

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET LUCERNA KÖZ

HRSZ.: 1667/1 SAROK TELEK ÉS AZ 1669/3 HELYRAJZI SZÁM ALATTI
INGATLANBÓL KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ 1 184 M² KÖZTERÜLETTÉ
VÁLÓ TELEKTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN



2019. május 20.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. LUCERNA KÖZ HRSZ.: 1667/1 TELEK ÉS AZ 1669/3 HRSZ.-Ú
TELEKBŐL KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ 1 184 M² KÖZTERÜLETTÉ VÁLÓ
TELEKTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

A vizsgált ingatlan esetében felmerülő kártalanítási érték:

Az 1667/1 hrsz-ú ingatlan értéke:

| | |
|--|----------------------------|
| Az ingatlan területe | 650 m ² |
| Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára | 39 092,- Ft/m ² |
| Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve | 25 400 000,- Ft |

A kialakuló, közterületté váló (1667/6 és 1667/14) hrsz-ú ingatlanok értéke:

| | |
|--|----------------------------|
| Az ingatlan területe | 1 184 m ² |
| Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára | 34 558,- Ft/m ² |
| Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve | 40 900 000,- Ft |

Értéknövekedése a kialakuló 1669/3 hrsz-ú ingatlanak:

Visszamaradó telek értéknövekedése összesen:

14 800 000,- Ft

Fentiek alapján megállapítjuk, hogy a visszamaradó telek értéknövekedése kisebb, mint a közterületté váló telek értéke, így ennek kapcsán a megállapított forgalmi érték és a számított értéknövekedés különbözeteként bruttó 26 100 000,- Ft kártalanítás lenne kifizethető, de a 1667/1 hrsz.-ú 650 m² nagyságú telek átadásával (forgalmi értéke: 25.400.000,- Ft) ez kompenzálható.

Műszaki kár becsült értéke:

A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és a mérési vázlat alapján szakértők megállapították, hogy a vizsgált ingatlan esetében a lejárt, érvényességét veszített T-80804 változási vázrajz szerint műszaki kárral nem kell számolni.

Zöldkár becsült értéke:

A vizsgált, leeső ingatlanrész területén értékelhető zöld növényzet nem található, így zöldkár nem állapítható meg.

A fenti értékek bruttó értékek, amelyek tartalmazzák a mindenkori áfa mértékét is.

Budapest, 2019. május 20.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY
Eng.szám:
IM 4847

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem-mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **Budapest, XI. Lucerna köz 1667/1. helyrajzi számú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a már érvényét veszett csatolt változási vázrajz szerinti a Medvetalp utca 1669/3 hrsz.-ú 1 184 m² nagyságú (1667/6 és 1667/14) **önálló helyrajzi számon kialakuló kivett közterület (közút)** területrész forgalmi értékének - és az esetleg felmerülő műszaki és zöldkár értékének - a meghatározásával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja a közterületté váló ingatlan telekrendezést követő **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a beépítési lehetőségek figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatot és térképmásolatot, valamint a záradékkal még nem ellátott és érvényét veszített változási vázrajzot.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2019. május 16-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk, melyek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény 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.

Szakértői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg, melyekből az értékelt ingatlan értékelésére két módszert alkalmazunk:

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.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. 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 értékelhetők.

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.

A földre maradó érték számítása megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Értékelt ingatlan Budapest, XI. kerület, Lucerna köz - hrsz. 1669/3 hrsz. telekalakítása - 1 184 m²

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük (értékesítés, vagy bérbeadás esetén)
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

| | |
|----------------------------|---|
| Az értékelt ingatlan címe: | Budapest XI. kerület, Lucerna köz hrsz.: 1667/1 |
| Az ingatlan megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Helyrajzi száma: | 1667/1 |
| Területe összesen: | 650 m ² |
| Az ingatlan tulajdonosai: | Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Ön- kormányzata 1/1 |
| Terhek | a T- 73547 ttsz számú térrajz alapján a 2667 és a 1666 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve 1667 hrsz. alatt, majd megosztva 1667/1-5 hrsz.-ú ingatlanokra |
| Széljegyek | bejegyzést nem tartalmaz |

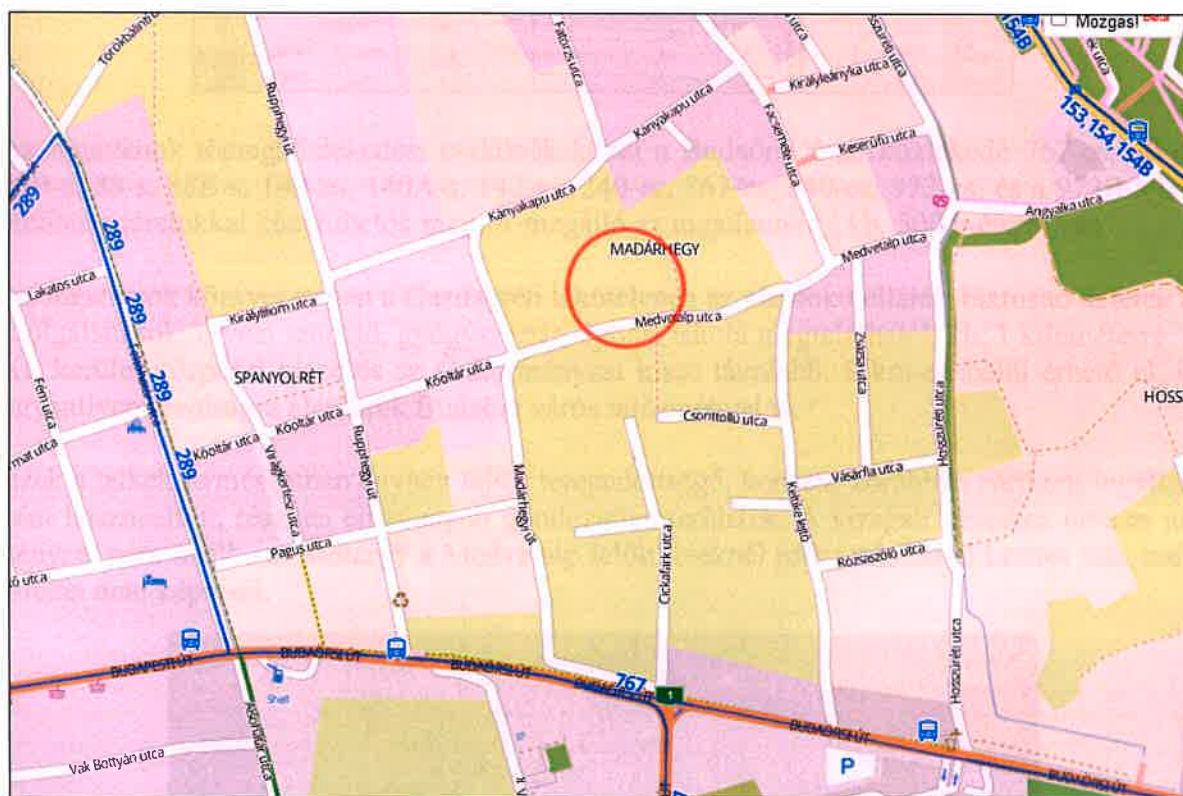
AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

| | |
|----------------------------|--|
| Az értékelt ingatlan címe: | Budapest XI. kerület, Medvetalp utca 1669/3 hrsz. |
| Az ingatlan megnevezése: | Kivett üdülő épület, udvar |
| Helyrajzi száma: | 1669/3 1667/6 1667/14 |
| Területe összesen: | 8 468 m ² - 1 004 m ² 180 m ² |
| Az ingatlan tulajdonosai: | Vadkerti Péter tulajdoni hányad: 1658/38612 Vadkerti Péterné tulajdoni hányad: 1658/38612 Kobovics Béla tulajdoni hányad: 2038/38612 Krucsay Natália |

| | |
|--|--|
| | <p>tulajdoni hányad: 7678/38612 Kelemenné Gálosi Ágnes tulajdoni hányad: 1498/38612 Kelemen Péter Csaba tulajdoni hányad: 1496/38612 Kelemen Judit tulajdoni hányad: 1496/38612 Dr. Csillikné Svasznek Erika tulajdoni hányad: 1525/38612 Dr. Csillikné Svasznek Erika tulajdoni hányad: 1525/38612 Rákossy Pál tulajdoni hányad: 3050/38612 Dr. Csillikné Svasznek Erika tulajdoni hányad: 600/38612 Rákossy Pál tulajdoni hányad: 1488/38612 Vadkerti Péter tulajdoni hányad: 600/38612 Vadkerti Péterné tulajdoni hányad: 600/38612 Kelemenné Gálosi Ágnes tulajdoni hányad: 160/38612 Kelemen Zoltán László tulajdoni hányad: 160/38612 Kobovics Béla tulajdoni hányad: 122/38612 Breiner Flóra Zsófia tulajdoni hányad: 1138/38612 Breiner Fanni Anna tulajdoni hányad: 1138/38612 Breinerné Varga Ildikó Mária tulajdoni hányad: 2276/38612 Vadkerti Péter tulajdoni hányad: 400/38612 Kobovics Béla tulajdoni hányad: 716/38612 Kelemen Péter Csaba tulajdoni hányad: 476/38612 Kelemen Judit tulajdoni hányad: 472/38612 Dr. Csillikné Svasznek Erika tulajdoni hányad: 908/38612 Rákossy Pál tulajdoni hányad: 436/38612 Breinerné Varga Ildikó Mária tulajdoni hányad: 424/38612 Kobovics Zita tulajdoni hányad: 1438/38612 Kobovics Béla tulajdoni hányad: 1438/38612</p> |
|--|--|

| | |
|------------|---|
| Terhek | Holtigtartó haszonélvezeti jog a II/20-22 Jogosult: Kelemen Zoltán Özvegyi jog II/39-40 Jogosult: Breinerné Varga Ildikó Mária VezetékJog 246 m ² területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft |
| Széljegyek | bejegyzést nem tartalmaz |

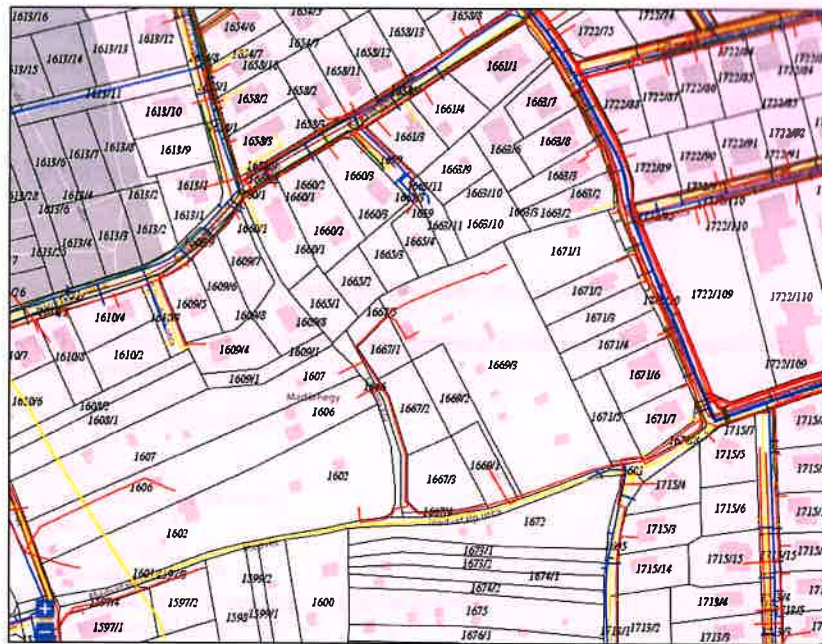
AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlanok Budapest XI. kerületében, annak Budaörsrel határos részén találhatók, a Lucerna közben, illetve a Medvetalp utcában. A Budaörsi út felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlanok szűkebb környezetébe új építésű, kis lakásszámú társasházak és hétvégi házas terület. Tágabb környezetükben a Gazdagréti lakótelepen 10 emeletes panelházak és nagyobb lakásszámú társasházak is megtalálhatók. Ezen túlmenően Budaörsön számos bevásárló-központ is van.

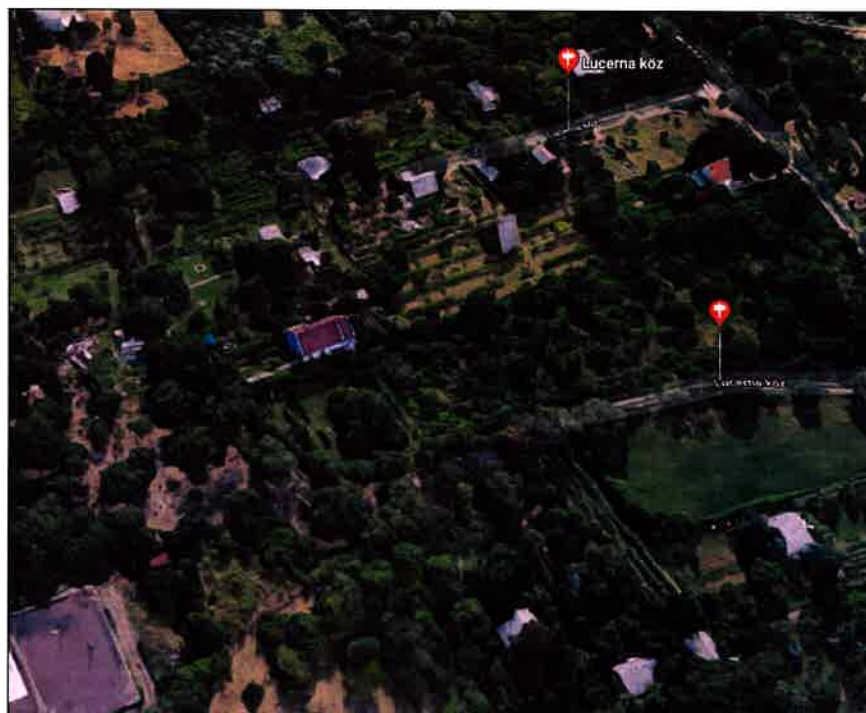
A közművek az ingatlanok közelében a Facsemete utcában találhatók meg: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.



Az ingatlanok tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi úton közlekedő 767-es, 40-es, 40B-s, 88-s, 88B-s, 140-es, 140A-s, 142-es, 240-es, 767-es, 940-es, 972-es, és a 972B-s jelű autóbusz járatokkal közelíthetők meg. A megálló az ingatlanoktól kb. 500 méterre van

Az ingatlanok környezetében a Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók kb. 1 kilométerre. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. 8 km-en belül érhető el, de ugyanilyen távolságra elérhetők Budaörs város intézményei is.

Ezek a telkek természetben enyhén lejtős terepadottságú, kerített, korábban zártkerti ingatlanként hasznosított, részben elhanyagolt gondozatlan területek. A vizsgált részekben értékes növényzet nem található. Műtárgy a Medvetalp felőli teleknél rossz minőségű kerítés van, mely értéket nem képvisel.



Az ingatlanok a megbízói adatszolgáltatás szerint **Lke-2-XI-01 kertvárosias, laza beépítésű lakóterület**, szabadonálló jellegű lakóterületek, elsődlegesen lakófunkciójú övezetbe tartozik, 1000 m² minimális telekterülettel, 15 % (20) maximális beépíthetőséggel,

A vizsgált telek beépíthetősége:

29. Az Lke-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

29. § (1) Az Lke-2-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) lakóépület,
- e) szálláshely-szolgáltatás,
- f) szolgáltatás,
- g) vendéglátás,
- h) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműcsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terezsintnél 1 m-nél magasabba nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas és
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában $H/2$ (ahol H a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában H (ahol H a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTEK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szinterület 120-százalékos osztásának egész számú hányadosa.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 4 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m²-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint. ¶

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m²-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek. ¶

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb. ¶

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum ±1,5 m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni. ¶

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet. ¶

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén. ¶

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál. ¶

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet. ¶

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni. ¶

(18) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani. ¶

| | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|----|------------------------|--------|-----|-------------------------|----------|----------|----------------------------|
| Ln-T-XI-G | kialakult | kialakult | Ú | kialakult ¹ | 20 | 4,5 | 16,0 | 1,2 | 0,5 | 45 ² |
| Ln-T-XI-4-06 | 500 | 20 | SZ | 35 | 35 | - | 6,0 | 0,5 | 0,35 | 35 |
| Ln-T-XI-4-07 | 1500 | 25 | SZ | 50 | 45 | - | 10,5 | 1,50 | 0,45 | 35 |
| Ln-T-XI-4-08 | 1500 | 25 | SZ | 50 | 60 | - | 10,5 | 1,4 | 0,6 | 35 |
| Ln-T-XI-P-01 | 1500 | 25 | SZ | 100 | 100 | 7,5 | 15,0 | 5,5 | 1,0 | 0 |
| Ln-T-XI-L-01 | 1500 | 20 | SZ | 35 | 50 | 7,5 | 15,0 | 2,0 | 0,5 | 45 |
| <i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i> | | | | | | | | | | |
| lakóterületek (elsődleges lakófunkció) | | | | | | | | | | |
| Lk-2-XI-10 | 1000 | 18 | SZ | 15 (20) ³¹ | 25[35] | - | 7,5 | 0,4[0,8] | 0,25[35] | 75 (70) ³¹ [30] |
| Lk-2-XI-11 | 1500 | 20 | SZ | 20 | 35 | 6,0 | 10,5 | 0,75 | 0,35 | 65 |
| Lk-2-XI-12 | 2000 | 30 | SZ | 35 | 50 | 7,5 | 11,0 | 1,2 | 0,5 | 50 |
| Lk-2-XI-13 | 2000 | 20 | SZ | 25 | 50 | 6,0 | 10,5 | 1,0 | 0,5 | 50 |
| <i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i> | | | | | | | | | | |
| lakófunkcióit kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek | | | | | | | | | | |
| Lk-2-XI-1-02 | 1500 | 30 | SZ | 30 | 45 | 4,5 | 11,0 | 1,0 | 0,45 | 50 |
| Lk-2-XI-1-03 | 5000 | 50 | SZ | 40 | 65 | 7,5 | 12,5 | 1,4 | 0,65 | 50 |
| Lk-2-XI-1-04 | 2000 | 25 | SZ | 30 | 45 | 6,0 | 10,5 | 1,2 | 0,5 | 35 |
| Lk-2-XI-1-05 | 1500 | 30 | SZ | 30 | 45 | 6,0 | 12,0 | 1,0 | 0,45 | 55 |
| Lk-2-XI-KG | 1000 | 30 | SZ | 50 | 50 | 4,5 | 19,0 | 1,5 | 0,5 | 20 |
| <i>Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületek (Lke-2)</i> | | | | | | | | | | |
| lakóterületek (elsődleges lakófunkció) | | | | | | | | | | |
| Lke-2-XI-01 | 1000 | 18 | SZ | 15 (20) ³¹ | 25 | - | 7,5 | 0,4 | 0,25 | 75 (70) ³¹ |
| Lke-2-XI-02 | 1000 | 18 | SZ | 15 | 25 | - | 5,0(5,5) ³³³ | 0,3 | 0,25 | 75 |
| <i>Kertvárosias, sziluetterékény hegyvidéki lakóterület (Lke-3)</i> | | | | | | | | | | |
| lakóterületek (elsődleges lakófunkció) | | | | | | | | | | |
| Lke-3-XI-02 | 1000 | 18 | SZ | 15 | 25 | - | 5,0(5,5) ³³³ | 0,3 | 0,25 | 75 |
| Lke-3-XI-03 | 2000 | 18 | SZ | 10 | 20 | - | 5,0(5,5) ³³³ | 0,2 | 0,2 | 80 |
| Lke-3-XI-Kv-01 | kialakult | kialakult | SZ | 10 | 10 | - | 3,0 | 0,2 | 0,1 | 80 |

A telekalakításra készült egy változási vázrajz T-80804 számon, amely ugyan lejárt, de a közterületté váló részeket tartalmazta (1667/6) hrsz. 1.004 m², illetve (1667/14) hrsz. 180 m² területnagysággal, így összesen a 1669/3 hrsz.-ú ingatlanból 1.184 m² kerülne elvételre.

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél az ingatlanok piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító módszert és a maradványérték elv számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló ingatlanok adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt /10-15%/ között szakértői mérlegeléssel korrigáljuk mind-egyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

**AZ 1667/1 HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

| | Vizsgált ingatlan | Ö-1 | Ö-2 | Ö-3 |
|---|---|--|--|--|
| Helyszín | Bp. XI. ker. Lucerna köz hrsz. 1667/1 | Bp. XI. ker. Felsőhatár út | XI. Spanyolréti út | XI. Spanyolréti út |
| Leírás | Lke-2-XI-01 övezeti besorolású telek, közművek nélkül | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművekkel, csatorna az utcában | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában |
| Alapterület (m ²) | 650 | 900 | 1 005 | 1684 |
| Ingatlan ára (Ft) | | 44 900 000 | 38 000 000 | 65 000 000 |
| Adat forrása / időpontja | | ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 |
| Kínálati ár | | - 10% | -10% | -10% |
| Fajlagos alapár (Ft/m ²) | 37 890 | 44 900 | 34 030 | 34 739 |
| Módosító tényezők | | | | |
| Elhelyezkedés | Lucerna köz | -5,0% | -5,0% | -5,0% |
| Megközelítés | közterületről | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Alapterület | 650 | 5,0% | 10,0% | 10,0% |
| Közművesítettsége | közmű nélküli | -15,0% | 0,0% | 0,0% |
| Kerítettség | körbe kerített | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Telek alakja, beépíthetősége | kedvező | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Övezeti besorolása | Lke-2-XI-01 | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Összes módosítás | | -10 % | 10 % | 10 % |
| Módosított alapár | 38 685 | 40 410 | 37 433 | 38 213 |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével | | | 25 145 250 | |

