



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

1205 Budapest, Mártonffy utca 104.



szám alatti

174975 hrsz-ú

üres 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
Cégszám: 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)	: 1205 Budapest
Utca, házszám	: Mártonffy utca 104.
Hrsz:	: 174975
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üres telek

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata 12/24; Földesi Sándor 6/24; Földesi Györgyi 3/24; Földesi Gizella 3/24
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	: 538 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 269 m ²
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: nincs kiépítve

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	: 17 900 000 Ft
	azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer - Ft .
Az Önkormányzat tulajdonrészének értéke	: 8 950 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kilencszázötvenezer - Ft .
Fajlagos m² ár	: 33 300 Ft
	Harmincháromezer-háromszáz Ft .

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, 2019. november 11.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekelesek.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:
1205 Budapest, Mártonffy utca 104. Hrsz: 174975

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):	1205 Budapest, Mártonffy utca 104.
Ingatlan címe (természetbeni):	1205 Budapest, Mártonffy utca 104.
Helyrajzi száma:	174975
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	üres telek
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	538 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	269 m ²
Tulajdonviszony:	XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata 12/24; Földesi Sándor 6/24; Földesi Györgyi 3/24; Földesi Gizella 3/24
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Özvegyi jog 4/24 részre jogosult: Nelda Földesi; Elidegenítési tilalom 15 évig, jogosult: Magyar Állam

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 özszerületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A vizsgált ingatlan Kossuthfalva negyed kerületrészében, a Nagykőrösi útról nyíló Mártonffy utcában fekszik. Környezetében jellemzően családi házak épültek, melyek műszaki állapota vegyes. A telket megközelíteni mindvégig kiépített aszfaltozott útburkolaton lehet.

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:	kisvárosias lakó	Lke-1/K1
Beépíthetősége:	30%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Kossuthfalva	
Beépítettség:	egyéb:	beépítetlen
Tájéolás/lejtéviszonyok:	É-ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	autóbusz, személygépkocsi	
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, melyből az Önkormányzat 12/24-ed tulajdoni részzilletőséggel rendelkezik. Az ingatlanon korábban épületek is álltak, melyek az idő során tönkrementek, összedőltek. A 12/24-ed tulajdoni részzilletőség 2013-ban került az Önkormányzat tulajdonába, ekkor már az épületek helyén csak sirt maradványok voltak, melyeket elszállítottak. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint lakóház, udvar, gazdasági épületként van bejegyezve, azonban a természetben üres telek. Formájára vonatkozóan téglalap alakú, normál telekszélességgel rendelkezik, területe sík. A vizsgált ingatlan a szomszédos telkek által körbekerített, az utcafront felől fém oszlopokhoz erősített drótfonatos kerítéssel ellátott, melynek felülete rozsdás, rossz állapotú.

Övezeti besorolása a környéken jellemző Lke-1/K1, amely maximum 30%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. Kialakítható legnagyobb épületmagasság 6,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke 50%, szintterületi mutató 0,7., terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%, kialakítható legkisebb telek terület 600 m².

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 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, Mártonffy utca 104. Hrsz: 174975	Bp., XX., Vörösmarty	XX., Damjanich utca	XX., Kossuthfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	538	471	1 144	747
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		19 900 000	45 700 000	30 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2019	2019	2019
fajlagos alapár (Ft/m ²)		42 251	39 948	40 161
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		38 025	35 953	36 145

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, 60m2 bontandó házzal, 45%-ig beépíthető. Ingatlan.com/29673239
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	-3%	10%	5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	0%	-5%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	meglévő engedélyek	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-13%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		33 082	34 155	32 530
Átlagár kerekítve:		33 300		
Ingatlan értéke kerekítve:		17 900 000 Ft		

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

17 900 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer- Ft .

Megjegyzés:

-

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		538 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		600 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		88 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		30 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,70
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		161 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		161 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		135 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		135 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		500 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		67 250 000 Ft
Bevételek összesen:			67 250 000 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:			260 000 Ft/m ²
- alapterület:			161 m ²
a.	Építési költség:		41 964 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	629 460 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		1 056 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	419 640 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	1 678 560 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	1 258 920 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	2 517 840 Ft
Költségek összesen:			49 924 420 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			17 300 000 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	17 900 000 Ft	100%	17 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	17 300 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				17 900 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 900 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer- 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 felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelési szám: 8000004/502555/2019

2019.10.25

BUDAPEST XX. KER.

Sektor : 61

Bölcsterület 174975 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX KER. Mártonffy utca 104.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növeletési ág/kivett megnevezés/

min o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m²

k.É.É.II.

ter. kat.jöv.

ha m²

k.É.É.II.

