



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: 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: 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-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2019. november 11.

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, házszám	: 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	: 336/4334
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 4 334 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 336 m ²
Beépíthetőség	: 65%
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

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 12 600 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-hatszázézer- Ft .

Fajlagos m² ár	: 37 600 Ft
	Harminchétezer-hatszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik. A becsült érték kizárólag a kiszabályozandó (180519/60 hrsz) telekrész értékére vonatkozik, a felépítményeket, burkolatokat nem tartalmazza. A megállapított érték nettó összeg nem tartalmazza az áfa összegét.

Budapest, 2019. november 11.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

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: **Ingyatlanvagyon-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

Ingyatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Eperjes utca
Ingyatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Eperjes utca
Helyrajzi száma:	180519/53
Ingyatlan megnevezése (tul.lap szerint):	Kivett közterület
Jelenlegi hasznosítása:	Kivett közterületből kiszabályozandó telek
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	4 334 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	336 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Vezetékjog 15 m² területre, jogosult: ELMŰ.
Vezetékjog 513; 13; 23; 2; 551 m² 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 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A vizsgált ingatlan Budapest, Pestszerzsébet Gubacsipuszta kerületrészében fekszik, a Károly utca és az Eperjes utca között. Környezetében családi házak és 4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen 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/KSZ1
Beépíthetősége:	65%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Gubacsipuszta	
Beépítettség:	egyéb:	
Tájolás/lejtésviszonyok:	É-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
		<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerítetlen	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált terület közterületen fekszik, rajta egy felépítmény látható, amely értékbecslésünk tárgyát nem képezi, a forgalmi érték kizárólag a földterület 336 m²-nyi területére korlátozódik. Az értékbecslés célja, hogy a – jelenleg még – közterületi földterületet a tulajdonos szeretné megvásárolni, melynek során az Önkormányzat kiszabályoz a közterületi részből egy újonnan kialakítandó 180519/60-as hrsz-ú ingatlant, melynek telek területe 336 m² lenne.

Az újonnan kialakított terület övezeti besorolása Ln-T/KSZ1 nagyvárosias telepszerű lakóterület. A legkisebb kialakítható telek területe 300 m², legnagyobb beépíthetősége 65%, legnagyobb szintterületi mutató 1,0, legnagyobb építménymagasság 5,5 m, legkisebb zöldfelületi aránya 10%, 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 költség alapú 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. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költség alapú 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 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 (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 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 ²)	336	471	1 144	800
kínálat K /tényleg. 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 ²)		42 251	39 948	37 375
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		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	5%	10%	5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	15%	15%	15%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-5%	-5%
Jogi szempontok:	jelenleg közterület	-10%	-10%	-10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	telek alakja	0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	10%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		38 025	39 548	35 319
Átlagár kerekítve:		37 600		
Ingatlan értéke kerekítve:		12 600 000 Ft		

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

12 600 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázezer- Ft .

Megjegyzés:

-

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		336 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		300 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		36 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		65 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,70
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		218 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		218 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		182 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		182 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		330 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		60 060 000 Ft
Bevételek összesen:			60 060 000 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		0 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		0 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
Építési költségek			
- fajlagos építési költség:			185 000 Ft/m ²
- alapterület:			218 m ²
a.	Építési költség:		40 404 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	606 060 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		432 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	404 040 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	1 616 160 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	1 212 120 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	2 424 240 Ft
Költségek összesen:			47 498 620 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			12 600 000 Ft

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	12 600 000 Ft	100%	12 600 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	12 600 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				12 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 600 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-hatszáz 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 készülségben 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 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 felelőségünket 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

alaprészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett körterület

0

4334

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1990. évi LKV. 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. törzesszám: 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 VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

