



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

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

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156,  
Székelyhíd u. 5-7. Hrsz: 177116**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értébecslési szakvélemény a 1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhíd u. 5-  
szám alatti ingatlanról*

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

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

**Képviseli:** *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

**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-Vagyoneértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.*

**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2020. szeptember 15.*

## 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)	: 1201 Budapest
Utca, házszám	: Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhid u. 5-7.
Hrsz:	: 177116
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
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	: 1 442 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 442 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: utcában

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége*	: 60 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. szeptember 11.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. szeptember 11.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<i>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</i>	: <b>55 100 000 Ft</b>
	azaz <b>Ötvenötmillió-egyszázezer- Ft .</b>

**MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR**

Fajlagos m2 ár	: <b>38 200 Ft</b>
	azaz <b>Harmincnyolcezer-kettőszáz Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiüfített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Budapest, 2020. szeptember 15.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

[www.cpr-ertekbeslesek.com](http://www.cpr-ertekbeslesek.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. fsz. 1.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhíd u. 5-7. Hrsz: 177116**

## 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 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):	1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhíd u. 5-7.
Ingatlan címe (természetbeni):	1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhíd u. 5-7.
Helyrajzi száma:	177116
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	1 442 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 442 m <sup>2</sup>

Tulajdonviszony: **XX. Ker. Önkormányzat 1/1**

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **A T-87723 számú változási vázrajz alapján a Budapest XX. kerület 177116 helyrajzi számú 499 m<sup>2</sup> területű, a 177117 helyrajzi számú 434 m<sup>2</sup> területű, illetve a 177118 helyrajzi számú 509 m<sup>2</sup> területű ingatlan egyesítésre került 177116 helyrajzi szám alatt, 1442 m<sup>2</sup> területtel.**

### 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

2020-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Az idei évben kismértékű visszaesést várunk.

### 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 km<sup>2</sup>, lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája központi elhelyezkedésű lakóházak és kiskereskedelmi egységek, jellemzően közepes-felújítandó műszaki állapotban. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony. A Török Flóris utca forgalmas főút.

Tömegközlekedési ellátást közvetlenül a telek előtt álló buszmegálló, valamint a szomszédos utcában villamos járat biztosítja.

### 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	Lk-1/K2
Beépíthetősége:	45%	
Településen belül elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Erzsébetfalva	
Beépítettség:	zártkörűen beépített	
Tájolás/lejtésvizonyok:	É-ÉNY-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:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A vizsgált telekingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva városrészén, a Klapka utca - Török Flóris utca – Székelyhid utca által határolt részen található. A telek saroktelek, ami két másik telekingatlan összevonásával jött létre, így alakult ki a jelenlegi 1442 m<sup>2</sup> terület. A vizsgált telek drótkerítéssel, betonkerítéssel és szomszéd telek által határolt. A telek területe sík felszínű, közmű bekötésekkel nem rendelkezik, ezek az utcáról beköthetők.

Övezeti besorolása a környéken jellemző Lk-1/K2, amely maximum 45%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, zártkörű beépítéssel. Kialakítható legnagyobb épületmagasság 6,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke 40%, szintterületi mutató 0,7.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések 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 cserélné 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 értékebecslésénél 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 tisza 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 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 (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 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:	1201 Budapest, Klapka u. 50, Török Flóris u. 156, Székelyhid	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 442	5 006	3 492	2 162
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		26 968	37 887	39 547

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
Ingatlan 2.	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. ingatlan.com/26021911
Ingatlan 3.	Víz, villany, csatorna közműves, 45%ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	10%	0%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	10%	-15%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	0%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>30%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		35 058	37 887	41 524
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>38 200</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>55 100 000 Ft</b>		

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

55 100 000 Ft

azaz Ötvenötmillió-egyszázezer- Ft .

Megjegyzés:

-



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
<b>5.4.1. Adatok:</b>			
1.1.	Földterület mérete:		1 442 m <sup>2</sup>
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		600 m <sup>2</sup>
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		2 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		242 m <sup>2</sup>
1.2.	Beépíthetőség:		45 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,70
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		1 009 m <sup>2</sup>
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		1 009 m <sup>2</sup>
1.5.	Nettó terület számítás:		841 m <sup>2</sup>
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		841 m <sup>2</sup>
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		480 000 Ft/m <sup>2</sup>
<b>5.4.2. Bevételek:</b>			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		403 760 000 Ft
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>403 760 000 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:			290 000 Ft/m <sup>2</sup>
- alapterület:			1 009 m <sup>2</sup>
a.	Építési költség:		292 726 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	4 390 890 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		8 470 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		800 000 Ft
<b>Egyéb költségek</b>			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	2 927 260 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	11 709 040 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	8 781 780 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	17 563 560 Ft
<b>Költségek összesen:</b>			<b>347 368 530 Ft</b>
<b>Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):</b>			<b>56 400 000 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	55 100 000 Ft	100%	55 100 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	56 400 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>55 100 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**55 100 000 Ft**

azaz **Ötvenötmillió-egyszázezer- 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 értékbefolyásoló 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 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000604/3468807020

