



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 SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1201 Budapest, Ady Endre utca. Hrsz: 177223

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1201 Budapest, Ady Endre utca. Hrsz: 177223 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*

Cégl.szám: *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. június 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	: Ady Endre utca.
Hrsz:	: 177223
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett sportpálya
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 10919/12669 Bíró Péter Balázs 1750/12669
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1011/12701
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 1.2701 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 011 m²
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: nincs kiépítve

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége*	: 60 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. június 5.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. június 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke*	: 26 000 000 Ft
	azaz Huszonhatmillió- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR

Fajlagos m2 ár	: 25 700 Ft
	azaz Huszonötezer-hétszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

*A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, kizárólag a telek résztulajdon (1011 m²) összegét tartalmazza, felépítmények nélkül, és nem tartalmazza az ÁFA összegét.

A jelenlegi koronavírus (COVID-19) világjárvány okozta piaci változások feltehetően negatívan befolyásolják majd az ingatlan értékét, ebben a piaci helyzetben a megállapított értéket 60 napig tartjuk fenn, ezek után az ingatlan újraértékelése szükséges.

Budapest, 2020. június 15.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.cprvagyonertekelo.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.) az alábbi ingatlan értékelésével:

1201 Budapest, Ady Endre utca. Hrsz: 177223

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):	1201 Budapest, Ady Endre utca.
Ingatlan címe (természetbeni):	1201 Budapest, Ady Endre utca.
Helyrajzi száma:	177223
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett sportpálya
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	1.2701 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 011 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 10919/12669 Bíró Péter Balázs 1750/12669
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Vezetékjog 5 m ² területre, jogosult: ELMŰ KFT; Vezetékjog 148 m ² területre, jogosult: ELMŰ KFT; Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása, jogosult: SIGMA FAKTORING ZRT.; Végrehajtási jog törlésének elutasítása, jogosult: SIGMA FAKTORING ZRT.

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan, Budapest XX. kerület Szabótelep kerületrészben helyezkedik el, a Helsinki és Török Flóris utca közötti területre. A városrésze jellemzőek a régi építésű családi házak, melyek az 1910-40-es években létesültek. A kertvárosi övezetben lévő ingatlanok általános műszaki állapota közepes-gyenge. A közelben lévő lakópark javítja a környék színvonalát.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja, és villamos melynek megállói 50-300 méteren belül találhatóak. Ezen kívül a H6-os HÉV, és vonatállomás is 2000 méteren belül helyezkedik el.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

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

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Intézményi terület = VI-2/L-SZ2
Beépíthetősége:	40%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Helsinki úttól kb. 700 m-re	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/> Vasút <input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerített	Egyéb:
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált osztatlan közös tulajdonú ingatlanból Bíró Péter Balázs 1750/12669-es tulajdon résszel rendelkezik, amely a természetben 1754 m² és hozzá kíván vásárolni 1011 m²-t (vázrajz szerint), amely az értékbecslés tárgyát képezi. Az előzetes vázlat szerint az így kialakult ingatlan új helyrajzi száma 177223/2-es, amely a természetben 2765 m² lesz.

A telekrész önálló utcafronttal rendelkezik, amely betonkerítéssel körbevett és a sportpályától drótfonatos kerítés választja el. Önálló közművek nincsenek, viszont a Klapka köz és Székelyhid utca sarkán lévő déli sarokban egy Transzformátor ház látható, amely az Elmű tulajdona. A telek alakja nyél alakú, a hosszan elnyúló rész ugyan önállóan nem beépíthető, de a meglévő telekhez kapcsolva szabályos alakot képez.

Övezeti besorolása VI-2/L-SZ2, Intézményi terület, melynek részletes szabályozási határértékei a mellékletben található.

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 becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, 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 (tisztá 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 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 (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:	1201 Budapest, Ady Endre utca. Hrsz: 177223	Bp., XX., Mártírok	Bp., XIX., Tompa utca	Bp., XX., Béga utca
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	1 011	5 006	3 492	5 936
kínálat K /tényleg adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	130 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	21 900
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	19 710

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.	M5 autópálya melletti részen, kereskedelmi-szolgáltató övezet, 40%-ig beépíthető. ingatlan.com/27833489
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	5%	5%	10%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	5%	-20%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	5%
Építészeti szempontok:	telek alakja	-5%	-5%	-5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	-5%	5%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	-5%	5%
Összes korrekció:		0%	-30%	20%
Korrigált fajlagos alapár:		26 968	26 521	23 652
Átlagár kerekítve:		25 700		
Ingatlan értéke kerekítve:		26 000 000 Ft		

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

26 000 000 Ft
azaz Huszonhatmillió- Ft .

Megjegyzés:

-

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez

5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		1 011 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		1 500 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		111 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		40 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		1,50
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		1 517 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		1 517 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		1 264 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		1 264 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		280 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		353 850 000 Ft
Bevételek összesen:			353 850 000 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:	1 517 m ²
a.		Építési költség:	280 552 500 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	4 208 288 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		3 885 000 Ft
3.2.	d.	Közműfejlesztés:	400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	2 805 525 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	11 222 100 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	8 416 575 Ft
3.3.	d.	Elvárt nyereség:	16 833 150 Ft
Költségek összesen:			328 323 138 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			25 500 000 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	26 000 000 Ft	100%	26 000 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	25 500 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				26 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 000 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió- 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 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/223432/2020

2020.06.11

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 177223 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Ady Endre utca. "felülvizsgálat alatt"

I.R ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatak
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

- Kivett sportpálya

0

1.2701

0.00

I.R ÉSZ

4. tulajdoni hányad: 10919/12669

bejegyző határozat, érkezési idő: 149258/1996/1995/VII.21.

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

Nem hiteles tulajdoni lap

10. tulajdoni hányad: 1750/12669

bejegyző határozat, érkezési idő: 40804/1/2020/19.10.10

jogcím: adásvétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Bíró Péter Balázs

sz.név: Bíró Péter Balázs

szül. : 1975

a.név : Kalas Ágnes

cím : 1237 BUDAPEST XXIII.KER. Maros utca 186.

I.R ÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 75837/2/2011/11.04.05

Vezeték jog

177223-I: 5 m2 területre, 177223-II: 2 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 81822/2/2012/12.03.02

Vezeték jog

148 m2 területre 7103/410/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/223432/2020

2020.06.11

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 177223 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 122238/1/2019/18.11.09

Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
vh.ügyszám:100.V.2440/2018/19 Balogh Ágnes öbvh.
utalás: II /9.

jogosult:

név: SIGMA FAKTORING ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI. KER. Bajza utca 17-19.

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 62631/3/2019/19.02.22

Végrehajtási jog törlesztésének elutasítása
100.V.2440/2018/73.

jogosult:

név: SIGMA FAKTORING ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI. KER. Bajza utca 17-19.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

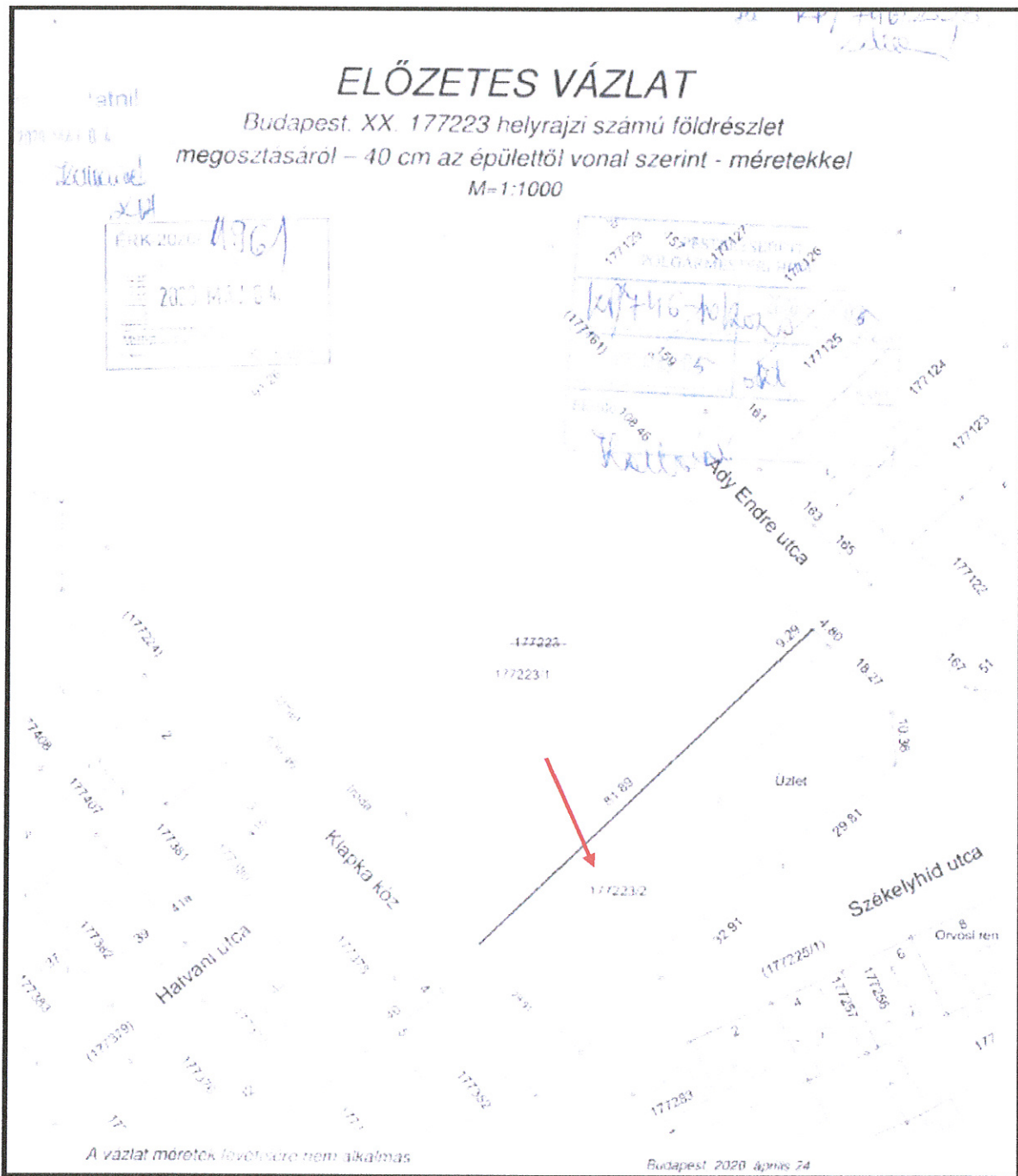
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

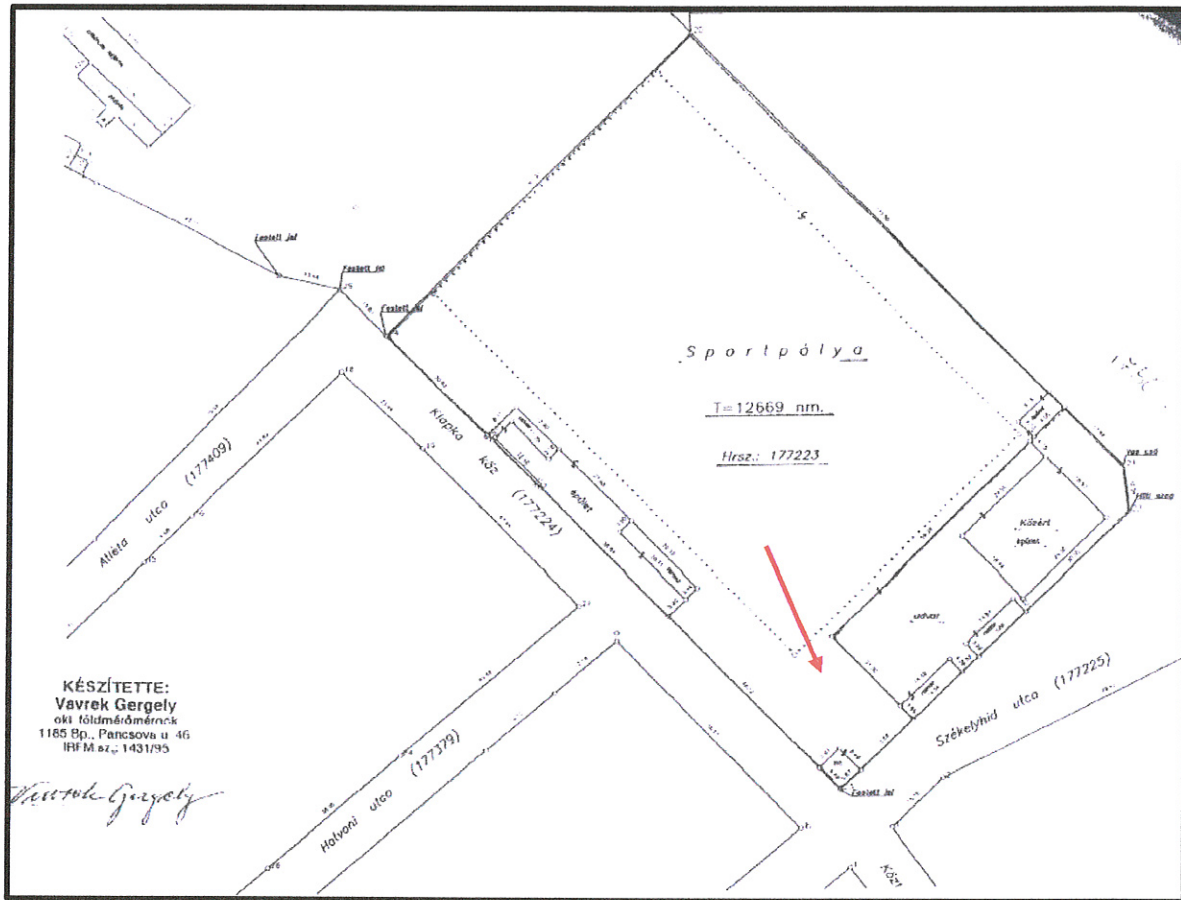
Bizonyító erővel nem rendelkezik

ELŐZETES VÁZLAT



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot									
Hrsz.	Alrészlet			Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	művelete	száma	ha.m ²	min. o.			jel	művelete	min. o.	ha.m ²	AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
177223		Köztulajdon		177223/1	0,00	177223/1	Köztulajdon			0,9936	0,00				
				177223/2		0,2765	0,00								
					1,2701	0,00									

VÁZRAJZ



VIZSGÁLT INGATLANRÉSZ



ÖVEZETI TÉRKÉP



ÖVEZETI LEÍRÁS

XIV. FEJEZET
INTÉZMÉNY TERÜLET

35. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

36. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A területen az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, más lakás csak a Vi-2/L jelű építési övezetek területén építhető.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A Vi-2/L-K jelű építési övezetek az intézményterület hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias karakterű részei, ahol

- a) a 26. § és 27. § előírásai alkalmazandók,
 - b) meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
 - a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
 - b) szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani.
- (6) A **Vi-2/L-SZ1** jelű építési övezetben
- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- (7) A **Vi-2/L-SZ2** jelű építési övezetben
- c) lakás az épület földszintjén nem helyezhető el,
 - d) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
 - e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- (8) A **Vi-2/L-Z1** jelű építési övezet területén
- a) lakás csak olyan telken helyezhető el, ami nem határos a Határ úttal,
 - b) ahol lakás elhelyezése megengedett, ott minden teljes 100 m² telekterület után egy darab lakás helyezhető el,
