



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

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

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

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1204 Budapest, Eperjes utca



szám alatti

**180519/53 hrsz-ú**

Kivett közterületből kiszabályozandó telek ingatlanról

**Megbízó:** Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat  
**Címe:** 1201 Budapest, Kossuth tér 1.  
**Képviseli:** Kóczyánné 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  
**Cégj.szám:** 01-09-061468  
**Képviseli:** Potoczky Attila ügyvezető

**Készítette:** CPR-Vagyonértékelő Kft.  
**Címe:** 1085 Budapest, József krt. 69.  
**Képviseli:** Lakatos Ferenc ügyvezető

---

Budapest, 2019. november 5.

---

## 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)	: 1204 Budapest
Utca, házsám	: Eperjes utca
Hrsz:	: 180519/53
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Kivett közterület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Kivett közterületből kiszabályozandó telek

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes (a kiszabályozandó rész)
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 98/4334
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 4 334 m <sup>2</sup>
A közterületből a telekhez csatolandó telek	: 98 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 100%
Közművesítettség	: önálló közművel nem rendelkezik

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2019. október 30.
Értékelés fordulónapja:	: 2019. október 30.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 4 000 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió- Ft.</b>

<b>Fajlagos m<sup>2</sup> ár</b>	<b>: 41 200 Ft</b>
	<b>Negyvenegyezer-kettőszáz Ft.</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik. A becsült érték kizárólag a közterületből kiszabályozandó telek értékére vonatkozik, a felépítményeket, burkolatokat nem tartalmazza. A megállapított érték nettó összeg nem tartalmazza az áfa összegét.**

Budapest, 2019. november 5.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Tel: +36 1 272 393-243  
www.ertekelobudapest.com

**Lakatos Ferenc**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

**1204 Budapest, Eperjes utca Hrsz: 180519/53**

## 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: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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):	1204 Budapest, Eperjes utca
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Eperjes utca
Helyrajzi száma:	180519/53
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	Kivett közterület
Jelenlegi hasznosítása:	Kivett közterületből kiszabályozandó telek
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	4 334 m <sup>2</sup>
A közterületből a telekhez csatolandó telek:	98 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Vezetékjog 15 m<sup>2</sup> területre, jogosult: ELMŰ.  
Vezetékjog 513; 13; 23; 2; 551 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ.**

### 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

2019-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 vizsgált ingatlan Budapest, Pestszenterzsébet Gubacsipusztai kerületében fekszik, az Orsolya utca és az Eperjes utca között. Környezetében családi házak és 4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városszéken belül átlagos, 200-300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

### 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:	nagyvárosias lakó	Ln-T/KSZ2
Beépíthetősége:	100%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Gubacsipusztai	
Beépítettség:	egyéb:	
Tájékozás/lejtésviszonyok:	É-Ny, NY, D-Ny-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 Egyéb:
Kerítettség:	kerítetlen	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A telek szabálytalan négyzet alakzatú, felszíne sík, területén több nagyobb épület is látható, melyek értékbecslésünk tárgyát nem képezi, a forgalmi érték kizárólag a földterület 98 m<sup>2</sup>-nyi területére korlátozódik. Az értékbecslés célja, hogy a - jelenleg még - közterületi földterület kijelölt részét (Coop által használt rámpa) a 180519/56-os helyrajzi számú ingatlanhoz csatolják, mert a Coop Élelmiszerüzlet köré épített rámpa átlóg a közterületre. Így a jelenlegi 180519/56-os hrsz-ú ingatlan telek területe 894 m<sup>2</sup> lesz.

Az övezeti besorolása Ln-T/KSZ2 nagyvárosias telepszerű lakóterület. A legkisebb kialakítható telek területe 700 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 100%, legnagyobb szintterületi mutató 1,0, legnagyobb építménymagasság 5,5 m, legkisebb zöldfelületi aránya 0%, beépítés módja szabadonálló.