2020.09.03

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 53

Közfürdő terület 177116 helyrajzi szám

1101 BUDAPEST XX. KER. Klapka utca 50  
1101 BUDAPEST XX. KER. Torok Flóris utca 156  
1101 BUDAPEST XX. KER. Székelyhid utca 5-7.

		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alright adatok területi ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat t. jöv. k fill	alright adatok ter. kat jöv. ha m2 k fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1042	0 00
		II. RÉSZ	

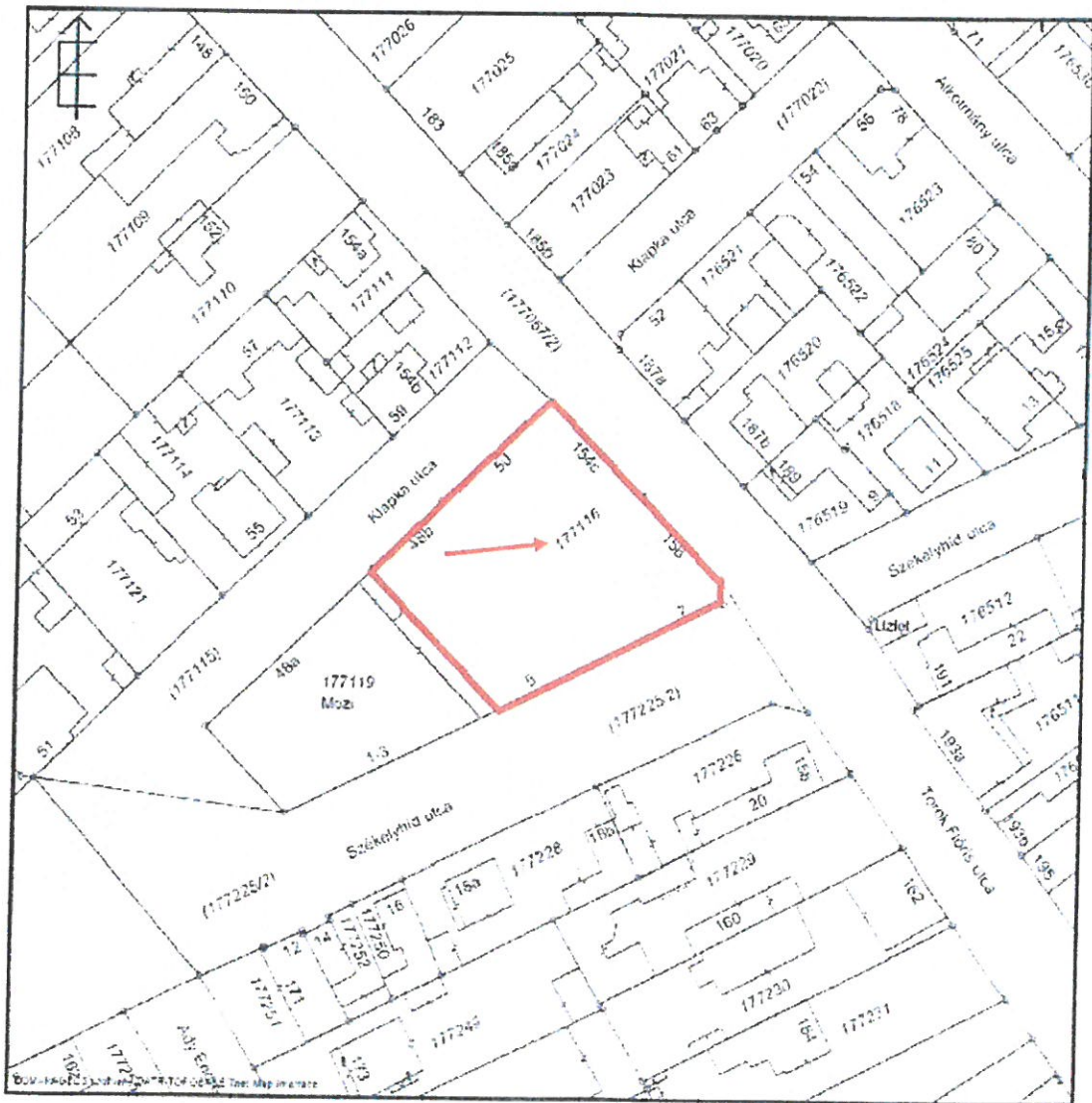
2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 92717/3/2020/10.04.29  
jogcím: eredeti felvétel 70035/1/1997/97.04.14 társasház megosztás 156810/2/1017/17.04.20  
1990. évi LXX. tv. 107. § (2) bek. 121044/1/2000.03.04.22 vételi  
156534/2/2010/10.07.30  
jogcím: ingatlan egyesítés  
otthon II /2.  
jogállás: tulajdonos  
nev: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÉNYATA  
cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Koszuth Lajos tér 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 92717/3/2020/10.04.29  
- a 10-97723 számú változási vázrajz alapján a Budapest XX. kerület 177116 helyrajzi számú, 499 m<sup>2</sup> területű, a 177117 helyrajzi számú, 384 m<sup>2</sup> területű illetve a 177118 helyrajzi számú, 109 m<sup>2</sup> területű ingatlan egyesítésre került 177116 helyrajzi szám alatt, 1042 m<sup>2</sup> területtel.