 - c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- (9) A **Vi-2/L-Z2** jelű építési övezet területén
- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- 37. §** (1) A **Vi-2/SZ** és **Vi-2/Z** jelű építési övezetek területén
- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.
- (2) A **Vi-2/Sp** jelű építési övezet kizárólag sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Vi-2/AE** jelű építési övezet területén a közhasználatú építmények közül az alapellátást biztosító rendeltetések helyezhetők el:
- a) igazgatási,
 - b) nevelési,
 - c) oktatási, oktatáshoz kapcsolódó szállás,
 - 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.
- (4) A **Vi-2/KSZ** jelű építési övezet kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.

9. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/L-K1	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,75
Vi-2/L-K2	600	---	45	---	7,5	35	50	1,2	0,4
Vi-2/L-SZ1	700	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,5
Vi-2/L-SZ2	1500	szabadonálló	40	6,0	10,5	35	50	1,5	0,75
Vi-2/L-Z1	1000	zárt sorú	40	7,5	12,5	30	60	1,8	0,75
Vi-2/L-Z2	2000	zárt sorú	65	6,0	12,5	35	70	2,5	1,0
Vi-2/SZ	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	35	1,4	0,5
Vi-2/Z	2000	zárt sorú	45	6,0	15,0	35	80	2,0	1,0
Vi-2/Sp	10 000	szabadonálló	25	6,0	9,0	45	20	0,5	0,5
Vi-2/AE1	5000	szabadonálló	35	4,5	9,0	40	60	1,0	0,75
Vi-2/AE2	2000	szabadonálló	50	6,0	15	25	45	1,2	0,5
Vi-2/AE3	1000	szabadonálló	45	6,0	12,5	25	50%	1,2	1,0
Vi-2/AE4	1500	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	50	2,0	1,0
Vi-2/AE5	1000	szabadonálló	50	6,0	15,0	35	50	1,0	0,5
Vi-2/AE6	500	szabadonálló	100	6,0	18,0	0	100	1,5	0,75
Vi-2/KSZ	2000	szabadonálló	100	4,5	7,5	0	100	1,2	0,4

A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. Klapka köz



02. Klapka köz



03. Transzformátorház



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. Klapka utca