## 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 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-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 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 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 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 (tiszta 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:	1204 Budapest, Eperjes utca Hrsz: 180519/53	Bp., XX., Vörösmarty	XX., Damjanich utca	XX., Mártírok útja
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	98	471	1 144	800
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		19 900 000	45 700 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2019	2019	2019
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		42 251	39 948	37 375
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		38 025	35 953	33 638

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Víz és villany közműves, építési telek, jó közlekedéssel. Ingatlan.com/ 29264708
Ingatlan 2.	Lk-1/K2 övezet. 5 lakás,max 2 ház építhető rá építési telek, víz, villany és csatorna közművekkel. Ingatlan.com/ 28829840
Ingatlan 3.	Villany, víz, csatorna közműves építési telek, új parcella, Teesco mögötti részen. Ingatlan.com/25495077
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	10%	15%	10%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	25%	25%	25%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Jogi szempontok:	jelenleg közterület	-10%	-10%	-10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	telekrész alakja	-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		41 828	43 143	38 683
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>41 200</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>4 000 000 Ft</b>		

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

4 000 000 Ft  
azaz Négymillió- Ft .

Megjegyzés:

-



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
<b>5.4.1. Adatok:</b>			
1.1.	Földterület mérete:		98 m <sup>2</sup>
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		700 m <sup>2</sup>
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		0 m <sup>2</sup>
1.2.	Beépíthetőség:		100 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		1,00
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		98 m <sup>2</sup>
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		98 m <sup>2</sup>
1.5.	Nettó terület számítás:		82 m <sup>2</sup>
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		82 m <sup>2</sup>
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		330 000 Ft/m <sup>2</sup>
<b>5.4.2. Bevételek:</b>			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		26 950 000 Ft
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>26 950 000 Ft</b>
<b>5.4.3. Költségek:</b>			
3.1.	<b>Bontási költség:</b>		0 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0 légm <sup>3</sup>
b.	fajlagos bontási költség:		0 Ft/légm <sup>3</sup>
<b>Fejlesztési költségek</b>			
<b>Építési költségek</b>			
- fajlagos építési költség:			195 000 Ft/m <sup>2</sup>
- alapterület:			98 m <sup>2</sup>
a.	Építési költség:		19 110 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	286 650 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		0 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
<b>Egyéb költségek</b>			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	191 100 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	764 400 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	573 300 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	1 146 600 Ft
<b>Költségek összesen:</b>			<b>22 472 050 Ft</b>
<b>Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):</b>			<b>4 500 000 Ft</b>

Megjegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

## 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, ellenőrzésképpen alkalmaztuk, a végső értékbe nem számítottuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	4 000 000 Ft	100%	4 000 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	4 500 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>4 000 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**4 000 000 Ft**  
azaz **Négymillió- 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 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 értékbecslő befolyásoló 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;

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/491863/2019

2019.10.17

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 180519/53 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Eperjes utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

ter

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett közterület

0

4334

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50346/1/1998/98.02.05

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75833/2/2011/11.04.05

Vezetékjog

15 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45082/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

180519/53-I: 513 nm, 180519/53-II: 13 nm, 180519/53-III: 23 nm, 180519/53-IV: 2 nm, 551 m2 területre, 7103/311/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/491871/2019

2019. 10. 17

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 53

Belterület 180519/56 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Orsolya utca 17.

Széljegy: 168404/ 2019.10.10

Keretbiztosítéki jelzálogjog törlése iránti kérelem, K&H BANK ZRT. 1095 BUDAPEST Lechner  
Ödön fasor 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett üzlet, udvar	0	796	0.00	

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47069/1/2013/13.01.31

jogcím: adásvétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: UNIVER-COOP KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím: 8000 KECSKEMÉNT Kiskőrösi út 5-9.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39793/1978/1978.12.21

Egyéb átjegyezve a 9782 sz.tulajdoni lapról a II/2 sz. bejegyzéssel együtt.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45082/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

2 m2 területre, 7103/311/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-73.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 76710/1/2013/13.04.08

Keretbiztosítéki jelzálogjog 600 000 000 FT, azaz hatszázmillió FT erejéig.

első zálogjogi ranghelyen, lásd a XX.Ker. 161957/11 hrsz.-ú és a IX.ker. 37280/6 hrsz.-ú  
tul.lapot is !, kijavítás a III/4 sorszámú bejegyzés rangsorába.

jogosult:

név: K&H BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

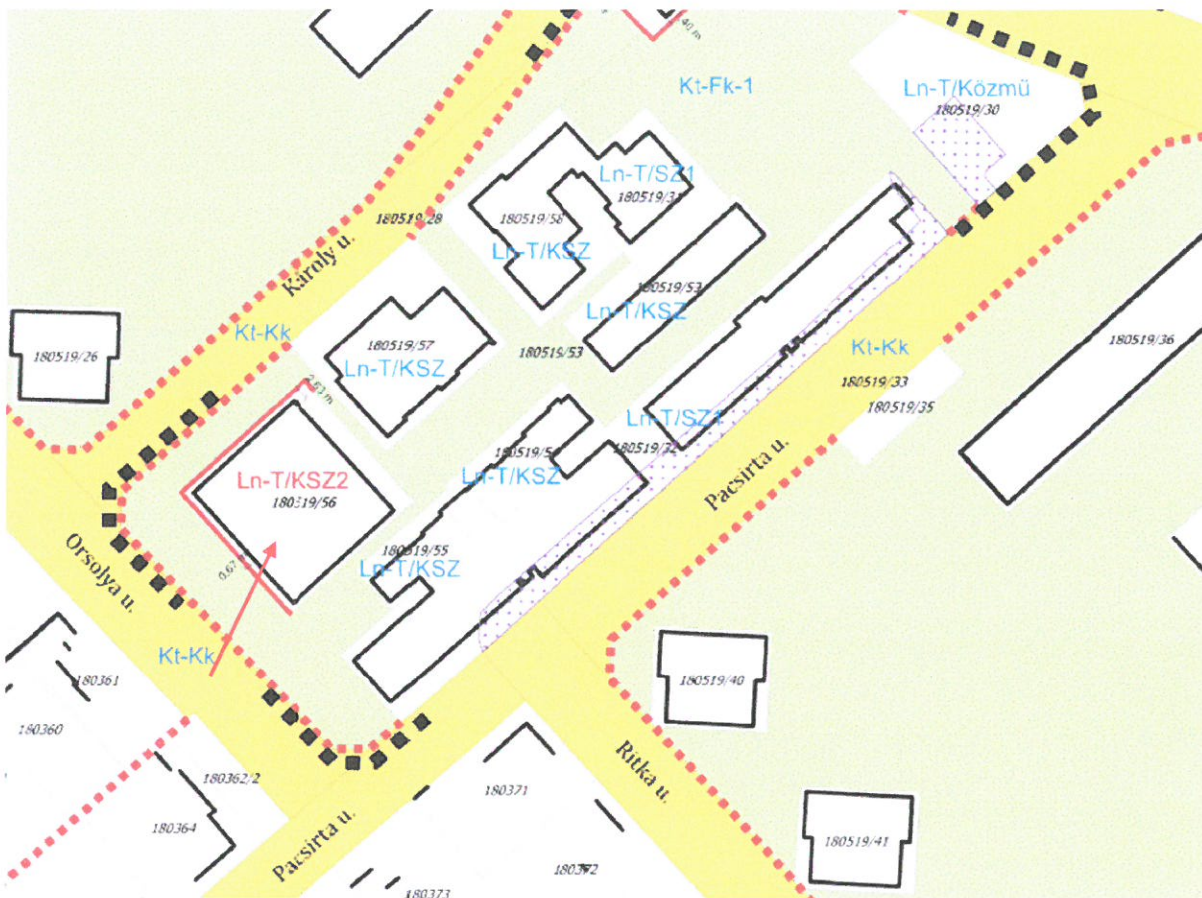


SZABÁLYOZÁSI TERV

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		
	jel	művelési ága	min. ó.	ha. nm			jel	művelési ága	min. ó.	ha. nm			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
(180519/12)		kivett, közpark, bolt		2.2126		(180519/12)		kivett, közpark, bolt		2.2088			Vezetékgig: az ingatlan I= 7 m <sup>2</sup> , II=14 m <sup>2</sup> , III= 30 m <sup>2</sup> , IV=11 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: (VVR_18076) ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 75833/2/011/11.04.05.
(180519/28)		kivett, közterület		0.1578									Vezetékgig: az ingatlan I= 27 m <sup>2</sup> , II= 7 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: (VVR_18075), 7103/741/2011 ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 111660/3/2011/11.08.05.
(180519/53)		kivett, közterület		0.4134									Vezetékgig: az ingatlan I= 341 m <sup>2</sup> , II=1299 m <sup>2</sup> , III=153 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: 7103/311/2011 ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 45082/2/2012/12.01.19.
180519/56		kivett, üzlet, udvar		0.0796									Vezetékgig: az ingatlan I= 15 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: (VVR_18076) ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 75833/2/011/11.04.05.
						(180519/53)		kivett, közterület		0.4205			Vezetékgig: az ingatlan I= 512 m <sup>2</sup> , II= 13 m <sup>2</sup> , III= 23 m <sup>2</sup> , IV= 2 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: 7103/311/2011 ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 45082/2/2012/12.01.19.
						180519/56		kivett, üzlet, udvar		0.0894			Vezetékgig: az ingatlan I= 5 m <sup>2</sup> nagyságu területre, eng.sz.: 7103/311/2011 ELMŰ HÁLÓZATI KFT./1132.lp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 45082/2/2012/12.01.19.
						180519/60		kivett, sorozás és udvar		0.0236			
						(180519/61)		kivett, közterület		0.1331			

A jelenlegiből lesz a hozzáadott összesen 98 m<sup>2</sup>-es terület, melyet a 180519/53-as hrsz-ú ingatlanból vesznek el!!!!

## ÖVEZETI BESOROLÁS



### **Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T) építési övezetei**

- (1) Az Ln-T/SZ1 jelű építési övezet a sűrű teleszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (2) Az Ln-T/SZ2 jelű építési övezet az teleszerű, nem úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (3) Az Ln-T/SZ3 jelű építési övezet a laza teleszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (4) Az Ln-T/Z jelű építési övezet a teleszerű lakóterületek kialakult, lakóépületekkel zárt sorúan beépült területe.