TULAJDONI LAP VÉGE

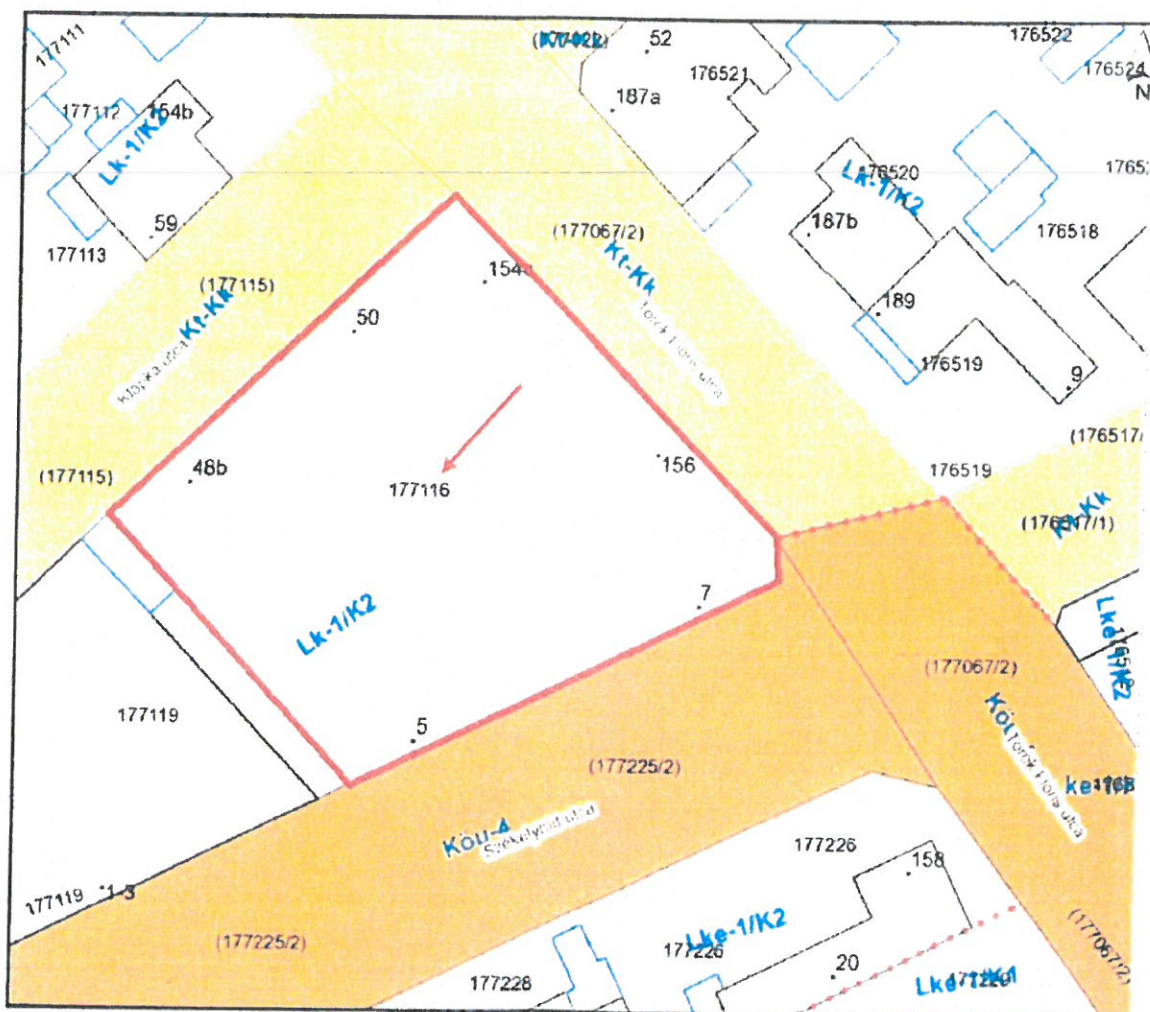
Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT





ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

XI. FEJEZET  
KISVÁROSIAS 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 sorgarázsok 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

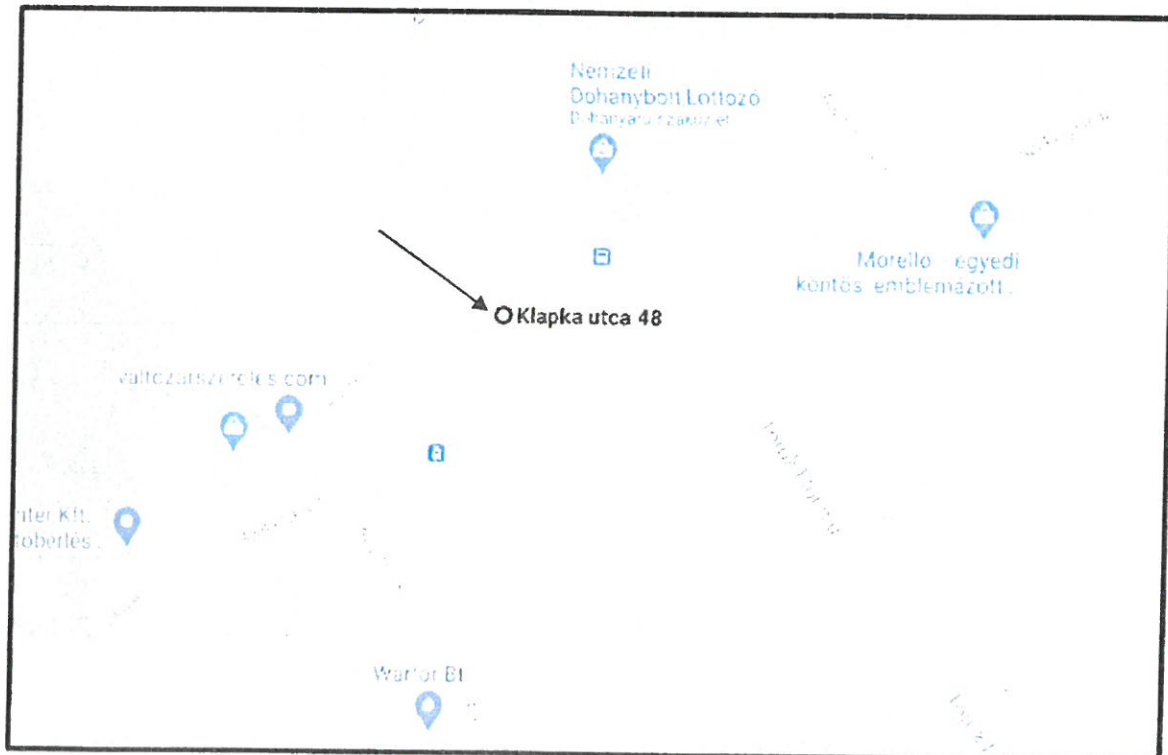
- a) <sup>39</sup>
  - b) meglévő épület esetén új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
  - c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (2) Az Lk-1/SZ jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek.
- (2a) <sup>40</sup> Az Lk-1/SZ1 jelű építési övezetben a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.
- (3) <sup>41</sup> Az Lk-1/SZ2 jelű építési övezetben
- a) minden teljes 100 m<sup>2</sup> telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
  - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Az Lk-1/Z jelű építési övezet területe a zárt sorú beépítési mód szerint beépített kisvárosias lakóterület.
- (5) Az Lk-1/KSZ jelű építési övezetek elsősorban a kisvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.
- (6) Az Lk-1/KSZ jelű építési övezetekben épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.
- (7) Az Lk-1/KSZ1 jelű építési övezetben lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.
- (8) Az Lk-1/KSZ2 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.
- (9) Az Lk-1/AE jelű építési övezetek a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgálnak:
- 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.
- (10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.



3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) <sup>93</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

A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép – Klapka utca



02. telek területe



03. utcafront – Török Flóris utca



04. telek területe



05. utcafront – Székelyhíd utca



06. környezet