

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FELSŐHATÁR ÚT - TÖRÖKBÁLINTI ÚT
HRSZ.: 1326/1 SAROKTELEKBŐL 1326/5 SZÁM ALATTI HELYRAJZI
SZÁMON KIALAKULÓ KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ 1069 M²
KÖZTERÜLETTÉ VÁLÓ TELEKTERÜLETRE VONATKOZÓAN



2019. február 18.

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. KERÜLET FELSŐHATÁR ÚT - TÖRÖKBÁLINTI ÚT
HRSZ.: 1326/1 SAROKTELEKBŐL 1326/5 SZÁM ALATTI HELYRAJZI SZÁMON
KIALAKULÓ KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ 1069 M² KÖZTERÜLETTÉ VÁLÓ
TELEKTERÜLETRE VONATKOZÓAN

A vizsgált ingatlan esetében felmerülő kártalanítási érték:

A kialakuló, közterületté váló (1326/5) hrsz-ú ingatlan értéke:

Becsült érték:

31.900.000,- Ft

Értéknövekedése a kialakuló három önálló 1326/6 – 1326/7 – 1326/8 hrsz-ú ingatlanak:

Visszamaradó telkek értéknövekedése összesen:

21.600.000,- 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 10.300.000,- Ft kártalanítás fizethető ki, amely összhangban van a jelenlegi tulajdonosok elképzeléseivel.

Műszaki kár becsült értéke:


A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és a mérési vázlat alapján szakértők megállapították, hogy a vizsgált ingatlan esetében a záradékkal még nem ellátott T-100192 változási vázrajz szerint műszaki kár csupán a meglévő kerítések áthelyezésénél merülhetne fel, azonban a meglévő kerítések és kapuk fizikai tönkremenetele olyan mértékű, hogy áthelyezésük, illetve visszaépítésük kizárt, ezért a jelenlegi állapot megszűnéséből fakadó kárral nem kell számolni. A megfelelő szélességű két nyomsávot biztosító utak és járdák kiépítése során a szükséges szegélyek, a közterületbe vont területen megoldhatók.


Zöldkár becsült értéke:

A vizsgált, leeső ingatlanrész területén értékelhető zöld növényzet 3 db kisebb lombhullató, ám már előregedett fa kivételével nem található, így zöldkár nem állapítható meg.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is.

Budapest, 2019. február 18.


„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.


DR. DÖMÉNY PÉTER
2209/2013 számon bejegyzett értékbecslő

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. Felsőhatár út - Törökbálinti út 1326/1 - helyrajzi számú** kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlanból a csatolt változási vázrajz szerinti 1069 m² nagyságú **1326/5 önálló helyrajzi számon kialakuló** területrészt 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 Domcosult Bt. (1025 Budapest Vöröstorony utca 10.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja a közterületté váló ingatlan telekrendezést követő **valós piaci értéknek** 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 változási vázrajzot.

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

Helyszíni szemle

2019. január 28-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 használhatóak 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 bejegyzése 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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 valódiságáért 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 alkusorán 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 értékebecslést 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, önértékét 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. 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 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.

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:

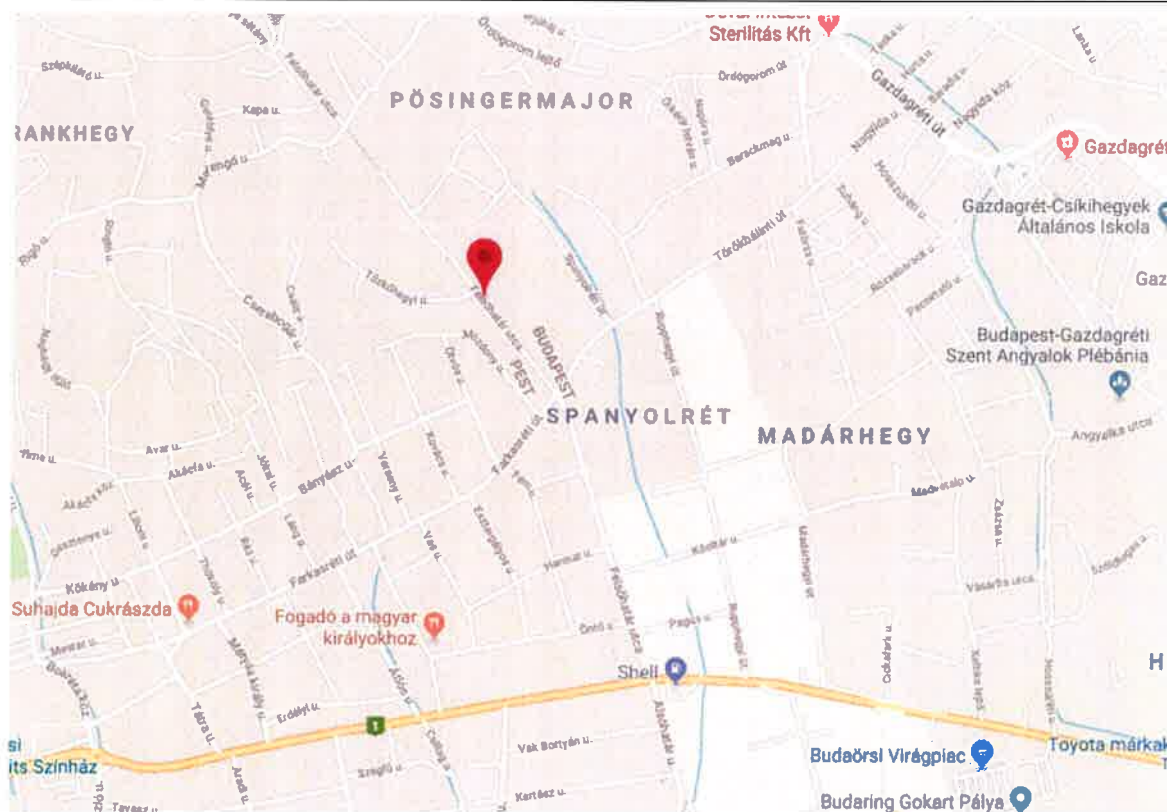
1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük (értékesítés, vagy bérbeadás esetén)
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület, Felsőhatár út - Törökbálinti út hrsz.: 1326/1 - 1326/5
Az ingatlan megnevezése:	Kivett üdülőépület, udvar
Helyrajzi száma:	1326/1 - 1326/5
Területe összesen:	4689 m ² - 1069 m ²
Az ingatlan tulajdonosai:	S. Nagy Zsuzsanna tulajdoni hányad: 3292/9380 Baráth István Márton tulajdoni hányad: 1970/9380 Baráth István Mártonné tulajdoni hányad: 1514/9380 Waller Zsuzsanna tulajdoni hányad: 446/9380 Tolnai Károly tulajdoni hányad: 1079/9380 Tolnai Klára tulajdoni hányad: 1079/9380
Terhek	Özvegyi jog Tolnai Károlyné jogosult részére VezetékJog az Elmü hálózati Kft részére, Bh.: 195655/2/2010/10.10.21 számon 280 m ² területre valamint vezetékJog az Elmü hálózati Kft részére Bh.: 182185/1/2012/11.11.20 szá- mon 73 m ² területre
Széljegyek	nincsenek
A tulajdonosok képviselője által az önkormányzatnak megküldött levélben/kérelemben/ szereplő tulajdoni hányad felosztások nem felelnek meg a jelenlegi	

ingatlanyilvántartásban jegyzett tulajdoni hányadoknak, amelynek oka egy latens megállapodás a jelenlegi tulajdonosok között, hiszen a szabályozást követően 3 telek fog kialakulni.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Budaörsrel határos részén található, a Felső-határ és a Törökbálinti utca sarkán. A Budaörsi út felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete családi házas, illetve kisebb társasházak terület. Tágabb környezetében a Gazdagréti lakótelepen 10 emeletes panelházak és nagyobb lakásszámú új építésű társasházak is található. Ezen túlmenően Budaörsön számos bevásárló-központ is megtalálható.

A közművek a Felsőhatár úton találhatóak meg: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi és a Felső-határ úton közlekedő 767 és 289 jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók közül a Felsőhatár úti 200 méterre van, míg a Budaörsi úti 1 km távolságra helyezkedik el, gyalogosan kb. 1-2 perc, illetve 10 perc sétával érhető el. Az M4-es metró is könnyen elérhető az ingatlantól.

Az ingatlan környezetében a Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálható kb. 1 kilométerre. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. 5 km-en belül érhető el, de ugyanilyen távolságra elérhető Budaörs város intézményei is.

Ez a telek természetben enyhén lejtős terepadottságú, kerítésekkel több részre osztott, korábban zártkerti ingatlanként hasznosított, részben lakott, így gondozott, részben elhanyagolt gondozatlan területekre tagolt. A vizsgált részen értékes növényzet illetve műtárgy nem található rajta. A változási vázrajz szerinti részeken kerítések, kapuk helyezkednek el rajta.



A 1326/1 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint **Lke-3-XI-02** kertvárosias, sziluettérzékeny, elsődleges lakófunkciójú, hegyvidéki lakóterületek övezetbe tartozik, 1000 m² minimális telekterülettel, 15 % maximális beépíthetőséggel,

A vizsgált telek beépíthetősége:

31. Az Lke-3-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

31. § (1) Az Lke-3-XI-02 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 közműbecsatlakozási 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 terepszintnél 1 m-nél magasabbra 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: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- 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 OTÉK 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 szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén, épületenként maximálisan 3 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 $\pm 1,5$ m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

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

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostető esetében:

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 7,5 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.

2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítésmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületmutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kertvárosias, szilvateréskény hegyvidéki lakóterület (Lke-3)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) ^{max}	0,3	0,25	75
Lke-3-XI-03	2000	18	SZ	10	20	-	5,0(5,5) ^{max}	0,2	0,2	80
Lke-3-XI-Kv-01	kialakult	kialakult	SZ	10	10	-	3,0	0,2	0,1	80

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 árakat 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 INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SO-NLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Elhelyezkedés	XI. Felsőhatár u - Törökbálinti u hrsz 1326/1	XI. Felsőhatár út	XI. Felsőhatár út	XI. Spanyolréti út	XI. Spanyolréti út
Leírás	Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telekrész, közművekkel, csatorna az utcában kivett üdülőépület udvar	Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművekkel, csatorna az utcában	Lke-3-XI-02 övezeti besorolású telek, közművekkel, csatorna az utcában	Lke-3-XI-03 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában	Lke-3-XI-03 övezeti besorolású telek, közművek nélkül, csak villany van az utcában
Telekméret (m ²)	1069	1540	900	1005	1684
Ár / Bruttó kínálati ár (Ft)		80 000 000	44 900 000	38 000 000	65 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		51 948	49 889	37 811	38 599
Kínálati ár miatti korrekció		-12%	-12%	-12%	-12%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		45 714	43 902	33 274	33 967
Adat forrása és időpontja		kínálati ár Ing.com 2019.02	kínálati ár Ing.com 2019.02	kínálati ár Ing.com 2019.02	kínálati ár Ing.com 2019.02

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Telekterület		3%	3%	0%	3%
Elhelyezkedés		0%	0%	1%	1%
Kerítettség		0%	0%	2%	2%
Meglévő közművek		0%	0%	4%	2%
Osztatlan közös tulajdonban lévő terület		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek alakja, beépíthetőség		0%	0%	4%	4%
Telekrendezés előtti rendezetlen terület		-10%	-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolásnak megfelelő térmérték		0%	4%	-5%	-5%
Összes módosítás		-17%	-13%	-14%	-13%
Módosított fajlagos érték (Ft/m ²)		37 943	38 195	28 615	29 551
Súlyozás		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Súlyozott fajlagos érték (Ft/m ²)	33 576				
Fajlagos érték kerekítés után (Ft/m ²)	33 600				

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárat a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során az 1069 m² nagyságú telek vonatkozásában a megbízói adatszolgáltatás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

	1069			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Értékesíthető lakásterület	300	400 000	Ft/m ²	120 000 000 Ft
Kiszolgáló szint	260	250 000	Ft/m ²	65 000 000 Ft
Burkolt felületek, járda, lehajtó, stb	100	30 000	Ft/m ²	3 000 000 Ft
Zöldfelület	802	15 000	Ft/m ²	12 030 000 Ft
Összes kiviteli költség				200 030 000 Ft
Egyéb költségek				
Ügyvéd, telekredezés	2%			4 000 600 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	4%			8 001 200 Ft
Tartalék	5%			10 001 500 Ft
Nyereség	15%			30 004 500 Ft
Összes járulékos költség				52 007 800 Ft
Költségek mindösszesen				252 037 800 Ft

Meg kell határozni továbbá a lehetséges bevételeket:

Bevételek				
Lakásterület	246	800 000	Ft/m ²	196 800 000 Ft
Kiszolgáló szint	208	400 000	Ft/m ²	83 200 000 Ft
Bevételek mindösszesen				280 000 000 Ft
Forgalmi érték				
bevételek				280 000 000 Ft
Kiadások				252 037 800 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték				27 962 200 Ft
A jelenlegi övezeti besorolás alapján számított fajlagos forgalmi érték				26 200 Ft
Becsült bruttó forgalmi érték				27 960 000 Ft

AZ 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:

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	35 920 000 Ft
50%	
Összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás bruttó fajlagos ár	33 600 Ft
Maradványérték elv alapján számított forgalmi érték	27 960 000 Ft
50%	
Maradványelven alapuló forgalmi érték meghatározás bruttó fajlagos ár	26 200 Ft
Súlyozott átlag	31 900 000 Ft
Súlyozott átlaggal kerekített fajlagos bruttó négyzetméterár	29 800 Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 1069 m² nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	1069 m ²
Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára	29.800,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve	31.900.000,- 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 5-25 % mértékben állapítható meg a rendezetté válás következtében, így további 20 %-os értéknövekedést vettünk figyelembe:

Maradó telekterület / 3 / önálló helyrajzi szmú telekre	m ²	3620
Kerekített fajlagos bruttó négyzetméterár a maradó telkek esetében		29 800 Ft
Maradó telekterület / 3 / önálló helyrajzi szmú telek értéknövekedése	20%	
Számított értéknövekedés		21 600 000 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 10.300.000,- Ft kártalanítás fizethető ki, amely összhangban van a jelenlegi tulajdonosok elképzeléseivel.

Műszaki kár becsült értéke:

A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és az előkészített, de záradékkal még nem rendelkező T-100192 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 3 db kisebb lombhullató, ám már előregedett fa kivételével nem található, így zöldkár nem állapítható meg.

Budapest, 2019. február 18.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
TEL: 06-20-243

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

DR. DÖMÉNY PÉTER

2209/2013 számon bejegyzett értékbecslő

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek
M megbízói adatszolgáltatás
Nem hiteles tulajdoni lap másolata
Változási vázrajz „verzió 3” T-100192



Térkép címe

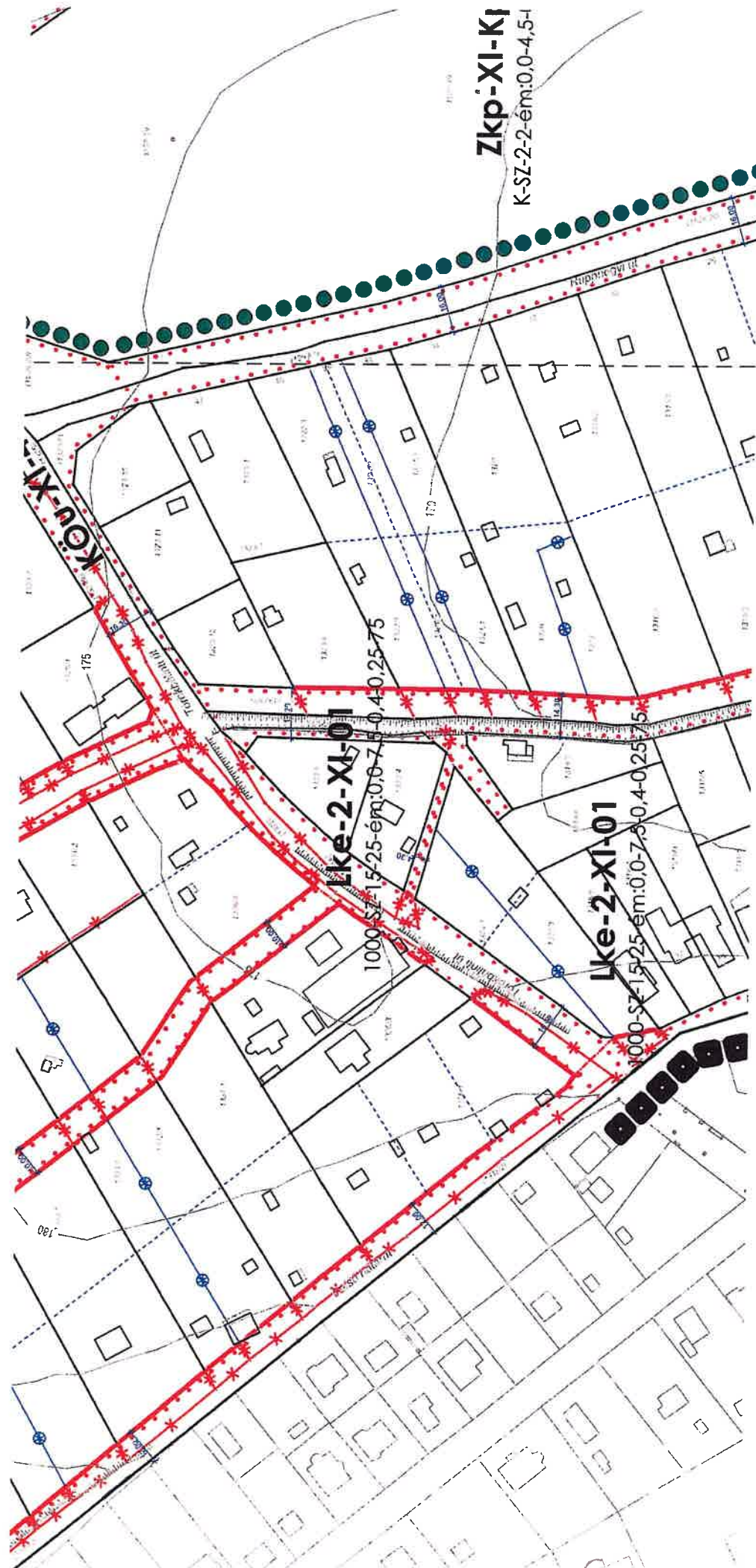
M 1:1000 (A3)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FT.V. A térkép készítője adatainak másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ



Zkp-XI-KI
K-SZ-2-2-ém:0,0-4,5-4

Ike-2-XI-01
1000-SZ-15-25-ém:0,0-7,0-4-0,25-7,5

Ike-2-XI-01
1000-SZ-15-25-ém:0,0-7,0-4-0,25-7,5

KOU XI-KI

175

130

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

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: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/12385/2019

2019.01.09

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 6

Belterület 1326/1 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Törökbalinti út 001326/1 HRSZ "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kívett magnevezés/	ha m2	k.fill.	kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kívett üdülőépület, udvar

0

4689

8790

I.RÉSZ

19. tulajdoni hányad: 2156/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 239505/1/2000/98.07.01

jogcím: adásvétel

utalás: II /9, II /19.

jogállás: tulajdonos

név : S.Nagy Zsuzsanna

szül. : 1954

a.név : Tóth Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Felsőhatár út 65.

20. tulajdoni hányad: 800/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 97427/1/2001/99.05.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István

szül. : 1966

a.név : Sinyei Katalin

cím : 1149 BUDAPEST KIV.KER. Dongó utca 6.

21. tulajdoni hányad: 799/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 97427/1/2001/99.05.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Mártonná

sz.név: Waller Zsuzsanna

szül. : 1969

a.név : Kelemen Zsuzsanna

cím : 1087 BUDAPEST VI.KER. Oszály utca 20-24. B.lh. II.5.

22. tulajdoni hányad: 360/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 164297/1/2004/99.07.16

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Márton

szül. : 1966

a.név : Sinyei Katalin

cím : 1163 BUDAPEST KIV.KER. Szobánc út 2/B III/6.

a l 1999/1/99. sz. ügyirat rangsorában.

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

Birtokot 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: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/12385/2019

2019.01.09

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 6

Belterület 1326/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

23. tulajdoni hányad: 359/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 164297/1/2004/99.07.16

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Mártonné

sz.név: Waller Zsuzsanna

szül. : 1968

a.név : Kelemen Zsuzsanna

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Osztály utca 20-24. B.lh. II.5.

a 193934/1999. sz. ügyirat rangsorában.

24. tulajdoni hányad: 180/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 79926/1/2004/99.11.18

jogcím: adásvétel

utalás: II /13.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Márton

szül. : 1966

a.név : Sinyei Katalin

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Osztály utca 20-24. B.lh. II. 5.

25. tulajdoni hányad: 180/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 79926/1/2004/99.11.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Mártonné

sz.név: Waller Zsuzsanna

szül. : 1968

a.név : Kelemen Zsuzsanna

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Osztály utca 20-24. B.lh. II.5.

26. tulajdoni hányad: 136/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 80104/1/2004/00.01.03

jogcím: adásvétel

jogcím: kiigazítás

utalás: II /26.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Márton

szül. : 1966

a.név : Sinyei Katalin

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Osztály utca 20-24. B.lh. II. 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

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

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

Oldals: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám:8000004/12385/2019

2019.01.09

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület: 1326/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

29. tulajdoni hányad: 134/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 80104/1/2004/00.01.03

jogcím: adásvétel

jogcím: kiigazítás

utalás: II /27

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Mártonné

sz.név: Waller Zsuzsanna

szül. : 1968

a.név : Kelemen Zsuzsanna

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Csztály utca 20-24. B.lh. II. 5.

30. tulajdoni hányad: 1136/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 80012/1/2004/00.04.27

jogcím: adásvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : S.Nagy Zsuzsanna

szül. : 1954

a.név : Tóth Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Felsőhatár út 65.

32. tulajdoni hányad: 46/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 80016/1/2004/00.07.10

jogcím: adásvétel

utalás: II /31.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Márton

szül. : 1966

a.név : Ányai Katalin

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Csztály utca 20-24. B.lh. II. 5.

33. tulajdoni hányad: 44/9380

bejegyző határozat, érkezési idő: 80016/1/2004/00.07.10

jogcím: adásvétel

utalás: II /31.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth István Mártonné

sz.név: Waller Zsuzsanna

szül. : 1968

a.név : Kelemen Zsuzsanna

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Csztály utca 20-24. B.lh. II. 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

BIZONYÍTÓ 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: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/12385/2019

2019.01.09.

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1326/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. RÉSZ

35. tulajdoni hányad: 1079/9380
bejegyző határozat, érkezési idő: 159200/2/2006/06.06.08
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Tolnai Károly
szül. : 1944
a.név : Zsibuta Erzsébet
cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Szabolcska Mihály út 46/A földszint

36. tulajdoni hányad: 1079/9380
bejegyző határozat, érkezési idő: 159200/2/2006/06.06.08
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Tolnai Klára
szül. : 1967
a.név : Farkas Veronika
cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Szabolcska Mihály út 46/A földszint

37. tulajdoni hányad: 446/9380
bejegyző határozat, érkezési idő: 151187/2/2013/13.10.02
jogcím: adásvétel
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Waller Zsuzsanna
sz.név: Waller Zsuzsanna
szül. : 1968
a.név : Kelemen Zsuzsanna
cím : 1097 BUDAPEST Tóth Kálmán utca 33/B.

38. tulajdoni hányad: 448/9380
bejegyző határozat, érkezési idő: 151187/2/2013/13.10.02
jogcím: adásvétel
utalás: II /34.
jogállás: tulajdonos
név : Baráth István Márton
szül. : 1966
a.név : Sinyei Katalin
cím : 1141 BUDAPEST XIV.KER. Jászénák János utca 148-150

H. RÉSZ
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

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

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/12385/2019

2019.01.09

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 51

Belterület 1326/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 159200/2/2006/06.06.08

Örvegyi jog

utalás: II /35-36.

jogosult:

név : Tolnai Károlyné

sz.név: Perkai Veronika

szül. : 1944

a.név : Satringer Gabriella

cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Szabolcska M utca 16/A

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 192655/2/2010/10.10.21

Vezeték jog

280 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 182185/1/2012/11.11.24

Vezeték jog

73 m2 területre. 7103/306/2011.-7103/307/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült 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