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárat a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során a 650 m² nagyságú telek vonatkozásában a megbízói adatszolgáltatás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

A 1667/1 HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

Építési költségek meghatározása:

| Építmények | Alapterület m ² | Fajlagos ár Ft/m ² | Kiviteli költség Ft |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Lakóépület | 200 | 420 000 | 84 000 000 |
| Pinceszint | 75 | 210 000 | 15 750 000 |
| Burkolt felületek | 120 | 30 000 | 3 600 000 |
| Zöldfelület | 255 | 15 000 | 3 825 000 |
| Kiviteli költség összesen | | | 107 175 000 |

| Egyéb költségek | Százalékos arány | Egyéb klt. Ft |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Ügyvéd | 2% | 2 143 500 |
| Tervezés, műszaki ellen. | 3% | 3 215 250 |
| Tartalék keret | 8% | 8 574 000 |
| Nyeresség | 10% | 10 717 500 |
| Összesen | | 24 650 250 |

Bevételek meghatározása:

| Bevételek | Alapterület m ² | Eladási ár Ft/m ² | Érték Ft |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|
| Lakás nettó terület | 165 | 900 000 | 148 500 000 |
| Tárolók | 25 | 200 000 | 5 000 000 |
| Garázs | 2 | 2 000 000 | 4 000 000 |
| Bevételek összesen | | | 157 500 000 |

| Telek érték meghatározása | Ft |
|---------------------------|-------------------|
| Bevételek | 157 500 000 |
| Költségek | 131 825 250 |
| Maradvány érték | 25 674 750 |

AZ 1667/1 HRSZ-Ú INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól. A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

| Értékbecslési módszer | Ft | Súlyozás | Végső forgalmi érték Ft |
|-------------------------------------|------------|----------|-------------------------|
| Piaci összehasonlító adatok alapján | 25 145 250 | 50% | 12 572 625 |
| Maradványérték számítása alapján | 25 674 750 | 50% | 12 837 375 |
| Telek forgalmi értéke: | | | 25 410 000 |

Telek kerekített bruttó négyzetméter ára:

$$25\,410\,000 / 650 = 39\,092 \text{ Ft/ m}^2$$

Fentiek alapján a vizsgálat tárgyát képező 650 m² nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

| | |
|--|----------------------------|
| Az ingatlan területe | 650 m ² |
| Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára | 39 092,- Ft/m ² |
| Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve | 25 400 000,- Ft |

A fenti érték bruttó értéknek tekintendő.

AZ 1667/6 és 1667/14 HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

| | Vizsgált ingatlan | Ö-1 | Ö-2 | Ö-3 |
|---|---|--|--|--|
| Helyszín | Bp. XI. ker. Medvetalp utca hrsz. 1667/6 és 1667/14 | Bp. XI. ker. Felsőhatár út | XI. Spanyolréti út | XI. Spanyolréti út |
| Leírás | Lke-2-XI-01 övezeti besorolású telek, közművek nélkül | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművekkel, csatorna az utcában | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában | Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában |
| Alapterület (m ²) | 1 184 | 900 | 1 005 | 1 684 |
| Ingatlan ára (Ft) | | 44 900 000 | 38 000 000 | 65 000 000 |
| Adat forrása / időpontja | | ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 |
| Kínálati ár | | - 15% | -15% | -15% |
| Fajlagos alapár (Ft/m ²) | 35 784 | 42 405 | 32 139 | 32 809 |
| Módosító tényezők | | | | |
| Elhelyezkedés | Medvetalp utca | -5,0% | -5,0% | -5,0% |
| Megközelítés | közterületről | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Alapterület | 1 184 | -5,0% | 0,0% | 5,0% |
| Közművesítettség | közmű nélküli | -15,0% | 0,0% | 0,0% |
| Kerítettség | körbe kerített | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Telek alakja, beépíthetősége | kedvező | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Övezeti besorolása | Lke-2-XI-01 | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Összes módosítás | | -20 % | 0 % | 5 % |
| Módosított alapár | 32 411 | 33 924 | 32 139 | 31 169 |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével | | | | 38 374 624 |

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során a 1 184 m² nagyságú telek vonatkozásában a megbízói adatszolgáltatás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

A 1667/6 és 1667/14 HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

Építési költségek meghatározása:

| Építmények | Alapterület m ² | Fajlagos ár Ft/m ² | Kiviteli költség Ft |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Lakóépület | 350 | 420 000 | 147 000 000 |
| Pincszint | 230 | 210 000 | 48 300 000 |
| Burkolt felületek | 150 | 25 000 | 3 750 000 |
| Zöldfelület | 716 | 15 000 | 10 740 000 |
| Kiviteli költség összesen | | | 209 790 000 |

| Egyéb költségek | Százalékos arány | Egyéb klt. Ft |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Ügyvéd | 2% | 4 195 800 |
| Tervezés, műszaki ellen. | 3% | 6 293 700 |
| Tartalék keret | 8% | 16 783 200 |
| Nyereség | 10% | 20 979 000 |
| Összesen | | 48 251 700 |

Bevételek meghatározása:

| Bevételek | Alapterület m ² | Eladási ár Ft/m ² | Érték Ft |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|
| Lakás nettó terület | 300 | 900 000 | 270 000 000 |
| Tárolók | 120 | 200 000 | 24 000 000 |
| Garázs | 3 | 2 500 000 | 7 500 000 |
| Bevételek összesen | | | 301 500 000 |

| Telek érték meghatározása | Ft |
|---------------------------|-------------------|
| Bevételek | 301 500 000 |
| Költségek | 258 041 700 |
| Maradvány érték | 43 458 300 |

**AZ 1667/6 ÉS 1667/14 HRSZ-Ú INGATLANOK PIACI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSA**

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól. A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

| Értékbecslési módszer | Ft | Súlyozás | Végső forgalmi érték Ft |
|-------------------------------------|------------|----------|-------------------------|
| Piaci összehasonlító adatok alapján | 38 374 624 | 50% | 19 187 312 |
| Maradványérték számítása alapján | 43 458 300 | 50% | 21 729 150 |
| Telek forgalmi értéke: | | | 40 916 462 |

Telek kerekített bruttó négyzetméter ára:

$$40\,916\,462 / 1\,184 = 34\,558 \text{ Ft/ m}^2$$

Fentiek alapján a vizsgálat tárgyát képező 1 184 m² nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

| | |
|--|----------------------------|
| Az ingatlan területe | 1 184 m ² |
| Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára | 34 558,- Ft/m ² |
| Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve | 40 900 000,- Ft |

A fenti érték bruttó értéknek tekintendő, miután az ingatlan beépített ingatlan.

A kisajátítások esetében a fennmaradó ingatlan értéknövekedését is vizsgálni kell, amely jelen esetben minimálisan 5-10 % mértékben állapítható meg a rendezetté válás (a telekalakítást követően az építési engedély megkérhető lesz rá, illetve a telekalakítással több telek kialakítható lesz belőle) következtében, így 5 %-os értéknövekedést vettünk figyelembe a telek mérete miatt:

| | |
|--|-------------------|
| Telek alapterülete m ² | 8 468 |
| Fajlagos m ² ár Ft/m ² | 34 910 |
| Értéknövekedés | 5% |
| Számított értéknövekedés Ft | 14 800 000 |

Fentiek alapján megállapítjuk, hogy a visszamaradó telek értéknövekedése kisebb, mint a közterületté váló telek értéke, így ennek kapcsán a megállapított forgalmi érték és a számított értéknövekedés különbözeteként bruttó 26 100 000,- Ft kártalanítás lenne kifizethető, de a 1667/1 hrsz.-ú 650 m² nagyságú telek átadásával (forgalmi értéke: 25.400.000,- Ft) ez kompenzálható.

Értékelt ingatlan Budapest, XI. kerület, Lucerna köz - hrsz. 1669/3 hrsz. telekalakítása - 1 184 m²

Műszaki kár becsült értéke:

A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és az előkészített, de lejárt, érvényét veszített T-80804 változási vázrajz szerint szakértők megállapították, hogy a vizsgált ingatlan esetében műszaki kár nem merül fel.

Zöldkár becsült értéke:

A vizsgált, leeső ingatlanrész területén értékelhető zöld növényzet nem található, így zöldkár nem állapítható meg.

Budapest, 2019. május 20.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzem mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Térinformatikai térképmásolat
T-80804 ttsz.-ú változási vázrajz

Fényképek az ingatlanokról





Bp. XI. Medvetalp utca 1669/3 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/213845/2019

2019.05.06

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Beltérület 1667/1 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI. KER. Lucerna köz. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alvótálya adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | ter. kat.jöv |
| | | | ha m2 k.Fill |

- Kivett beépítetlen terület

0

650

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 312686/1/2005/05.10.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 247239/1993.12.06./

jogcím: ingatlan egyenítés és megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 312686/1/2005/05.10.10

- a T-73547 tisz számú téttrajz alapján a 1667 és a 1668 hrsz-ú ingatlanok egyenítőve 1667 hrsz alatt, majd megosztva 1667/1-5 hrsz-ú ingatlanokra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

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: 1/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Medvetalp utca. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai | terület | kat.t.jöv. | osztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | k.fill. | ter. kat.jöv. ha m2 k.fill. |
| - Kivett üdülőlépcső, udvar | 0 | 9652 | 0.00 |

I.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1658/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 7181/1986/1985.04.19

jogcím: adásvétel 383676/1972/1972.04.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 7181/1986/1985.04.19

jogállás: tulajdonos

név : Vadkerti Péter

szül. : 1936

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Veres P. út 33

8. tulajdoni hányad: 1658/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 7181/1986/1985.04.19

jogcím: adásvétel 383676/1972/1972.04.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 7181/1986/1985.04.19

jogállás: tulajdonos

név : Vadkerti Péterné

sz.név: Glatz Róza

szül. : 1942

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Veres P. út 33

13. tulajdoni hányad: 2038/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 7181/1986/1985.04.19

jogcím: adásvétel 21794/3/1983/1983.05.01

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 7181/1986/1985.04.19

jogállás: tulajdonos

név : Kubovics Béla

szül. : 1938

cím : 1126 BUDAPEST XII. KERÜLET Bőszörményi út 30-32/D

19. tulajdoni hányad: 7670/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 89623/1/1998/98.04.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /3-4.

jogállás: tulajdonos

név : Kruczay Natália

sz.név: Gluhenyko Natalia

szül. : 1961

a.név : Jevsztrakova Nelly Nyikolajevna

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. BARÁZDA köz 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

20. tulajdoni hányad: 1498/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 265846/1/2000/98.07.23
jogcím: adásvétel
utalás: II /16.
jogállás: tulajdonos
név : Kelemené Gálosi Ágnes
sz.név: Gálosi Ágnes
szül. : 1964
a.név : Juhász Anna
cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Beregszász utca 42/c. II/1

21. tulajdoni hányad: 1496/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 265846/1/2000/98.07.23
jogcím: adásvétel
utalás: II /16.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Kelemen Péter Csaba
szül. : 1984
a.név : Gálosi Ágnes
cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Beregszász utca 42/c. II/1

22. tulajdoni hányad: 1496/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 265846/1/2000/98.07.23
jogcím: adásvétel
utalás: II /16.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Kelemen Judit
szül. : 1985
a.név : Gálosi Ágnes
cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Beregszász utca 42/c. II/1

24. tulajdoni hányad: 1525/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 198104/1/1998/98.10.12
jogcím: adásvétel
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Csillikné Svassznek Erika
sz.név: Svassznek Erika
szül. : 1955
a.név : Papp Anna
cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Torbágy utca 5. V.19.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZTONSÁG ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

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: 4/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

31. tulajdoni hányad: 600/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Vadkerti Péter

sz.név: Vadkerti Péter

szül. : 1936

a.név : Sarafi Borbála

cím : 1094 BUDAPEST IX. KER. Angyal utca 9.III.3

32. tulajdoni hányad: 600/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Vadkerti Péterné

sz.név: Geatz Róza

szül. : 1942

a.név : Markovics Anna

cím : 1094 BUDAPEST IX. KER. Angyal utca 9.III.3

33. tulajdoni hányad: 160/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Kelemené Gálosi Ágnes

sz.név: Gálosi Ágnes

szül. : 1964

a.név : Juhász Anna

cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Beregszász út 42/c. 2/1.

34. tulajdoni hányad: 160/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Kelemen Zoltán László

sz.név: Kelemen Zoltán László

szül. : 1949

a.név : Toóth Ilona Mária

cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Beregszász utca 42/C.II.1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

27. tulajdoni hányad: 1525/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 119312/1/2001/01.02.21

jogcím: házastársi vagyonszétválás megszűntetése

utalás: II /23.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Csillikné Svaznek Erika

sz.név: Svaznek Erika

szül. : 1955

a.név : Papp Anna

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Torbágy utca 5. V.19.

28. tulajdoni hányad: 3050/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 407581/1/2003/03.12.22

jogcím: adásvétel 42877/1989./1987.12.30/

utalás: II /15.

jogállás: tulajdonos

név : Rákossy Pál

szül. : 1943

a.név : Csörgő Vilma

cím : 1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 34

29. tulajdoni hányad: 600/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Csillikné Svaznek Erika

sz.név: Svaznek Erika

szül. : 1955

a.név : Papp Anna

cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Tisza utca 2/A.tt.302/a

30. tulajdoni hányad: 1488/38612

bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Rákossy Pál

sz.név: Rákossy Pál

szül. : 1943

a.név : Csörgő Vilma

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 34

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mögrendelés szám:8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II.RÉSZ

35. tulajdoni hányad: 122/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 188352/2/2010/10.10.11
jogcím: vétel
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név : Kubovics Béla
sz.név: Kubovics Béla
szül. : 1938
a.név : Panyik Irén
cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Böszörményi út 30-32/D

39. tulajdoni hányad: 1138/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 31295/2/2013/13.01.03
jogcím: öröklés
utalás: II /17.
jogállás: tulajdonos
név : Breiner Flóra Zsófia
sz.név: Breiner Flóra Zsófia
szül. : 1992
a.név : Varga Ildikó Mária
cím : 1222 BUDAPEST XXII.KER. Komáromi út 60.

40. tulajdoni hányad: 1138/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 31295/2/2013/13.01.03
jogcím: öröklés
utalás: II /17.
jogállás: tulajdonos
név : Breiner Fanni Anna
sz.név: Breiner Fanni Anna
szül. : 1988
a.név : Varga Ildikó Mária
cím : 1222 BUDAPEST XXII.KER. Komáromi út 60.

41. tulajdoni hányad: 2276/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 59491/1/2013/13.02.27
jogcím: adásvétel 176882/1/1994/1994.08.17
utalás: II /18.
jogállás: tulajdonos
név : Breinerné Varga Ildikó Mária
sz.név: Varga Ildikó Mária
szül. : 1964
a.név : Szeredi Mária
cím : 1222 BUDAPEST XXII.KER. Komáromi út 60.
lakcseréltetés

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 6/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

42. tulajdoni hányad: 400/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Vadkerti Péter
sz.név: Vadkerti Péter
szül. : 1936
a.név : Sarafi Borbála
cím : 1094 BUDAPEST IX.KER. Angyal utca 9. III/3.

43. tulajdoni hányad: 716/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Kubovics Béla
sz.név: Kubovics Béla
szül. : 1938
a.név : Panyik Irén
cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Böszörményi út 30-32/D.

45. tulajdoni hányad: 476/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Kelemen Péter Csaba
sz.név: Kelemen Péter Csaba
szül. : 1984
a.név : Gálosi Ágnes
cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Fehérvári út 59. I/1.

46. tulajdoni hányad: 472/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Kelemen Judit
sz.név: Kelemen Judit
szül. : 1985
a.név : Gálosi Ágnes
cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Fehérvári út 59. I. 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 8/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Módszertani szám: 8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

51. tulajdoni hányad: 1438/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 49190/1/2019/19.01.31
jogcím: öröklés
utalás: II /14, II /36, II /44.
jogállás: tulajdonos
név : Kubovics Béla
sz.név: Kubovics Béla
szül. : 1938
a.név : Panyik Irén
cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Bősörményi út 30-32.D.ép.III/15.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 265846/1/2000/98.07.23
Holtig tartó használati jog
utalás: II /20-22.
jogosult:
név : Kelemen Zoltán
szül. : 1949
a.név : Tóth Ilona
cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Beregszász utca 12/c. II/1
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31295/2/2013/13.01.03
Özvegyi jog
utalás: II /39-40.
jogosult:
név : Breinerne Varga Ildikó Mária
sz.név: Varga Ildikó Mária
szül. : 1964
a.név : Szeredi Mária
cím : 1222 BUDAPEST XXII. KER. Komáromi út 60.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 81976/1/2013/12.04.19
Vezetékjog
246 m2 területre, 7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 7/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/229025/2019

2019.05.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1669/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

47. tulajdoni hányad: 908/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Csillikné Svaznek Erika
sz.név: Svaznek Erika
szül. : 1955
a.név : Papp Anna
cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Tisza utca 2/A.tt.302/a

48. tulajdoni hányad: 436/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Rákossy Pál
sz.név: Rákossy Pál
szül. : 1943
a.név : Csörgő Vilma
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 34

49. tulajdoni hányad: 424/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 84728/1/2016/16.04.04
jogcím: vétel
utalás: II /25-26, II /37-38.
jogállás: tulajdonos
név : Breinerné Varga Ildikó Maria
sz.név: Varga Ildikó Mária
szül. : 1964
a.név : Szeredi Mária
cím : 1222 BUDAPEST XXII.KER. Komáromi út 60.

50. tulajdoni hányad: 1438/38612
bejegyző határozat, érkezési idő: 49190/1/2019/19.01.31
jogcím: öröklés
utalás: II /14, II /36, II /44.
jogállás: tulajdonos
név : Kubovics Zita
sz.név: Kubovics Zita
szül. : 1967
a.név : Biri Erzsébet
cím : 1126 BUDAPEST XII.KER Dolgos utca 3. 1/5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZTONSÁG ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

M 1:1000 (A3)

Térkép címe



Készít az általi alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 F/M FT.V. A térkép újképző jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ T-80804

az 1667/1, 1669/3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről


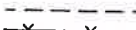
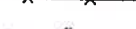



Budapest XI. kerület
EOV vetületi rendszer

Szelvényszám: 40.27/1000

Tömbszám: 220, 221

Méretarány: 1:1000

Jelmagyarázat:

| | |
|---|--|
|  | bontandó épület |
|  | tervezett telekhatár |
|  | tervezett megszűnő telekhatár |
|  | megszűnő telekhatár |
|  | telokiosztás, szabályozás új határvonala |
|  | érintett földrészlet megmaradó határvonala |




A telekrendezéssel egyetérték:
(tulajdonosok aláírásai)

.....

Területkimutatás

| I. Válozós előtt | | | II. Válozós | | | | | | III. | | IV. Válozós után | | | | | | |
|------------------|----------|----------------|--|-----------|----------------|------------------------------|----------------|---------|----------------|-------------|------------------|--------------------|----|----------|----------------|----|---------|
| hrsz | terület | | El-, hozzáeső terület száma, illetve jele: | éleak | | hozzőjn | | i.,+ii. | | hrsz | jel | Alrészlet | | Terület | | AK | Jegyzet |
| | ha | m ² | | ha | m ² | ha | m ² | ha | m ² | | | móvelési | Ög | ha | m ² | | |
| 1667/1 | - | 650 | egyesítve az 1667/1 hrsz alatt, majd megosztva 1667/6, :/7, :/8, :/9, :/10, :/11, :/12, :/13, :/14 hrsz-ra | - | - | - | - | 1 | 0302 | (1667/6) | - | kivett, közterület | - | 1004 | - | - | |
| 1669/3 | - | 9652 | | 1667/7 | - | kivett, üdülőépület és udvar | - | 1026 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/8 | - | kivett egyéb épület és udvar | - | 1741 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/9 | - | kivett, beépítetlen terület | - | 1096 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/10 | - | kivett, beépítetlen terület | - | 1639 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/11 | - | kivett, beépítetlen terület | - | 1316 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/12 | - | kivett, beépítetlen terület | - | 1195 | - | - | | | | | | | |
| | | | | 1667/13 | - | kivett, beépítetlen terület | - | 1195 | - | - | | | | | | | |
| | | | | (1667/14) | - | kivett, közterület | - | 180 | - | - | | | | | | | |
| Összesen: | 1 | 0302 | | | | | | | 1 | 0302 | Összesen: | | | 1 | 0302 | | |

| | | | |
|--|---|---|---------------------------|
| FELJEGYZÉSEK: | | Munkaszám: | Dátum: 2008.06.26. |
| E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi | E vázrajz lérvényteleníti | Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F2 Szabályzat tartalmi és pontosságai előírásainak. | |
| 0..... sz. vázrajz(ok) átvezetése. | 0..... sz. attól záradékolt vázrajzok. |  SOMLYAI MIHÁLY 1112 Bp. Rózsa u. 9. Tel.: 246-4860 minőségjel tanúsító felhatalmazás Ing.rend.min.sz.: 0207/1890 | |
| FÖLDHIVATALI ZARADÉK A helyrajzi számozás és a területazonosítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes; későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell. Budapest, 2008. júli. 02. záradékoló Ing.rend.min.sz.: | | | |