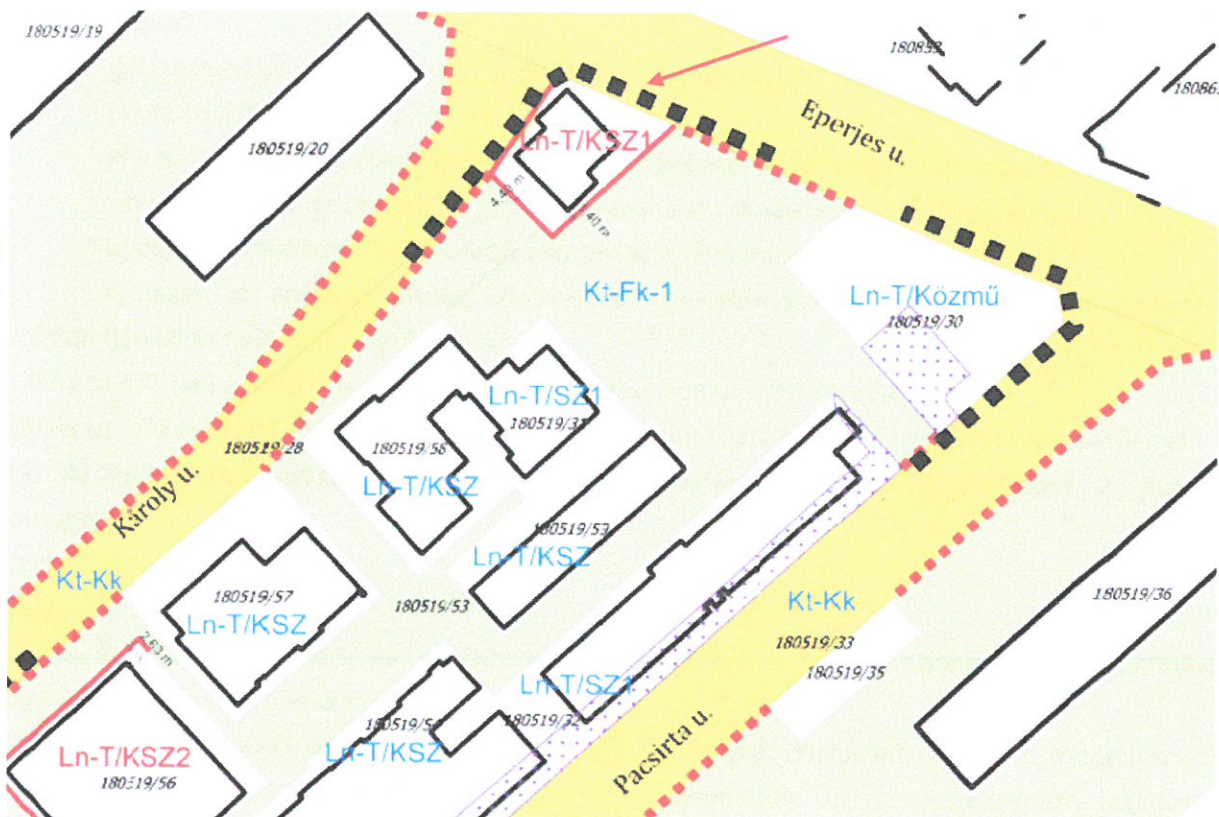
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÖVEZETI BESOROLÁS



Nagyvárosias teplanszerű lakóterület (Ln-T) építési övezetei

- (1) Az Ln-T/SZ1 jelű építési övezet a sűrű teplanszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (2) Az Ln-T/SZ2 jelű építési övezet az teplanszerű, nem úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (3) Az Ln-T/SZ3 jelű építési övezet a laza teplanszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (4) Az Ln-T/Z jelű építési övezet a teplanszerű lakóterületek kialakult, lakóépületekkel zárt sorúan beépült területe.
- (5) Az Ln-T/AE 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,

2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) ⁹¹

Építési övezet jelölés	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Építménymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra 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 ⁹²	300	szabadonálló	65	4,5*	5,5**	10	=	1,0	=
Ln-T/KSZ2 ⁹³	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

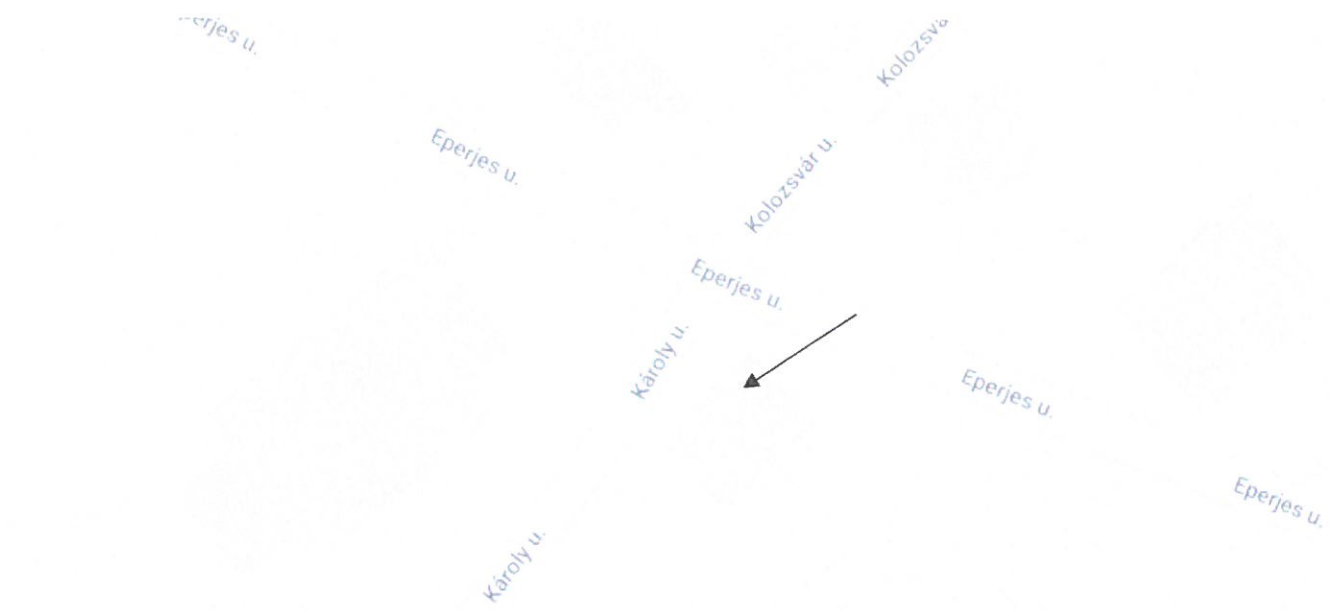
* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

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

A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. vizsgált terület



03. vizsgált terület



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. vizsgált terület



09. vizsgált terület



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület