

2016 MÁJ 18.

Pesterzsébet – Szabó-telepi Református Egyházközség
Budapest
Mártírok útja 149.
1202

Kyri: T. Ágoston!
Körm 18.

Int. Kermi dr. Kulcsi Dorog

2016.05.18.

Körm

1. sz. melléklet

Tisztelettel,

Szabados Ákos úr
polgármester részére

Budapest

Tárgy: a pesterzsébeti református Makovecz-templom
felépítésére szolgáló telken történő földhasználati jog
alapítása

Igen Tisztelt Polgármester Úr!

Elöljáróban szeretnék köszönetet mondani azért, hogy Polgármester Úr a templomépítésünk ügyét a korábbi években is messzemenően támogatta.

Mint ahogyan az Polgármester Úr előtt is ismert, az építkezés megkezdésének jelenlegi akadálya, hogy a Mátyás király téren kialakított 181016/2 helyrajzi számú telken nincs olyan jogosultságunk, amely a templomépítést lehetővé tenné.

Kóciánné Dr. Pohl Mónika aljegyző asszony telefonos tájékoztatása nyomán, gyülekezetünk presbitériumának 10./2016. számú, 2016. május 12-én hozott határozata értelmében, ezúton **kérelmezem**, hogy Pesterzsébet Önkormányzata a természetben a Mátyás király téren található **181016/2 helyrajzi számú** telken – *templomépítés céljára, hitéleti tevékenység gyakorlására* – 9 625 000 Ft + ÁFA, azaz mindösszesen 12 223 750 Ft ellenértékben szíveskedjék a Pesterzsébet – Szabó-telepi Református Egyházközség részére, a templom fennállásának idejére **földhasználati jogot** alapítani.

Szeretném kérni Polgármester Úr segítségét abban is, hogy – amennyiben arra lehetőség van – a földhasználati jogalapításra vonatkozó határozati javaslatot a Képviselő-testület a soron következő ülésén tárgyalja meg.

Egyházközségünk részéről lányom, dr. Börzsönyi Zsuzsanna foglalkozik részletesen a telekátadás jogi kérdéseivel, aki a borzsonyi.zsuzsanna@gmail.com e-mail címen, illetve a 06-30-588-31-16-os telefonszámon készséggel Polgármester Úr rendelkezésére áll.

Polgármester Úr szíves segítségét ezúton is nagyon köszönöm, kerületünk érdekében végzett sokrétű munkájához jó egészséget és Isten áldását kívánom!

Budapest, 2016. május 12.



Tiszteletteljes köszöntéssel,

Börzsönyi János
református lelképásztor

Ut: VA - 3392/2016. 1232/2016/VA
Kollár Gábor

2016 MÁJ 09.
JZK

2016 MÁJ 11. 12:5

VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

PESTERZSÉBET POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-3392/2016	2016 MÁJ. 09. megérett
2016 MÁJ. 11	2016. máj. 11. melléklet
Előadó	Kollár Gábor

Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

1203 Budapest, Baross u. 40-42.

Telefon: (06-1) 284-7064

Honlap: www.pvf.hu

E-mail: varosfejleszo@pvf.hu

2. sz. melléklet

Értébecslési szakvélemény

a

1205 Budapest, Mátyás király tér. Hrsz:

181016/2

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a a 1205 Budapest, Mátyás király tér. Hrsz: 181016/2 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.*

Képviseli: *Ádovics Lászlóné ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.*

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2016. május 5.*

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1205 Budapest
Utca, házszám	: Mátyás király tér.
Hrsz:	: 181016/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték, használati érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 2 212 m ²
Övezeti besorolás	: Lke-1/AE
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: utcában víz, villany, gáz, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2016. április 29.
Értékelés fordulónapja	: 2016. április 29.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 38 500 000 Ft
	azaz Harmincnycmillió-ötszázezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT HASZNÁLATI ÉRTÉK (HATÁROZATLAN/BIZONYTALAN IDŐRE)

Az ingatlan használati jogának értéke	: 9 625 000 Ft*
(piaci érték x 1/20 x 5)	azaz Kilencmillió-hatszázhuszonötezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

*A vagyoni értékű jogok egyévi értékűl az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének huszadrészét kell tekinteni. A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát. **A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egyévi érték ötszöröse. (Itv. 72. § (1)-(6) bekezdése. Az Itv. 72. § (5) bekezdését a Módtv. 133. § 12. pontja módosította 2014. január 1-jei hatállyal).**

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított érték nettó összeg a 27%-os ÁFA-t nem tartalmazza.

Budapest, 2016. május 5.

CPR-Vagyoneértékelő KFT

1085 Budapest, József körút 99
Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1205 Budapest, Mátyás király tér. Hrsz: 181016/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1205 Budapest, Mátyás király tér.
Ingatlan címe (természetbeni):	1205 Budapest, Mátyás király tér.
Helyrajzi száma:	181016/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti mérete :	2 212 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	2 212 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **A T-87199 sz-ú változási vázrajz alapján a 181016 hrsz megosztva 181016/1 és 181016/2 hrsz-ra.**

Megjegyzés:

Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap ügyfél által történő benyújtása és annak teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2016-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében, Pesterzsébet keleti, Mártírok útja felé közel eső részen fekszik. Az ingatlan jelenleg köztérként funkcionál, a kialakított terület a Mátyás király tér középső része. Az utca kiépített, aszfalt burkolattal ellátott. Infrastrukturális ellátottsága településen belül átlagos. Elhelyezkedése településrészen belül jó.

A környező ingatlanok hasznosítási formája jellemzően laza beépítésű kertvárosias övezet, ahol átlagos műszaki állapotban lévő családi házak láthatóak.

Tömegközlekedési ellátást a közeli buszjárat biztosít, amely az ingatlan előtt és közvetlen közelében is (kb. 200-300 méter) elérhető.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó	Lke-1/AE
Beépíthetősége::	45%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, XX. Kerület, Pesterzsébet	
Beépítettség:	beépítetlen	
Tájolás/lejtéviszonyok:	DK-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró <input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Trolibusz <input type="checkbox"/> Fogaskerekű
		<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Hév <input type="checkbox"/> Komp
Kerítettség:	nincs	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A telek jelenleg üres, területe füves-fás rész. A telek trapéz alakzatú, a telekhatárai nincsenek kijelölve. A környezetében jellemzően átlagos műszaki állapotú családi házak állnak. Az utcában villany, víz, csatorna és gáz közmű hozzáférhető. Az övezeti besorolása Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat 26/2015 (X.21) Ök.sz. rendelete alapján Lke-1/AE kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület övezetbe sorolt, amely területén közhasznú építmények közül a kertvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetőek el. A legkisebb kialakítható telek területe 2000 m², legnagyobb beépíthetősége 45%, legnagyobb szintterületi mutató 1,2, legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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 hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítás (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari argyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítás értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1205 Budapest, Mátyás király tér. Hrsz: 181016/2	Budapest, XX: ker. kertváros	Budapest, XX: ker. Helsinki	Budapest, XX: ker. Dessewffy
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m ²)	2 212	1 000	2 031	1 050
kínálat K /tényleges adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		21 900 000	32 500 000	21 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2016.04	2016.04	2016.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		21 900	16 002	20 476
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatti mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		19 710	14 402	18 429

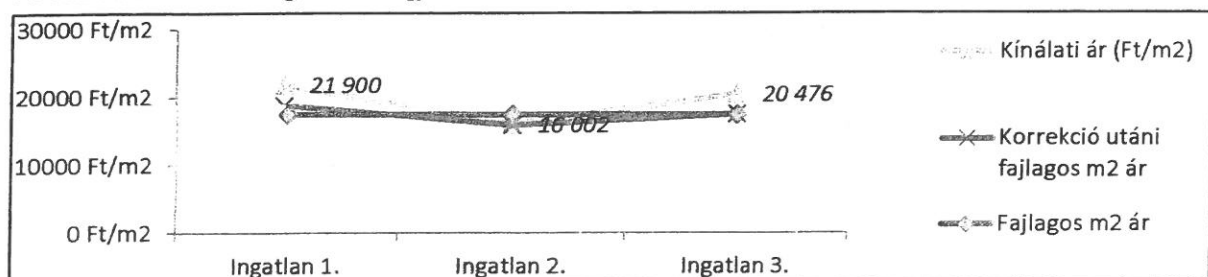
Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Lakóövezet besorolása, közművek az utcában, 45%-os beépíthetőséggel. ingatlan.com-22066928
2. adat:	M-XX/ÜZ1 övezeti besorolása osztatlan közös tulajdonban lévő telek, telekhatáron közművekkel. 45% beépíthetőséggel. ingatlan.com-20562333
3. adat:	Lakóövezet besorolása, közművesített építési telek, bontandó házzal, 45%-os beépíthetőséggel. ingatlan.com-22047569
Adatok forrása, dátuma:	internetes adatbázis, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	-5%	0%	-5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Telekadottságok:	bontandó épület	0%	0%	5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	-5%	-5%
Telekadottságok:	kerítettség, esztétika, alak	0%	5%	0%
Infrastruktúra:	aszfaltozott útburkolat	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	osztatlan közös tulajdon	0%	10%	0%
Összes korrekció:		-5%	10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		18 725	15 842	17 507
Átlagár kerekítve:		17 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		38 500 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	38 500 000 Ft	100%	38 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségdráppú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				38 500 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

38 500 000 Ft

azaz **Harmincnymillió-ötszáz ezer - Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- 9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/196832/2016

2016.04.26

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 181016/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprész

terület

ha m2

adatok

kat.jöv

k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

2212

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79672/3/2015/15.04.02

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 98709/1/1998/98.04.22

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 79672/3/2015/15.04.02

- a T-87199 számú változási vázrajz alapján a 181016 helyrajzi szám megosztva 181016/1 és 181016/2 hrsz-re.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

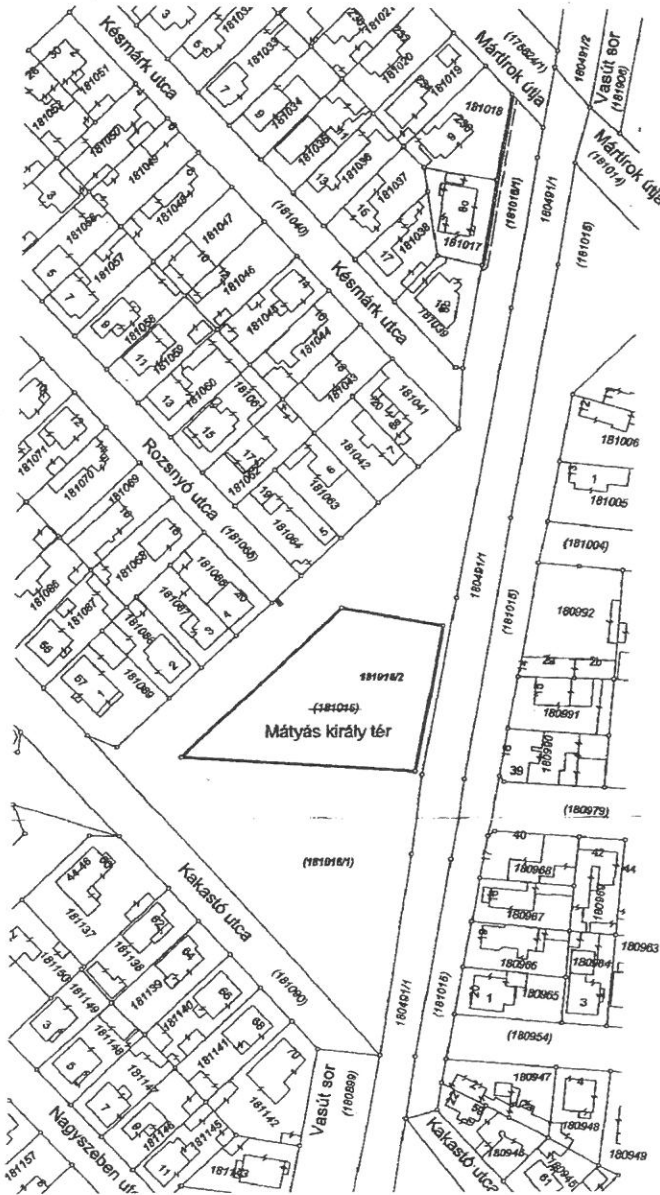
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Változási vázrajz

a (181016) helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

T-87199

Méretarány: 1:1500



a 382/2007 (XII.23.) Korm.r. 5.§ (9) bet. alapján ellenjegyztem
ELMŰ Hálózati Kft. (1132.Bp., Váci u. 72/4.)

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2014. Május 06.



103255980002014

Ikt.szám: 7101...232

Mellékletek (db):

Aláírás:



Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2014. Május 26.



1046893160002014

Ikt.szám: 800485...1...2014

Mellékletek (db):

Aláírás:



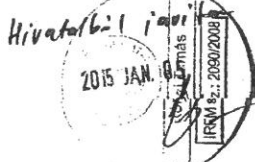
A telekalakítást a 720/14 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

2015 JAN. 06

Budapest,

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék 1 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztathatja.

2015 -01- 05



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok
Hrsz	Alrészlet	Terület		AK	Hrsz	Alrészlet	Terület		AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
(181016)	kivett, közterület			9843		(181016/1)	kivett, közterület			7631		Vezetékgóg 81 m ² területre. 7103/311/2011. I: 79 m ² , II: 2 m ² . ELMŰ Hálózati Kft. /1132.Bp. Váci út 72-74./ B.h.sz.:45082/2/2012/12.01.19.
						(181016/2)	kivett, beépítetlen terület			2212		
Összesen				9843	0.00					9843	0.00	

A változás akaratának megvalósulásáig...

Budapest, 2014. 04. 11.

Készítő: **Cserháti László**
földmérő ig. száma: 2814

GEO-FOUR Kft.
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.
Adószám: 11903574-2-42
Telefon: +36-20-9663-927

Minőséget tanúsító: **Portikné Szabó Zsuzsanna**
Ing. rend. min. sz.: 470/1990
Geod.terv.min.szám: GD-T, GD-SZ; 7389/2007

Portikné Szabó Zsuzsanna
Földmérő szakmérnök, igazságügyi szakértő
IRAM: 470/1990
Karnai tagság: 01-5443
GD-T, GD-SZ: 7389/2007
1116 Budapest, Kalotaszeg u. 11

Hatályon kívül helyezi az iktatószámú vázrajzot.
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi
a...sz. vázrajz(ok)átvezetése.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a megadástól számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztathatja.

2014 MÁJ. 13
Budapest, ...év...hó...nap

P.H.

Záradékoló: **Rónai Tamás**
Ing. rend. min. sz.: 203/2003
IRFM sz.: 2030/2003

26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet
a Kertvárosi Építési Szabályzatról
(részlet)

- e) szállás - szolgáltatás, közintézmény épület, irodaház, 100 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület, sportlétesítmény nem helyezhető el,
 - f) járműtároló telken belül kizárólag a fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.
 - g) utcai homlokzaton lakásonként egy garázskapu helyezhető el.
- (6) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetek elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.
- (7) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetekben
- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
 - b) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.
- (8) Az Lke-1/AE jelű építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a kertvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:
- a) nevelési,
 - b) oktatási,
 - c) egészségügyi,
 - d) szociális ellátást biztosító,
 - e) kulturális,
 - f) művelődési,
 - g) hitéleti és
 - h) sport,
 - i) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

XIII. FEJEZET TELPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

33. Mellékközpont terület (Vt-M)

34. § (1) A Vt-M jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A területen elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló.

(3) A Vt-M/1 jelű építési övezetben lakás és szállás létesítése is megengedett, épület földszintjén azonban lakás nem létesíthető.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5

4. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2/K	600	—	35	---	6,5	40	40	0,7	0,5
Lk-2/SZ	1500	szabadonálló	35	4,5	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-2/AE1	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	40	50	1,2	0,5
Lk-2/AE2	1500	szabadonálló	45	4,5	12,5	35	50	2,0	0,5

5. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-T/1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-T/2	2000	szabadonálló	30	4,5	9,0	45	40	1,0	0,5
Lk-T/3	1000	szabadonálló	kialakult	9,0	12,5	kialakult	90	kialakult	0,5
Lk-T/AE	2000	szabadonálló	50	4,5	12,5	35	60	1,5	0,5
Lk-T/KSZ	1000	szabadonálló	60	4,5	7,5	20	60	1,20	0,5
Lk-T/ Közmű	200	szabadonálló	50	---	4,5	30	70	0,7	0,5

6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/K1	600	---	30	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/K2	400	---	35*	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ1	800	szabadonálló	25	4,5	7,5	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ2	1500	szabadonálló	25	4,5	7,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/Z	250	zárt sorú	40*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ1	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ2	1000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	35*	50	1,2	0,2
Lke-1/AE1	2000	szabadonálló	35*	4,5	9,0	50	35	1,2	0,2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/AE2	2000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/AE3	2000	szabadonálló	45*	3,0	7,5	50	65	1,2	0,2

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Mellékközpont (Vt-M)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Sz meg	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-M/1	5000	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,	
Vt-M/2	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	35	1,4	2,3

8. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/Lk1	1500	szabadonálló	40	6,0	9,0	35	40	1,2	0,5
Vt-H/Lk2	1000	zárt sorú	60	4,5	7,5	30	60	1,25	0,5
Vt-H/Lk-KSZ	3000	zárt sorú	60	6,0	12,0	20	80	2,0	0,5
Vt-H/Ln1	5000	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	60	1,5	0,75
Vt-H/Ln2	kialakult	zárt sorú	40	4,5	6,0	40	40	0,7	0,75
Vt-H/Ln3	1000	zárt sorú	60	6,0	14,0	20	80	1,8	0,75
Vt-H/Ln4	1500	zárt sorú	70	6,0	16,0	20	80	2,5	0,75
Vt-H/Ln-KSZ	2000	zárt sorú	100*	6,0	22,0	0*	100	3,5	0,75

* OTÉK eltérés

9. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/L-K1	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,75
Vi-2/L-K2	600	---	45	---	7,5	35	50	1,2	0,4
Vi-2/L-SZ1	700	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,5
Vi-2/L-SZ2	1500	szabadonálló	40	6,0	10,5	35	50	1,5	0,75

