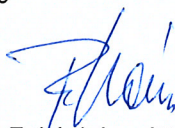


Tomcsik Veronika

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019



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 az BFVK 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 kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A 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

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

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

Az 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/58 2899/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII.KER.
Belterület 195325/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	----------------	-----------------------------------

- Kivett építési terület	0	1.4997	0.00		
--------------------------	---	--------	------	--	--

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tiszántúli térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 104924/2/2011/11.06.14
Vezetékjog
35 m2 területre 7103/700/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/582911/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
- Kivett építési terület	0	1.0598	0.00		

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tiszta térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583003/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/9 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill

- Kivett építési terület

0

4205 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583121/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 195325/17 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat. jöv ha m2 k.fill

- Kivett építési terület

0

5283

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszszámú ténnyeljárás alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583263/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/34 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	3897	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800299/1/2016/16.02.26

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S83052/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/11 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter	kat.jöv
			ha m2	k.fill
- Kivett építési terület	0	1.1985		0.00

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583067/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/13 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	6020	0.00	

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 ttszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/583075/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 195325/15 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	6282	0.00		

II. R É S Z

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

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

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tisztszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583130/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/19 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	6957	0.00	

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tetszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S83135/2019

2019. 12. 16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 195325/21 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII. KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett építési terület	0	1.0327	0.00	
--------------------------	---	--------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tetszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Regisztrációs szám: 8000004/583218/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/23 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett építési terület

0

9102

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583234/2019

2019.12.16

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/28 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	6857	0.00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III.RÉSZ

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

- a T-73612 ttszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583248/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/32 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	3907	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tetszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583279/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/37 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill.
- Kivett építési terület	0	8203	0.00		

II. RÉSZ

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

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17
- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800302/1/2016/16.02.26
Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/583285/2019

2019.12.16

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 195325/41 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett építési terület	0	6383	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

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

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

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

- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800306/1/2016/16.02.26

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 09:53:18

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. belterület 195325/1

Megrendelés szám: 9000/11116/2018

Méretarány: 1 : 2000



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

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

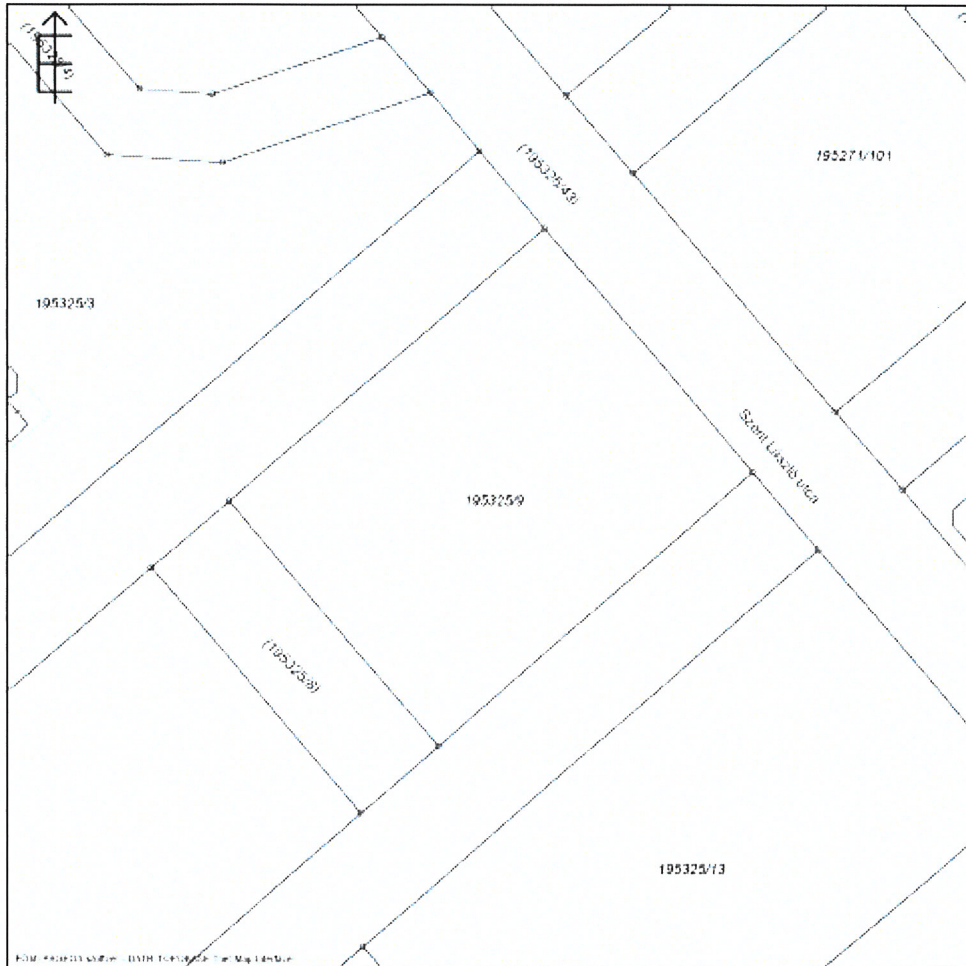
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 09:57:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER, belterület 195325/9

Megrendelés szám: 9000 11118 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

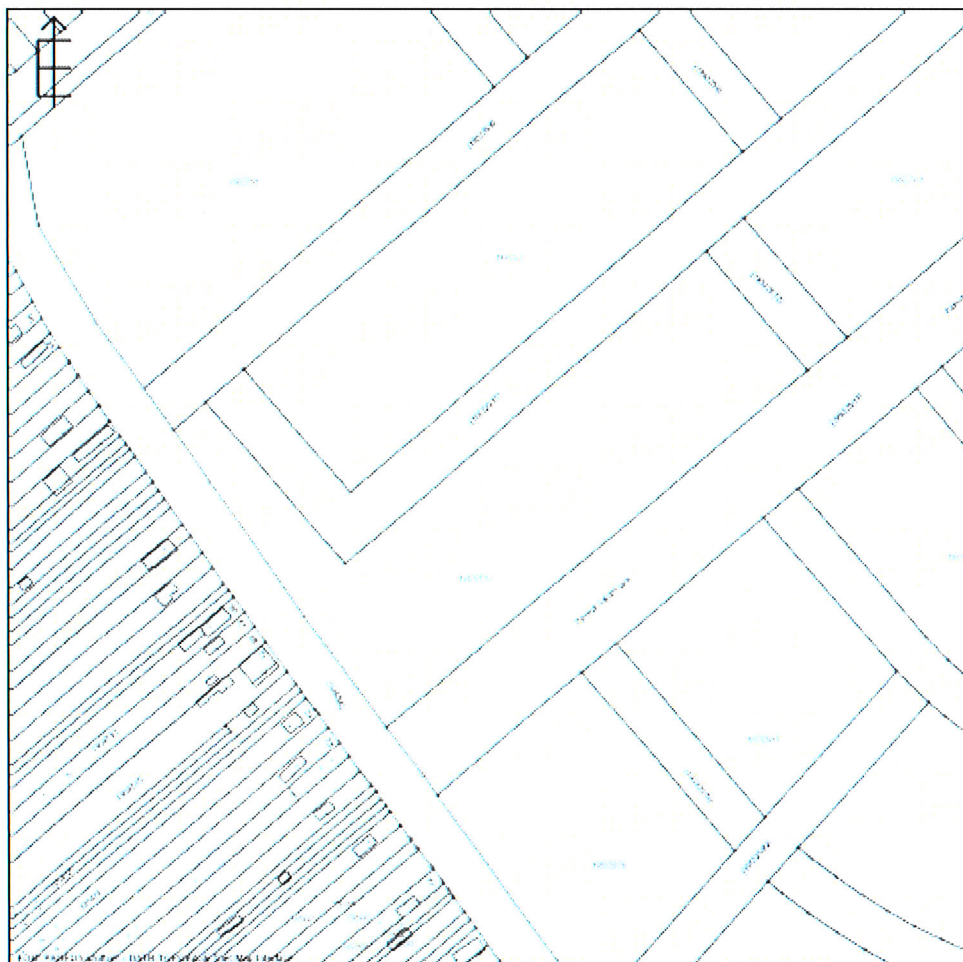
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:53:38

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. beherület 195325/11

Megrendelés szám: 9000 11139 2018

Méretarány: 1 : 2000



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

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

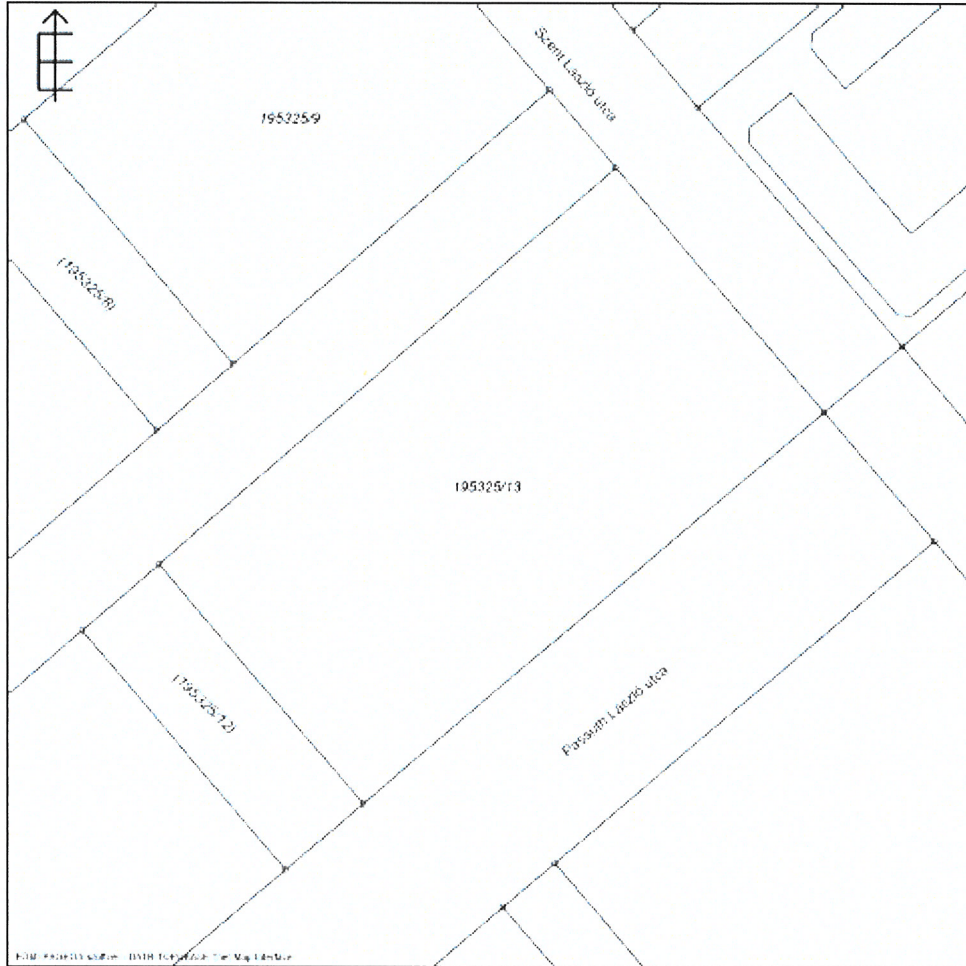
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:51:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER, belterület 195325/13

Megrendelés szám: 9000 11138 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

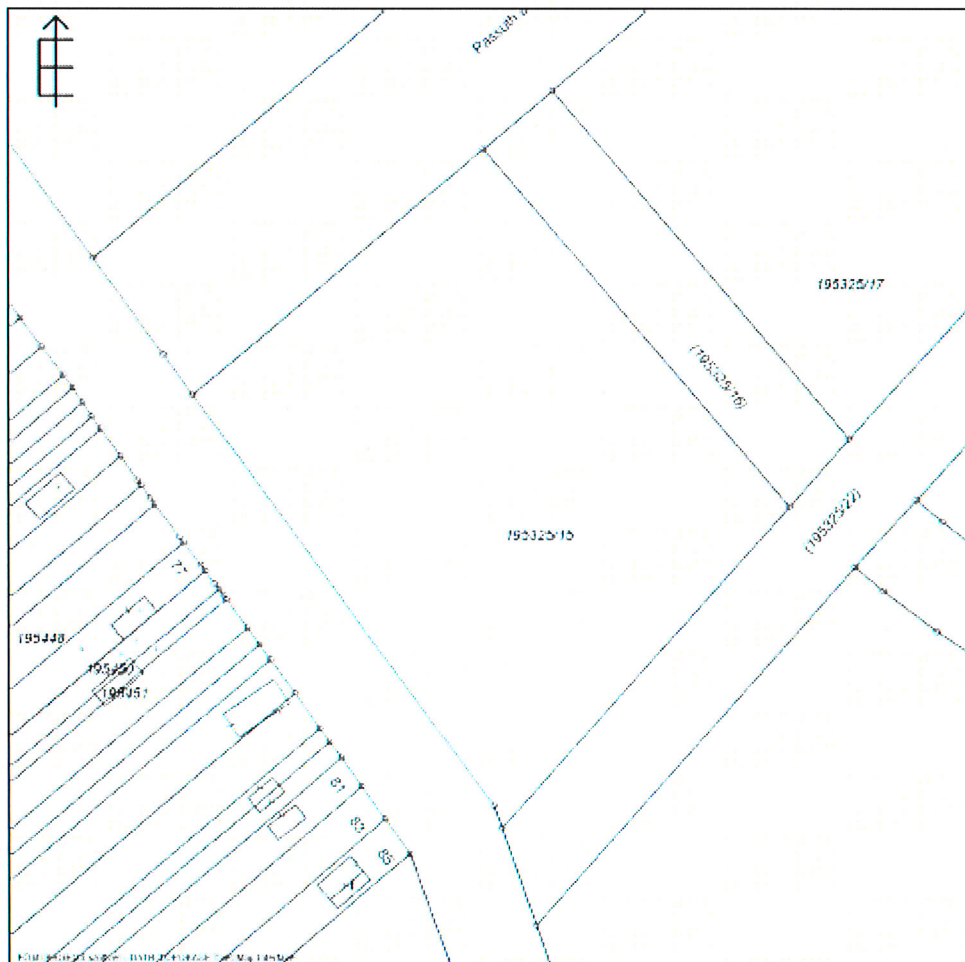
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:00:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. behatárolt terület 195325/15

Megrendelés szám: 9000 11119 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

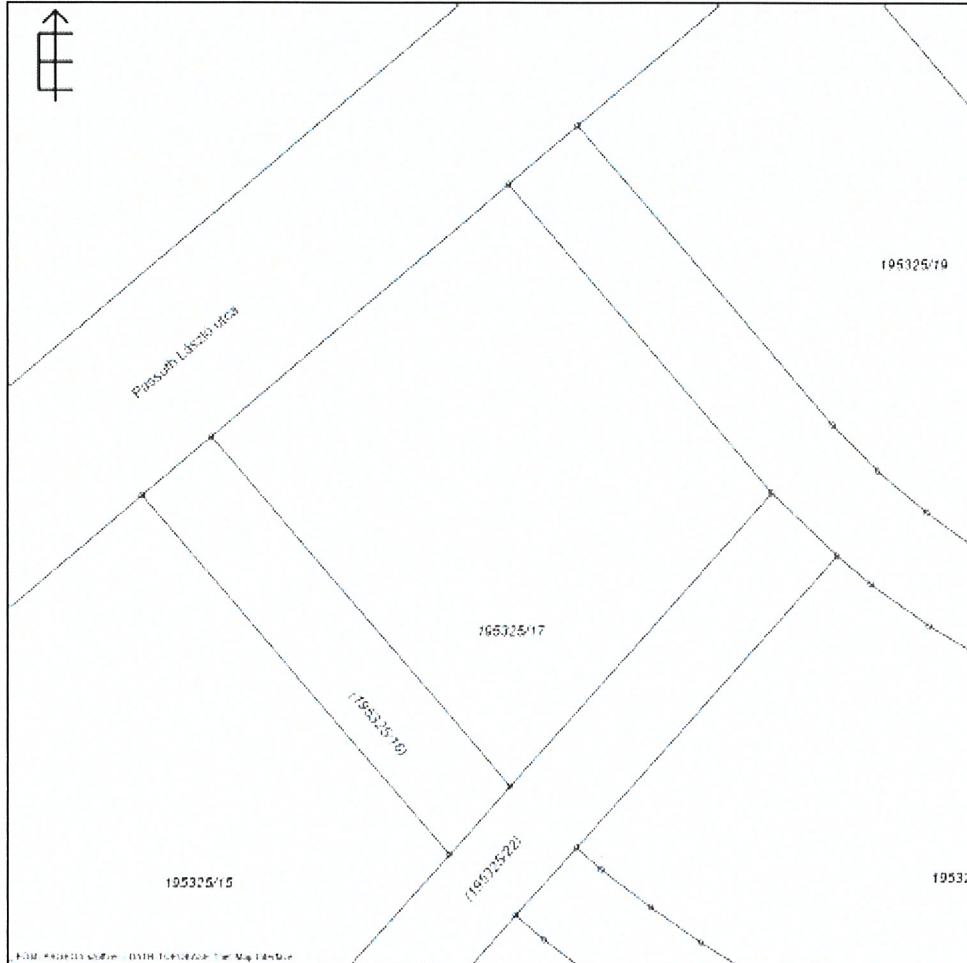
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:50:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. behatárolt terület 195325/17

Megrendelés szám: 9000-11137/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

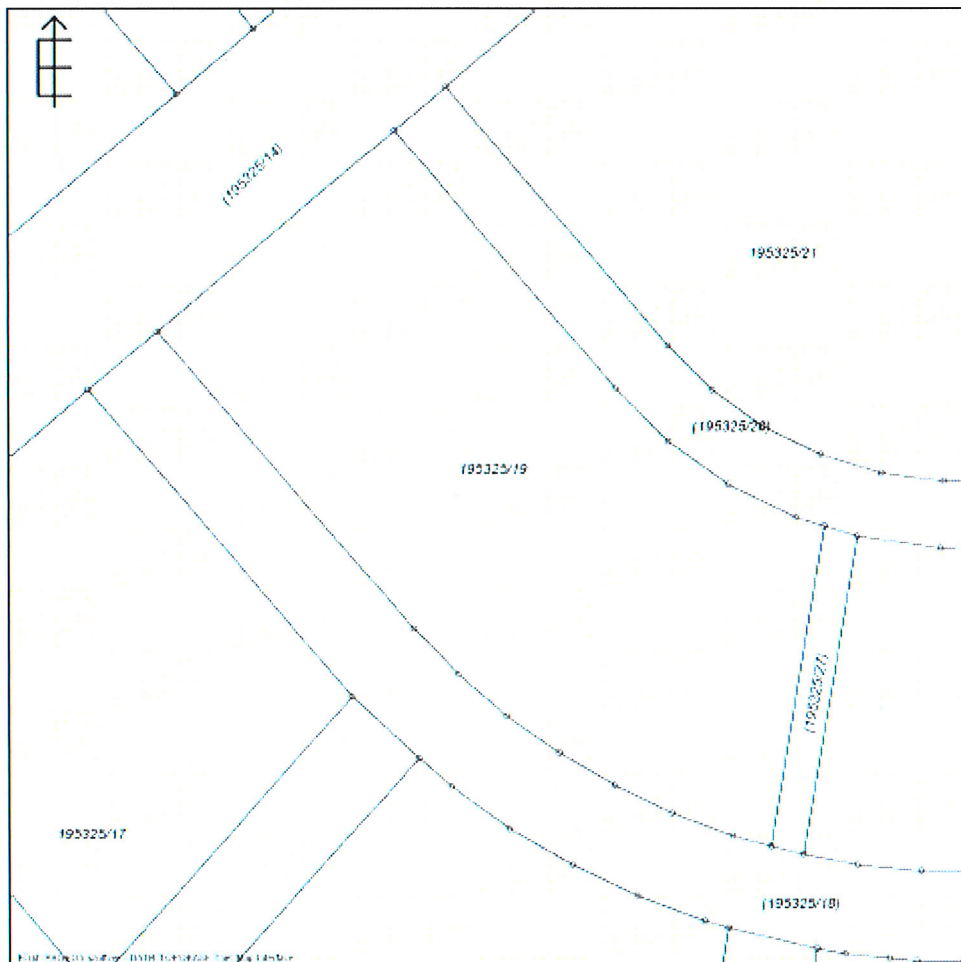
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:01:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. beherület 195325/19

Megrendelés szám: 9000 11120 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

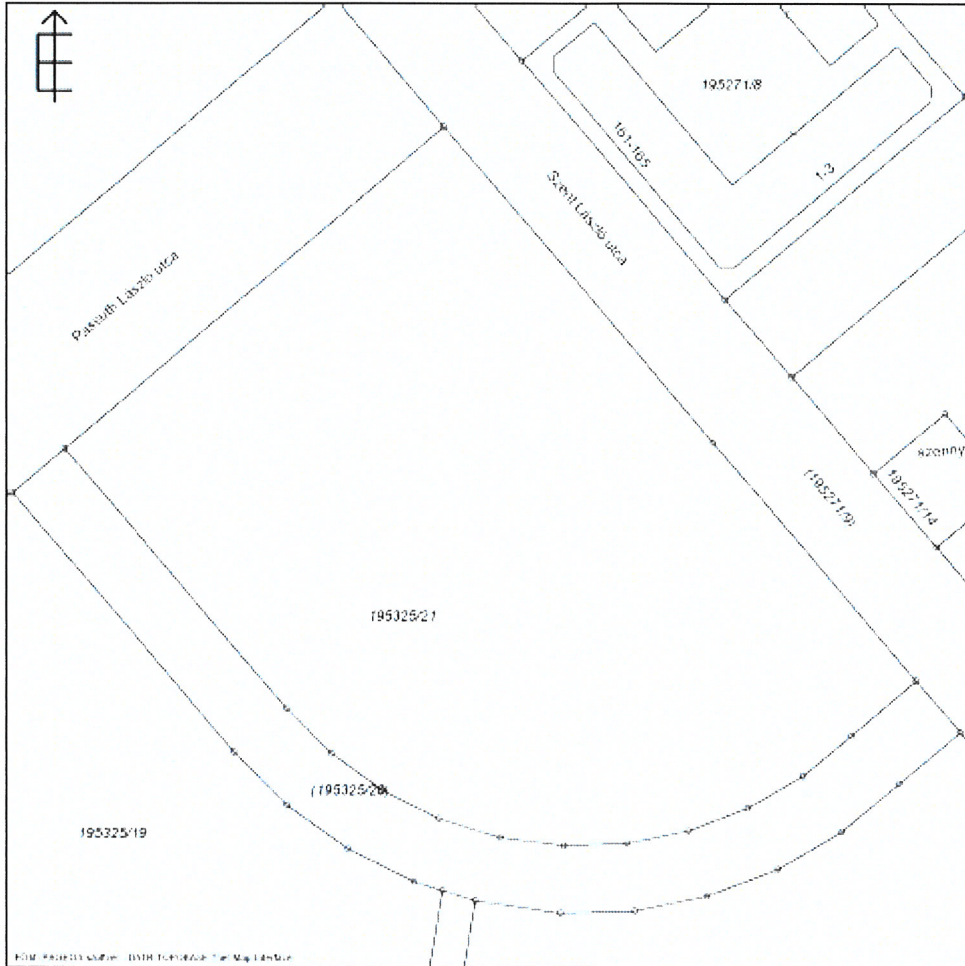
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:49:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. belterület 195325/21

Megrendelés szám: 9000 11136 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

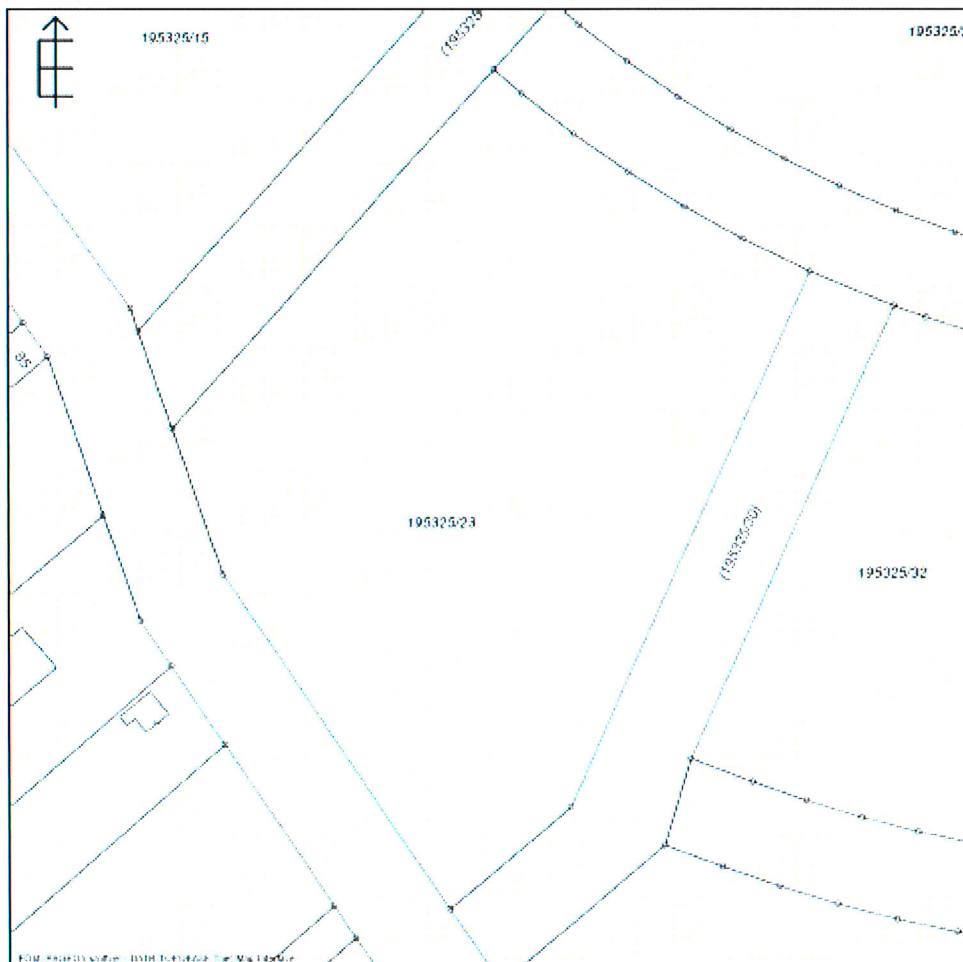
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:04:34

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. behatárolt terület 195325/23

Megrendelés szám: 900011121/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

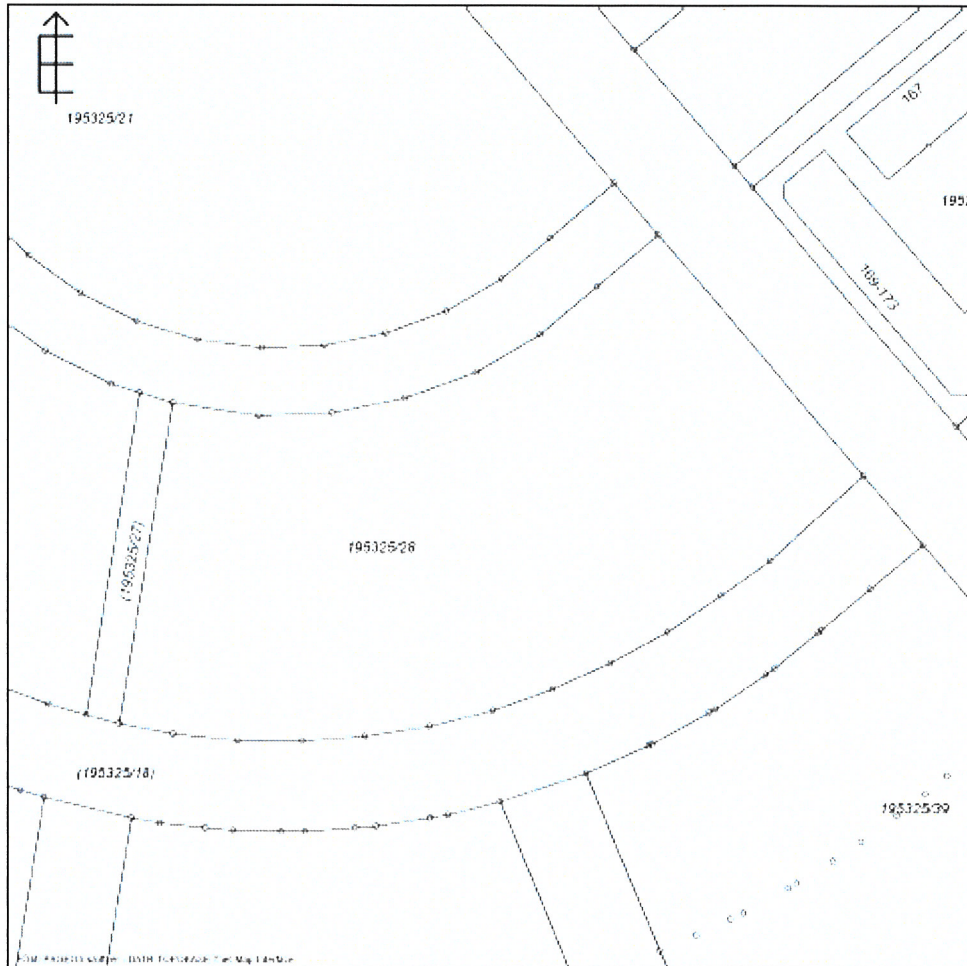
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:06:57

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. behatárolt terület 195325/28

Megrendelés szám: 9000 11124 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

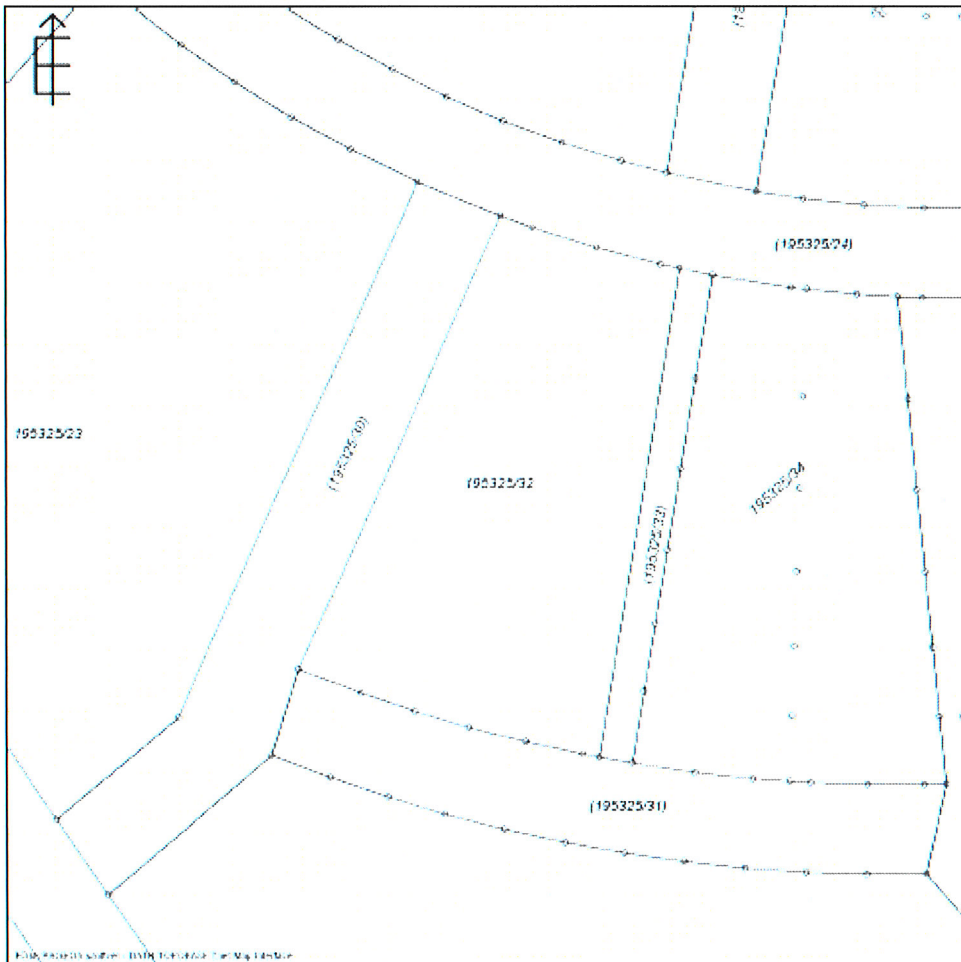
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:11:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER, beherület 195325/32

Megrendelés szám: 9000 11127/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

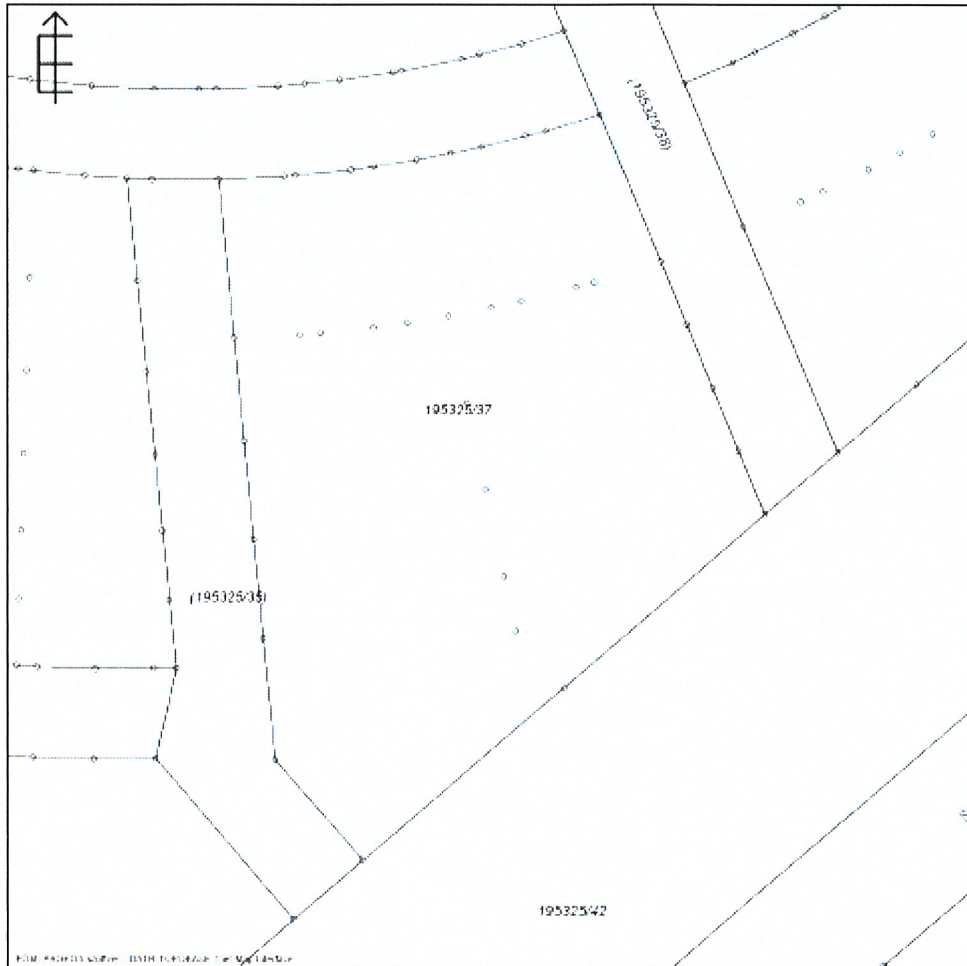
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:12:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER. belterület 195325/37

Megrendelés szám: 9000 11128 2018

Méretarány: 1 : 1000



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

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

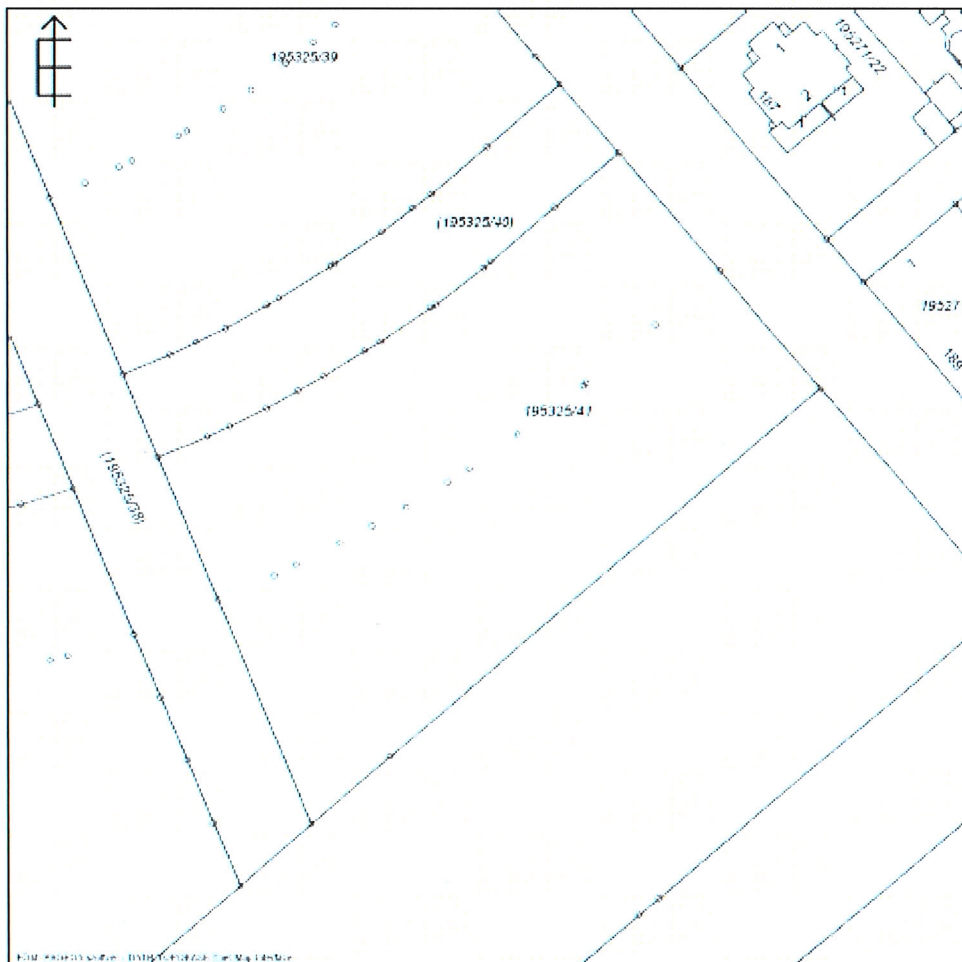
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.08 10:47:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIIKER, beherület 195325/41

Megrendelés szám: 9000 11134/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Képek



2019.12.06.



2019.12.06.

195325/9 hrsz.-ú telek



2019.12.06.



2019.12.06.

195325/9 hrsz.-ú telek



2019.12.06.



2019.12.06.

195325/7 hrsz.-ú telek



2019.12.06.



2019.12.06.

195325/7 hrsz.-ú telek



195325/1 hrsz.-ú telek



195325/1 hrsz.-ú telek



195325/1 hrsz.-ú telek és a 195325/7 hrsz.-ú telek közötti út



195325/7 hrsz.-ú telek



195325/7 hrsz.-ú telek



195325/11 hrsz.-ú telek



195325/11 hrsz.-ú telek



195325/11 hrsz.-ú telek



195325/11 hrsz.-ú telek és 195325/19. hrsz.-ú telek



195325/15 hrsz.-ú telek



195325/17 hrsz.-ú telek



195325/13 hrsz.-ú telek



195325/21 hrsz.-ú telek



195325/21 hrsz.-ú telek



195325/28 hrsz.-ú telek



195325/28 hrsz.-ú telek



195325/41 hrsz.-ú telek



195325/37 hrsz.-ú telek



195325/37 hrsz.-ú telek



195325/34 hrsz.-ú telek és 195325/35 hrsz.-ú telek



195325/32 hrsz.-ú telek és 195325/23 hrsz.-ú telek