- (5) Az Ln-T/ÁE jelű az építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a nagyvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális,
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(6) Az Ln-T/KSZ jelű az építési övezet területén

a) a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,

b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t,

c) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(7) Az Ln-T/G jelű építési övezet kizárólag személygépkocsi tárolásra szolgál.

(8) Az Ln-T/Közmű jelű építési övezet területén a közművek sajátos építményfajtái helyezhetőek el.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(10) <sup>28</sup>

(11) <sup>29</sup>

(12) <sup>30</sup> Az Ln-T/SZ1, Ln-T/SZ2 és Ln-T/SZ3 jelű építési övezetek területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(13) <sup>31</sup> Ln-T/Sz1 és Ln-T/G építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetőek, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetőek.

-----  
<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte a 34/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (8) bekezdése, hatálytalan 2017. XI. 30-tól

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte a 34/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (8) bekezdése, hatálytalan 2017. XI. 30-tól

<sup>30</sup> Beiktatta a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, hatályos 2016. XI. 10-től.

<sup>31</sup> Beiktatta a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, hatályos 2016. XI. 10-től.

2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) <sup>91</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	Parkolási fordítható
Ln-T/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ2	1000	szabadonálló	60	9,0*	15,0	20	60	2,25	0,5
Ln-T/SZ3	1000	szabadonálló	90**	9,0*	18,0	kialakult	90	4,5	0,5
Ln-T/Z	500	zárt sorú	80	6,0*	12,5	10	80	2,5	0,5
Ln-T/AE	2000	szabadonálló	50	4,5*	12,5	35	60	1,5	0,5
Ln-T/KSZ	1000	szabadonálló	65	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5
Ln-T/KSZ1 <sup>92</sup>	300	szabadonálló	65	4,5*	5,5**	10	—	1,0	—
Ln-T/KSZ2 <sup>93</sup>	700	szabadonálló	100**	4,5*	5,5**	0**	—	1,0	—
Ln-T/G	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/Közmű	200	szabadonálló	50	—	4,5*	30	70	0,7	0,5

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

\*\*BP/1002/000124-2/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan megközelítése



03. ingatlan megközelítése



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. vizsgált terület



09. vizsgált terület



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület