

Kérem illetlen!

2018 AUG 06.

Intézte: *Lakatos*



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: [www.integrityx.hu](http://www.integrityx.hu)

E-mail: [info@integrityx.hu](mailto:info@integrityx.hu)

## **Értébecslési szakvélemény**

a

**1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2 szám alatti ingatlanról*

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

**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

**Képviseli:** *Kóczyáné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

**Megbízott:** *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

**Címe:** *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

**Adószám:** *10240290-2-43*

**Céj.szám:** *01-09-061468*

**Képviseli:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyoneértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2018. július 23.*

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**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)	: 1202 Budapest
Utca, házsám	: belterület.
Hrsz:	: 175848/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóövezeti telekrész

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 260/284, Dudi Invest Kft. 24/284
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 284 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 284 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 35%
Közművesítettség	: önálló közművel nem rendelkezik

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. július 23.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. július 23.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 3 000 000 Ft</b>
	azaz <b>Hárommillió- Ft .</b>

<b>Fajlagos m2 ár</b>	<b>: 10 700 Ft</b>
	<b>Tízezer-hétszáz Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik. A megállapított érték nettó összeg nem tartalmazza az áfa összegét.**

Budapest, 2018. július 23.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.erteknelések.com

**Lakatos Ferenc**  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 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:

**1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó 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, 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Megbízó képviselője, 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.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1202 Budapest, belterület.
Ingatlan címe (természetbeni):	1202 Budapest, belterület.
Helyrajzi száma:	175848/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	lakóövezeti telekrész
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	284 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	284 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 260/284, Dudi Invest Kft. 24/284
Széljegy tartalma:	Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Bálint Magdolna.
Bejegyzett terhek és jogok:	Tulajdoni lap szerint.

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2017-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon az ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros összterületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km<sup>2</sup>, lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája jellemzően közepes műszaki állapotú családi házak, kisebb társasházak. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony. A településrész beépített.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja. Megállója 150-200 méteren belül.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	egyéb:
Vezetékes víz közmű:	egyéb:
Csatorna:	egyéb:
Vezetékes gáz közmű:	egyéb:

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kisvárosias lakó	Lke-1/K1
Beépíthetősége:	35%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, belterület	
Beépítettség:	egyéb:	
Tájolás/lejtésviszonyok:	DNY-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút <input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	nincs	Egyéb:
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

### 4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált telekingatlan a Bácska és Erdélyi utca által határolt terület között húzódik keresztirányban. Keskeny terület, régen vizesárokként funkcionált. 7 db hrsz. között húzódik. Nincs elkerítve, az ingatlan tulajdonosok már ráépítettek és sajátként használják. Önálló közművekkel nem rendelkezik. A telek felosztása a mellékelt Változási Vázrajz szerint lehetséges.

Övezeti besorolása a környéken jellemző Lke-1/K1, amely maximum 35%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. A telek hosszúkás alakzata és keskeny szélessége az önálló beépíthetőséget nem teszi lehetővé.

Hasznosíthatósága: a szomszédos telkekhez csatolva, a jelenlegi ingatlan felosztásával.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), 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.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 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 értékelésénél 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-előállítási költségéből 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 újrakepítési 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 újraelőállítási (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 árgyűjtemények, 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 javíthatóak 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 (tisza 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből 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:	1202 Budapest, belterület. Hrsz: 175848/2	XX., Erzsébetfalva	XX., Erzsébetfalva	XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	284	475	501	360
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		15 300 000	11 900 000	11 490 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		32 211	23 752	31 917
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		28 989	21 377	28 725

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Pacsirtamezőn eladó 475 m2 építési telek. Összközművek a telek előtt. Ingatlan.com/25600922
Ingatlan 2.	Török Flóris utca közelében lévő építési telek, A víz, a gáz és a villany bent van, csatorna az utcán. Ingatlan.com/22102158
Ingatlan 3.	A telekre építhető családi ház, ikerház, 4 lakásos társasház, irodaház, üzlet. Víz, villany a telken, gáz, és csatorna csonk az utcán. Ingatlan.com/22169539
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	-5%	-5%	-5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	-10%	0%	-10%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-5%	-5%
Telekadottságok:	parkosított telek	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-25%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		21 742	19 240	22 980
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>21 300</b>		
<b>Egyéb értékcsökkentő tény. önállóan nem beépíthető</b>			<b>-50%</b>	
<b>Módosított átlagár:</b>		<b>10 700</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>3 000 000 Ft</b>		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 000 000 Ft

azaz Hárommillió- Ft .

Megjegyzés:

Az ingatlan lakóvezetési építési telek besorolású, önállóan nem beépíthető, amely így a szokásosnál nagyobb értékcsökkentő tényezőként hat.



## 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. Maradványérték elvű számítás üres telek esetén számítható, de alakjánál fogva nem releváns az önálló beépítés.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	3 000 000 Ft	100%	3 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>3 000 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**3 000 000 Ft**

azaz **Hárommillió- 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 értékbecsélyesítő tényezőkért (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;

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

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/314604/2018

2018.07.04

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 175848/2 helyrajzi szám

Szélszám: 117357/ 2018.06.15

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Bálint Magdolna sz.név: Bálint Magdolna a.név:  
Brejer Magdolna Aranka cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Átlós utca 117.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	elosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	284	0.00

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 260/284

bejegyző határozat, érkezési idő: 89404/1997/1997.04.25

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XX.KER.PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth Lajos tér 1

## 4. tulajdoni hányad: 24/284

bejegyző határozat, érkezési idő: 33703/1/2010/09.12.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: DUDI INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS BERUHÁZÓ KFT.

cím: 1204 BUDAPEST XX.KER. Késmárk utca 14.

## III. RÉSZ

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 152293/4/2005/05.04.21

Eljárás megszüntetése

jogosult:

név : Kiss Lászlóné

sz.név: Tóth Ágnes

szül. : 1949

a.név : Bozóki Mária

cím : 1201 BUDAPEST XX.KER Klapka utca 49.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 326/2/2006/05.07.29

- térképezési hiba kijavítása.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 79382/2/2008/08.02.22

- a T-77265 tt.sz.alapján a 175848/2 hrsz-ú ingatlanból leesik 132m2, ami a 175846 hrsz-ú ingatlanhoz 33m2, illetve a 175848/1 hrsz-ú ingatlanhoz 99m2 hozzájön.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/314604/2018

2018.07.04

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 175848/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 179820/1/2016/16.11.15

Végrehajtási jog 3 436 196 FT, azaz hárommillió-négyszázharminchatezer-százkilencvenhat FT főkövetelés és járulékal erejéig.

168.V.1208/2016/109, jogcím: adásvételi szerződés.

utalás: II /4.

jogosult:

név : Németh Viktória

sz.név: Székely Viktória

szül. : 1983

a.név : Iglódi Ilona

cím : 1182 BUDAPEST, XVIII.KER. Prokopp Sándor utca 4.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 179820/1/2016/16.11.15

Végrehajtási jog 3 436 196 FT, azaz hárommillió-négyszázharminchatezer-százkilencvenhat FT főkövetelés és járulékal erejéig.

168.V.1208/2016/109, jogcím: adásvételi szerződés.

utalás: II /4.

jogosult:

név : Németh Tamás

sz.név: Németh Tamás

szül. : 1981

a.név : Göttlinger Ilona

cím : 1131 BUDAPEST XIII.KER. Gyermek tér 6/B. I/303.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 86286/1/2017/17.04.20

Végrehajtási jog 591 000 FT, azaz ötszázkilencvenegyezer FT és járulékal erejéig.

NAV Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága, 1387 Budapest Pf. 45., iktatószám: 3453591029.

utalás: II /4.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 56474/1/2018/18.02.13

Árverés kitűzése dr. Schmidt Zoltán vh. 168.V.1208/2016/147 ingatlanárverési hirdetmény alapján, határidő: 2018.04.18 végrehajtást kérő: Németh Viktória és társa. 2018.04.18-ig utalás: II /4.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

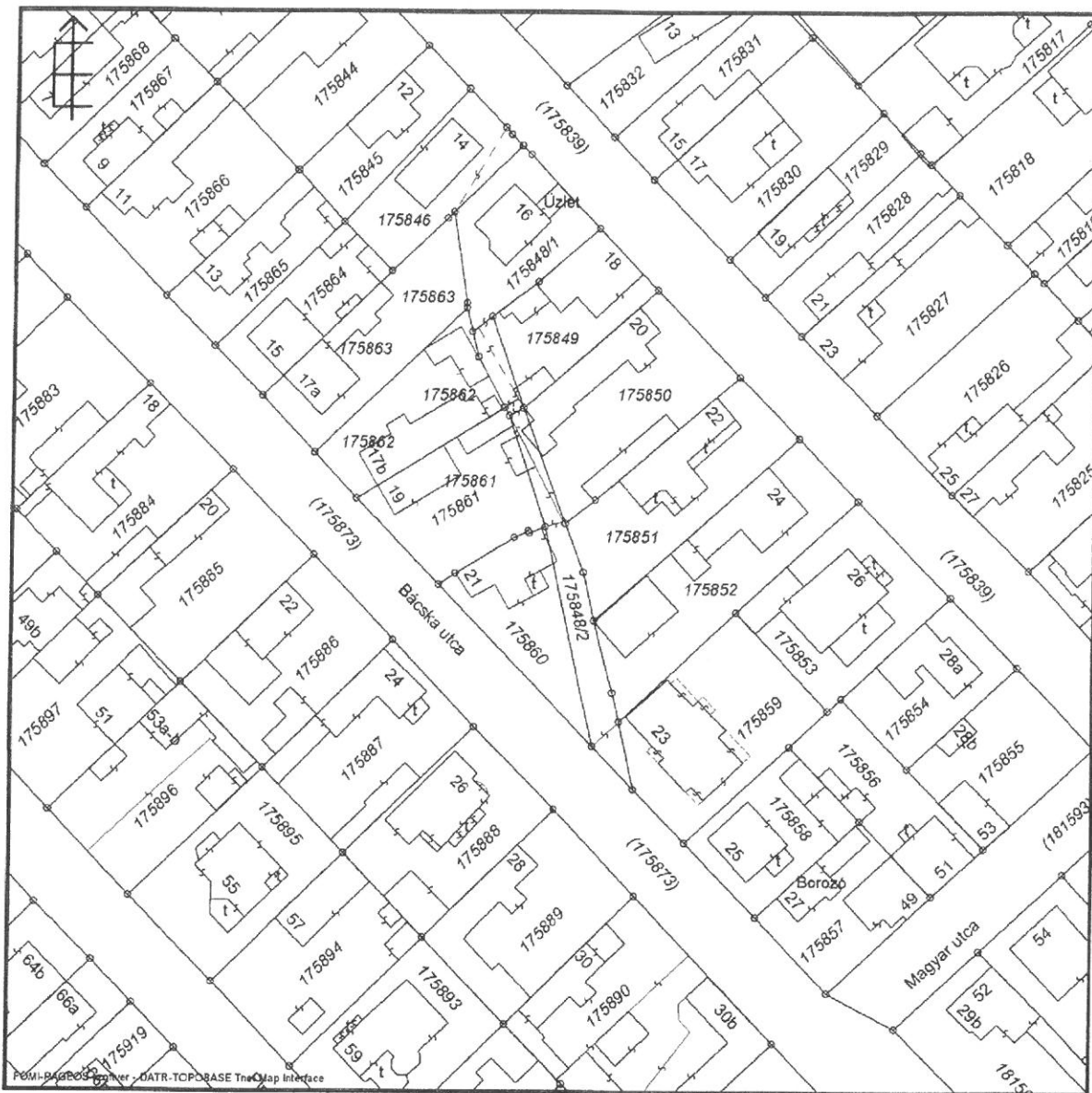
## E-hiteles térképmásolat

2018.07.04 09:20:01

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 175848/2

Megrendelés szám: 9000/9423/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

# Változási vázrajz

a 175848/2 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2018. Április 25.

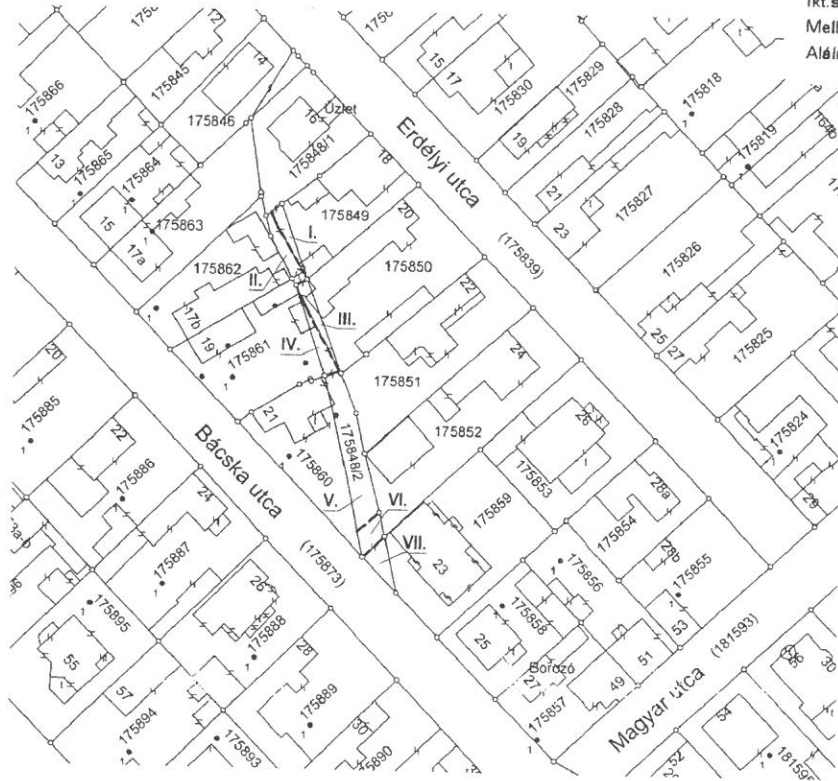


1031882290002018

Ikt.szám: 2301/1/1

Mellékletek (db): ....

Alírárs:



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							terület százalékos		
Hrsz	Alrészlet			Terület		AK	Hrsz	Alrészlet			Terület			AK	Használati jog jogosultja
	jel	művelési ága	min. o.	ha nm	ha nm			min. o.	ha nm	ha nm					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
175848/2		kivett, beépítetlen terület		0.0284		175848/2/I.		kivett, beépítetlen terület		0.0020					
						175848/2/II.		kivett, beépítetlen terület		0.0032					
						175848/2/III.		kivett, beépítetlen terület		0.0028					
						175848/2/IV.		kivett, beépítetlen terület		0.0025					
						175848/2/V.		kivett, beépítetlen terület		0.0128					
						175848/2/VI.		kivett, beépítetlen terület		0.0024					
						175848/2/VII.		kivett, beépítetlen terület		0.0027					
Összesen				0.0284	0.00					0.0284	0.00				

A használati megosztás akarataknak megfelelően történt.

Budapest, 2018. 03. 19.

Készítő: **Cserháti László**  
földmérő ig. száma: 7314

GEO-FOUR Kft.  
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.  
Adószám: 11903574-2-42  
Telefon: +36-20-9662-92

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  
IRM: 470/1990  
Kamarai tagság: 01-5443  
GD-T, GD-SZ: 7389/2007  
1116 Budapest, Kálvária u. 11

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik  
Budapest, 2018. MÁJ. 03. hó ..... nap



Vizsgáló: .....  
Ing. rend. min. száma: .....





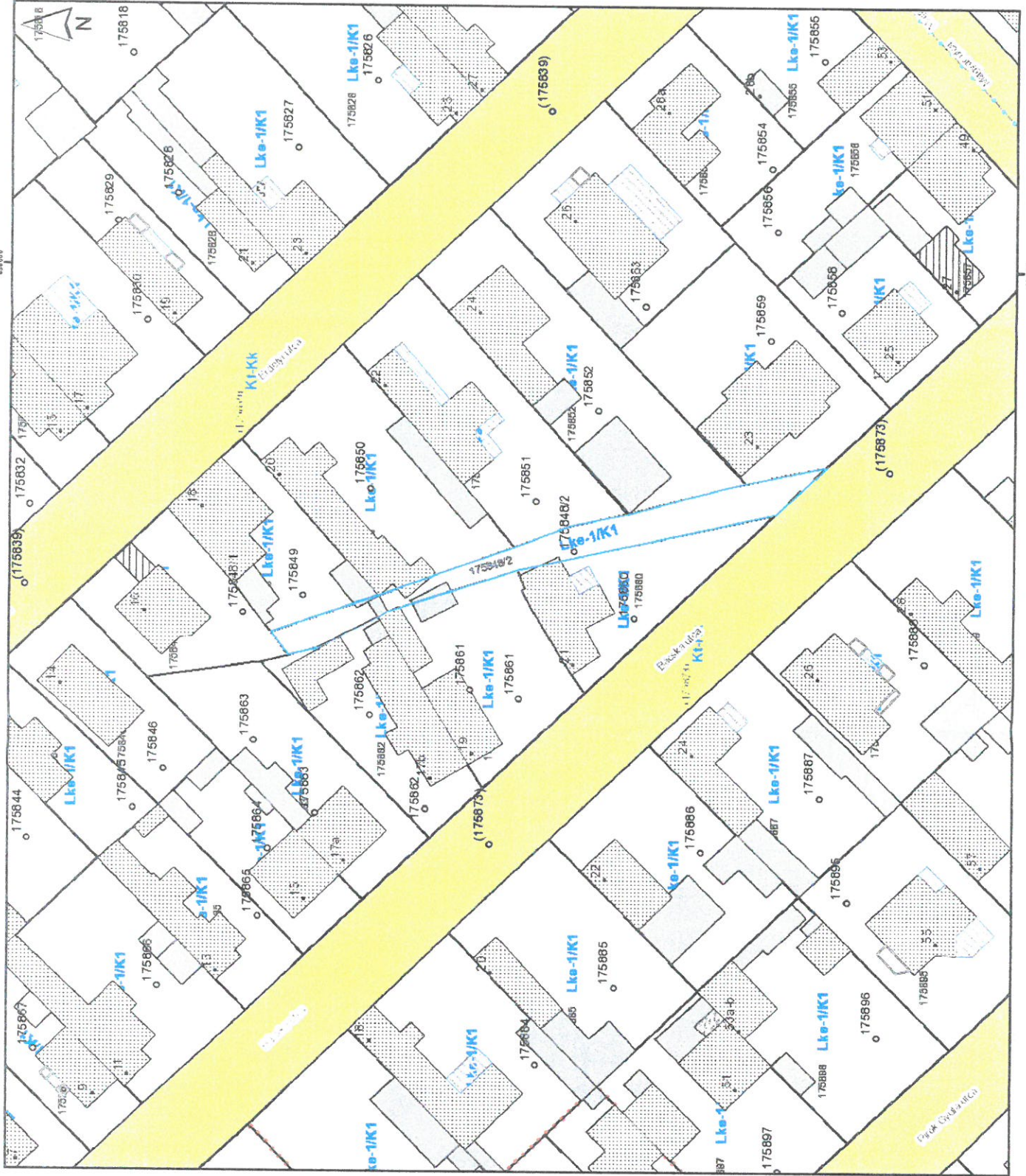
# Pesterzsébet

1:500



## Jelmagyarázat

- Kenélfelhár
- hrsz2017
- Utcanevek
- Házszám2017
- Épületek2017
- EP\_LEPCSO
- EP\_PILLER
- FAL\_KERTES
- Gazdasági épület
- Intézmény épület
- KOZT\_LEPCSO
- Lakóépület
- Melléképület
- Rámpa
- TAMFAL
- Templom
- Terasz
- TORONY\_EP
- Udvar
- Üzemi Épület
- Vegyes funkcióú épület
- VETITETT\_SIK
- Islekt2017
- Kenélfelhár
- Utcanevek
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Meghatározott elérésekkel szabályozott építési vonal
- Építési hely
- ephely
- ephely\_la
- Építési övezeti határ
- Megszüntetési jel





**XI. FEJEZET**  
**KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK**

**27. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)**

**28. §** (1) Az Lk jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatási, iroda,
- g) sport.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

(5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el; kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorganársok nem helyezhetők el.

**28. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei**

**29. §** (1) Az Lk-1/K jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kisvárosias lakóterületei, ahol

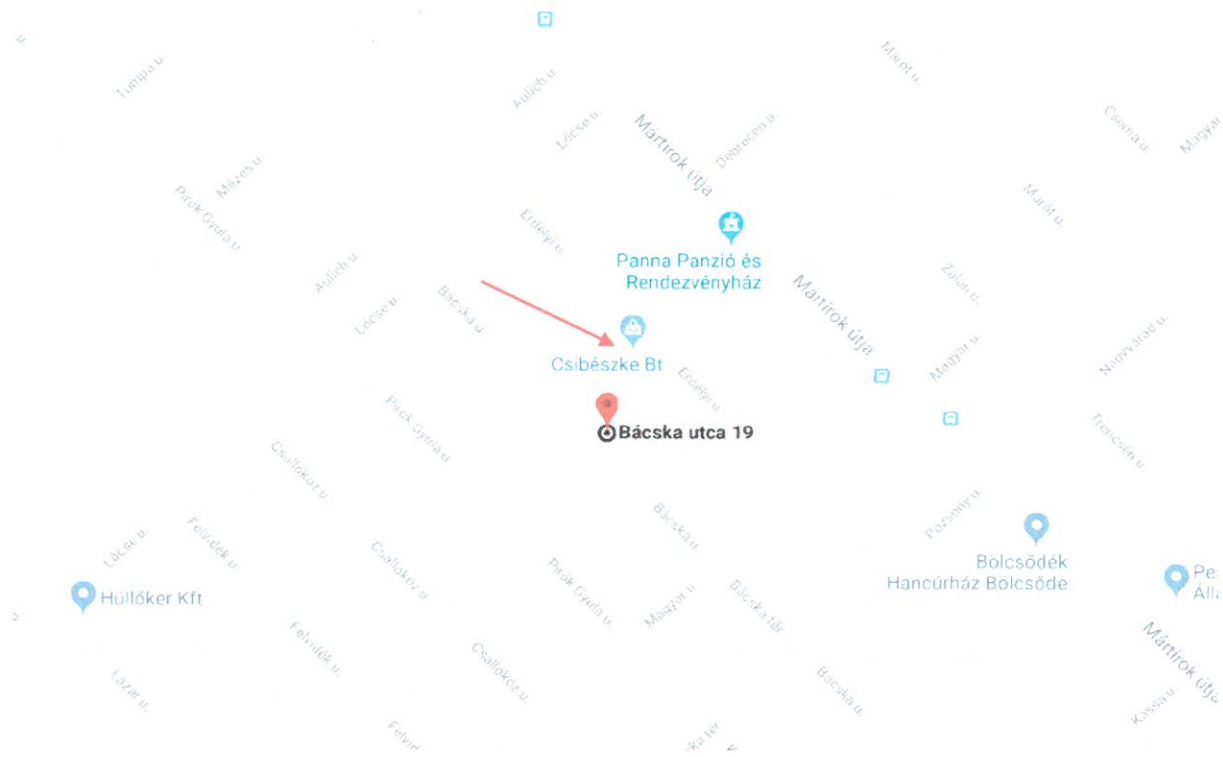
- a) <sup>39</sup>
- b) meglévő épület esetén új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

**3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) <sup>80</sup>**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/K1	600	---	35	---	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-1/K2	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	0,8	kialakult
Lk-1/SZ2	2000	szabadonálló	45	4,5	6,5	35	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ3	2000	szabadonálló	45	6,0	12,5	30	50	1,5	0,5
Lk-1/Z	kialakult	zárt sorú	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-1/KSZ1	2000	szabadonálló	45	4,5	7,5	40	50	1,0	0,5
Lk-1/KSZ2	600	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
Lk-1/KSZ3	1000	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
Lk-1/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5

FOTÓMELLÉKLET:

1202 Budapest, belterület, Hrsz: 175848/2



01. térkép



02. orto fotó