- Kivett lakoház, utcaz, gazdasági épület

0

538

0700

II RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 6/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 234776/2/2007/07.08.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Földesi Sándor

szül. : 1922

a.név : Kanta Erzsébet

cím : N.S.W. 2485 TWEED HEADS Went, Albatross Ct

14. tulajdoni hányad: 3/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 234778/2/2007/07.08.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Földesi György

szül. : 1956

a.név : Nesztoros Maria

cím : CALIFORNIA (USA) 91161 Westlake Village,

15. tulajdoni hányad: 3/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 234776/2/2007/07.08.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Földesi Gizella

szül. : 1961

a.név : Helda Galceran Gulpe

cím : -

16. tulajdoni hányad: 12/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 58575/1/2016/14.02.17

jogcím: ingyenes tulajdonba adás

átadás: II./79.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KER. PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

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

III RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Badacsonyi út 55. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldalak: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 8000004/502555/2019

2019.10.25

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 61

Belterület: 174975 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 254778/2/2007/07 08 22

Örvegyi jog
4/24 részre.

otálás: II /14-15

jogosult:

név : Nelda Földesi

sz.név: Nelda Galceran Galpe

szül : 1952

a.név : Ester Galceran

cím : IEMERTELEN

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58575/1/2014/14 02 17

Elidegenítési tilalom

15 évig.

otálás: XI /16.

jogosult

név: NAGYAN ÁLLAN

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Vitó erővel nem rendelkezik

32. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) építési övezetei

33. § (1) Az **Lke-1/K** jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületei, ahol

- a) meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t,
- c) ⁴⁶
- d) ⁴⁷ a Kéreg utca menti ingatlanok új beépítése esetén az építési lehetőség meghatározásakor a szabályozás végrehajtását megelőző telekméretet kell alapul venni.

(2) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezetek az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területei.

(3) Az **Lke-1/SZ1** jelű építési övezet területén

- a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,
- b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m,
- c) legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,
- d) minden megkezdett 800 m² telekterület után elhelyezhető egy épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként 250 m²-nél,
- e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(4) Az **Lke-1/SZ2** jelű építési övezet területén

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület egyedi telkes, sorházas része, ahol

- a) az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m,
- b) ⁴⁸
- c) telkenként egy darab lakás helyezhető el,
- d) egy telektömbön belül az épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani,
- 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) ⁴⁹

(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.

⁴⁶ Módosította a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése, hatályos 2016. XI. 10. től, majd

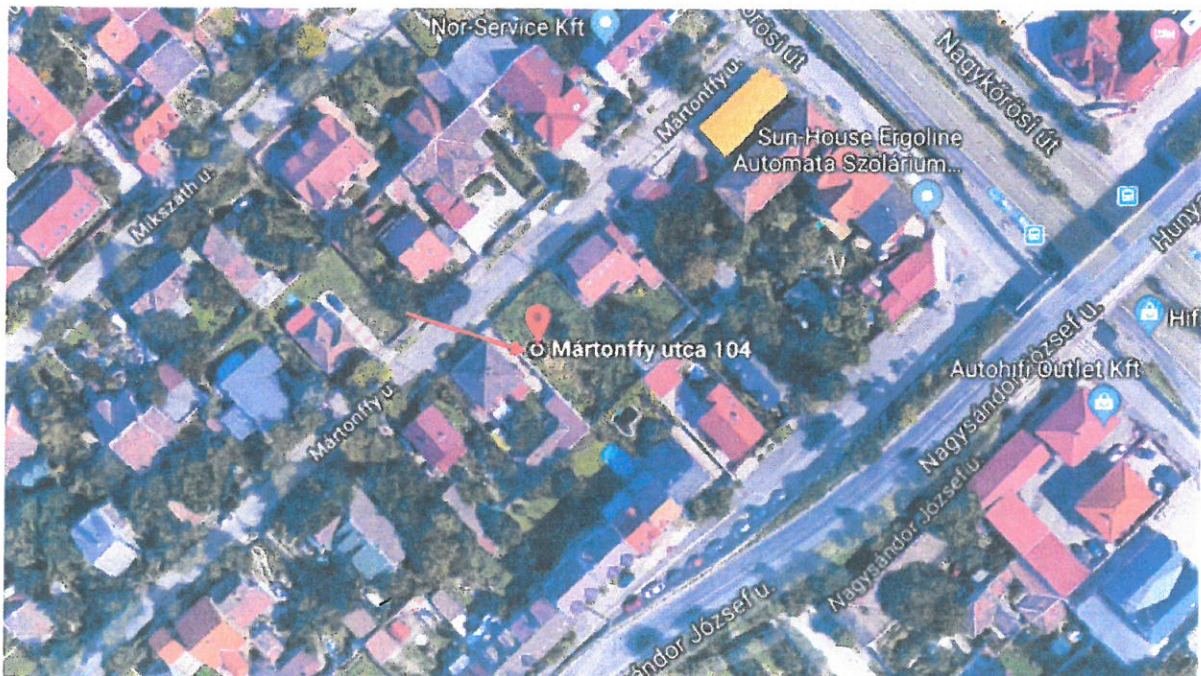
hatályon kívül helyezte a 34/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (12) bekezdése, hatálytalan 2017. XI. 30. től

⁴⁷ Beiktatta a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése, hatályos 2016. XI. 10. től.

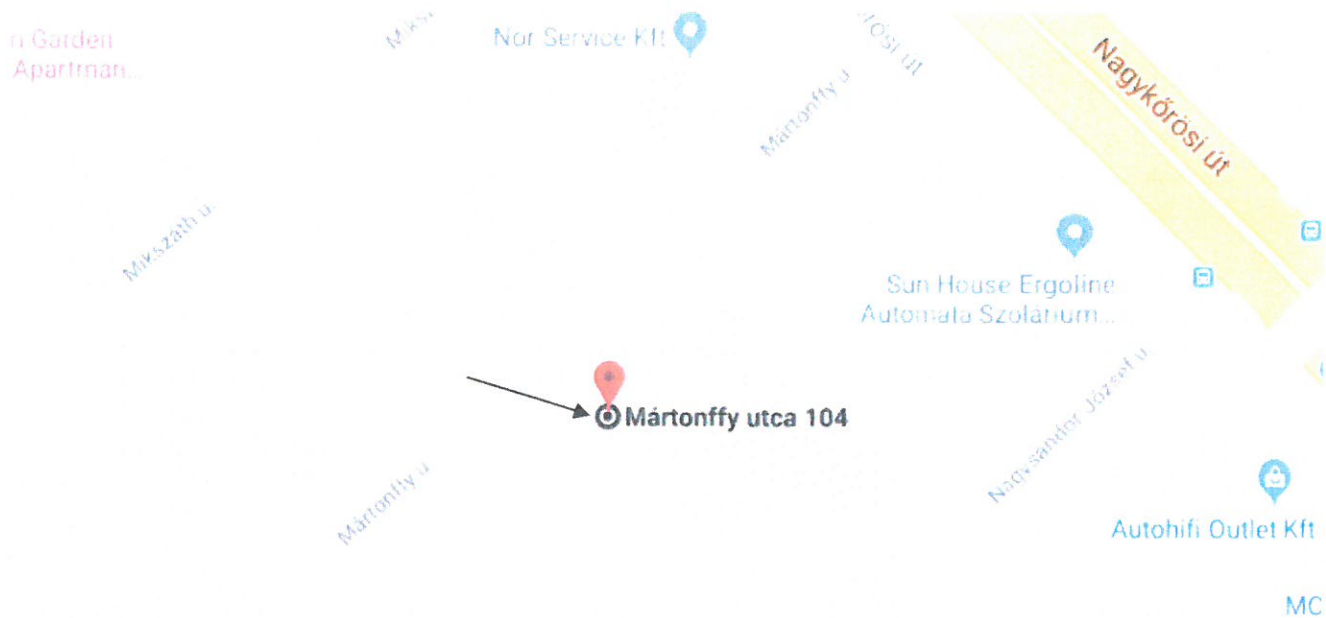
⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 34/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (13) bekezdése, hatálytalan 2017. XI. 30. től

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 34/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (13) bekezdése, hatálytalan 2017. XI. 30. től

A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



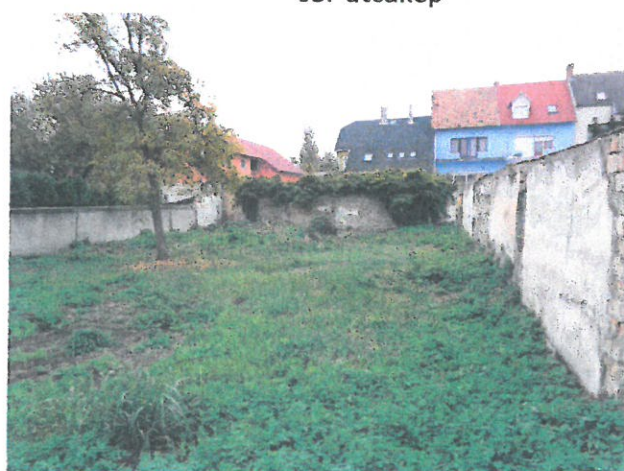
02. utcakép



03. utcakép



04. utcafront



05. telek területe



06. kerítés



07. telek területe



08. kerítés



09. kapu



10. telek területe



11. telek területe