



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

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

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

# **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3. Hrsz:  
171571**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3. Hrsz: 171571 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, 2021. március 22.*

## 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	0	
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)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Gólya utca 10/A Fsz. 1-3.
Hrsz:	: 171571
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
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	: 465 m <sup>2</sup>
<b>Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek</b>	: <b>465 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: telken belül

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021. március 16.
Értékelés fordulónapja:	: 2021. március 16.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	: <b>25 900 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonötmillió-kilencszázezer Ft .</b>

**MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR**

Fajlagos m2 ár	: <b>55 800 Ft</b>
	azaz <b>Ötvenötezer-nyolcszáz Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

Az épület gazdaságosan nem felújítható, a földem és a tető be van szakadva, így javasolt az épület elbontása, és építési telekként való hasznosítása. Ebben az állapotában bérletileg nem hasznosítható.

Budapest, 2021. március 22.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.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:

**1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3. Hrsz: 171571**

## 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):	1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3.
Helyrajzi száma:	171571
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	465 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	465 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Nincs bejegyzés.

### 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

Az ingatlanpiacon a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Az idei évben kismértékű emelkedést várunk az építési telkek tekintetében.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerületében Pesterzsébet központhoz közel eső részén, a Gólya utcában, kisvárosias jellegű területen fekszik. Környezetében régi építésű lakóházak, társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes, vagy gyenge.

Tömegközlekedési ellátást BKK villamos és buszjáratai biztosítanak, a megálló kb. 10-200 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1500 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	telken belüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kisvárosias lakó	Lk-1/K2
Beépíthetősége:	45%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, Erzsébetfalva	
Beépítettség:	zárt sorúan beépített	
Tájolás/lejtésviszonyok:	D-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 ingatlan területe téglalap alakú, összközműves, területén egy 3 lakásból álló, rendkívüli módon lelakott, tégl szerkezetű épülettömb látható. A tető és a földem be van szakadva, a kémény életveszélyes, gazdaságosan nem felújítható, így az értékebecslésben műszaki állapota miatt külön értéken nem vettük figyelembe, bontási költséggel számoltunk.

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

## 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 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 értékelésénél 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. 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:	1203 Budapest, Gólya utca 10/A Fsz. 1-3. Hrsz: 171571	Bp., XX., Erzsébetfalva	Bp., XIX., Mikes Kelemen	Bp., XX., Lázár utca
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	465	426	438	813
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		32 900 000	29 900 000	53 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		77 230	68 265	66 298
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		69 507	61 438	59 668

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Víz, villany, gáz közműves, Lke-1/K1 (35%) építési övezetbe tartozó telek, bontandó házzal. ingatlan.com/32067267
Ingatlan 2.	Összközműves, Lke-1/K2 (45%) építési övezetbe tartozó telek, bontandó házzal, kertvárosi részen. ingatlan.com/32066919
Ingatlan 3.	Összközműves, Lke-1/K1 (35%) építési övezetbe tartozó telek, kertvárosi részen. ingatlan.com/31693982
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	0%	0%	10%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	5%	0%	5%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	-3%	-3%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	0%	0%	-5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-20%	-10%	-15%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-13%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		59 081	53 451	54 894
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>55 800</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>25 900 000 Ft</b>		

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

25 900 000 Ft

azaz Huszonötmillió-kilencszázezer- Ft .

Megjegyzés:



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
<b>5.4.1. Adatok:</b>			
1.1.	Földterület mérete:	465	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	1	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:	326	m <sup>2</sup>
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:	326	m <sup>2</sup>
1.5.	Nettó terület számítás:	271	m <sup>2</sup>
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:	271	m <sup>2</sup>
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:	560 000	Ft/m <sup>2</sup>
<b>5.4.2. Bevételek:</b>			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:	151 900 000	Ft
<b>Bevételek összesen:</b>		<b>151 900 000</b>	<b>Ft</b>
<b>5.4.3. Költségek:</b>			
3.1.	<b>Bontási költség:</b>	2 688 000	Ft
a.	bontandó épület térfogata:	336	légm <sup>3</sup>
b.	fajlagos bontási költség:	8 000	Ft/légm <sup>3</sup>
<b>Fejlesztési költségek</b>			
<b>Építési költségek</b>			
- fajlagos építési költség:			
		300 000	Ft/m <sup>2</sup>
- alapterület:			
		326	m <sup>2</sup>
a.	Építési költség:	97 650 000	Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	1 464 750 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):	8 470 000	Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:	400 000	Ft
<b>Egyéb költségek</b>			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	976 500 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	3 906 000 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	2 929 500 Ft
3.3.	d. Elvárt nyereség:	6,0%	5 859 000 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>124 343 750</b>	<b>Ft</b>
<b>Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):</b>		<b>27 600 000</b>	<b>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	25 900 000 Ft	100%	25 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	27 600 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>25 900 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**25 900 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-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 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 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 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 tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 80 00004/106453/2021  
2021.09.04

Oldal: 1/1

BUDAPEST XX.KER.  
Belterület 171571 helyrajzi szám

Szektor : 53

1203 BUDAPEST XX.KER. Gólya utca 10/A. "Felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	alomszály adatok ter. kat.jöv. Ha m2 k.f.ill.
0	465	0,00	

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

4. tulajdoni hányad: 4/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 61362/1/1994/94.02.11  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

9. tulajdoni hányad: 4/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 51523/1/2011/11.02.11  
jogcím: vétel  
utalás: II /5-9  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KER. PESTERÁTSÉBET ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth L. tér 1

Nem hiteles tulajdoni lap

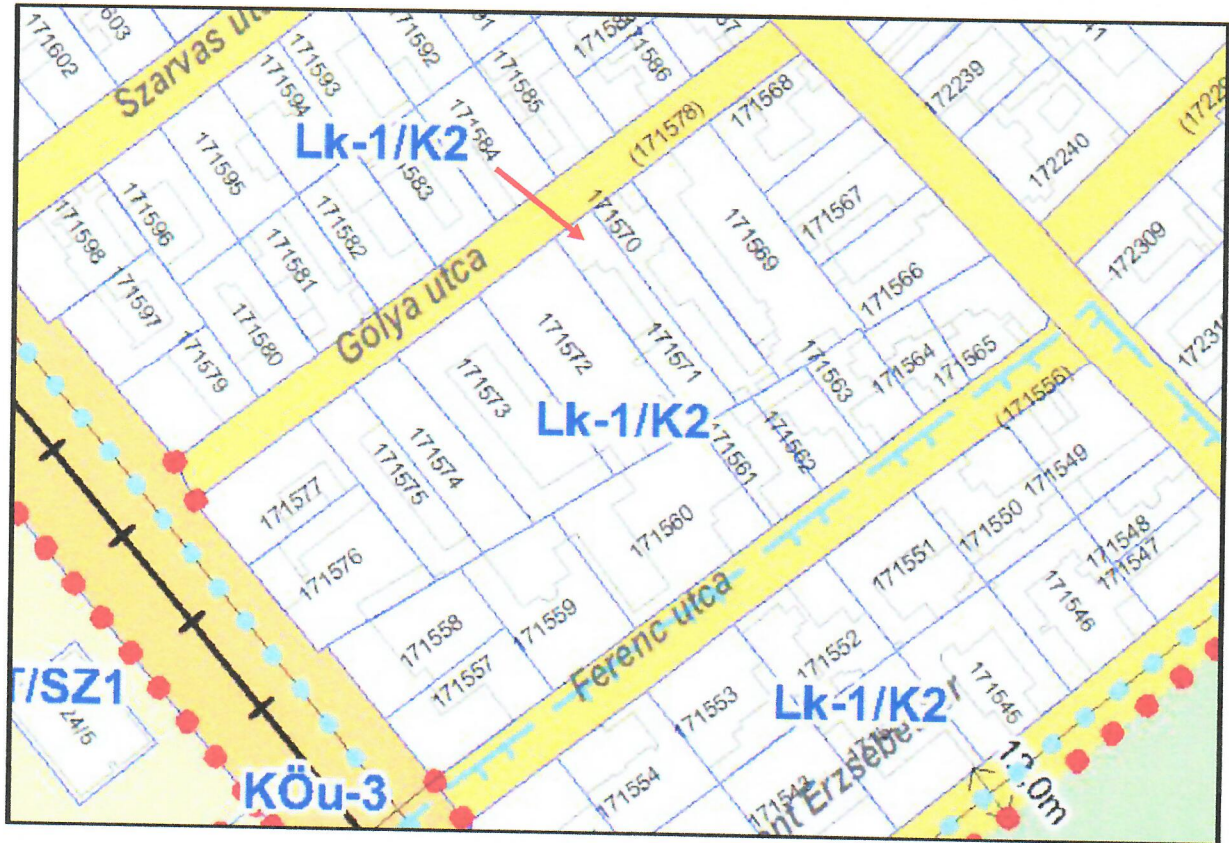
III. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

KÖZMŰTÉRKÉP



ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS LEÍRÁS



## KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

### 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

- <sup>39</sup>
- meglévő épület esetén új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- 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

- minden teljes 100 m<sup>2</sup> telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- 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:

- igazgatási,
- nevelési,
- oktatási,
- egészségügyi,
- szociális ellátást biztosító,
- kulturális,
- művelődési,
- hitéleti és
- sport,
- közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

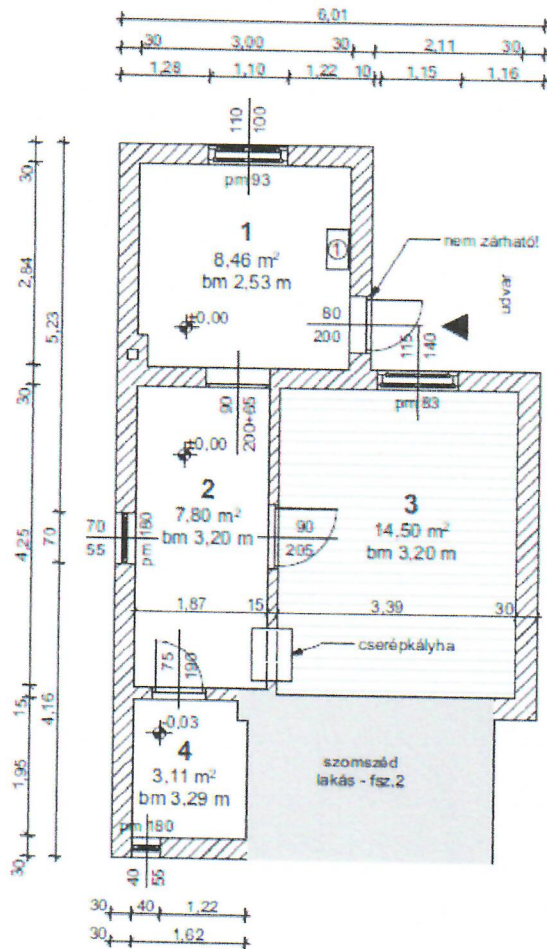
(10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(11) <sup>42</sup> Lk-1/SZ1 és Lk-1/Z építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők.

### 3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) <sup>80</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

ALAPRAJZ (Fsz. 1.)



HELYISÉGLISTA:

1	KONYHA	8,46 m <sup>2</sup>	pvc
2	KÖZLEKEDŐ	7,80 m <sup>2</sup>	pvc
3	NAPPALI	14,50 m <sup>2</sup>	hajópadló
4	FÜRDŐSZOBA	3,11 m <sup>2</sup>	pvc
ÖSSZESEN:		33,87 m <sup>2</sup>	

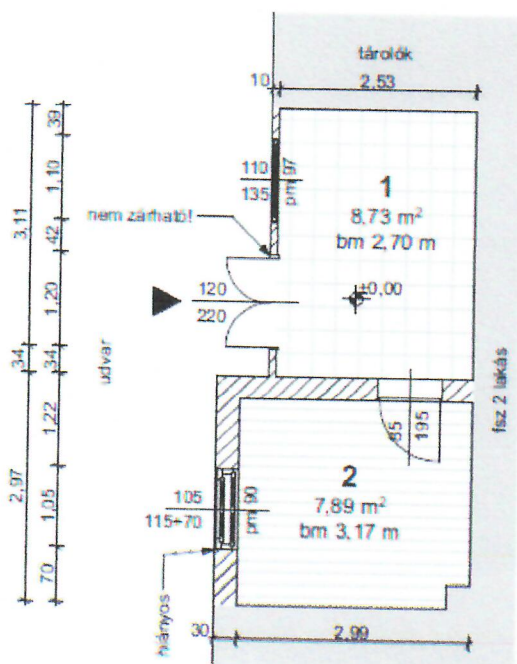
JELMAGYARÁZAT:

- GÁZÓRA 
- TÉGLA FAL 

MEGJEGYZÉS:

A ±0,00 a konyha padlósíkja

ALAPRAJZ (Fsz. 3.)



HELYISÉGLISTA:

1	KONYHA	8,73 m <sup>2</sup>	mm lap
2	FÉLSZOBA	7,89 m <sup>2</sup>	hajópadló
ÖSSZESEN:		16,62 m <sup>2</sup>	

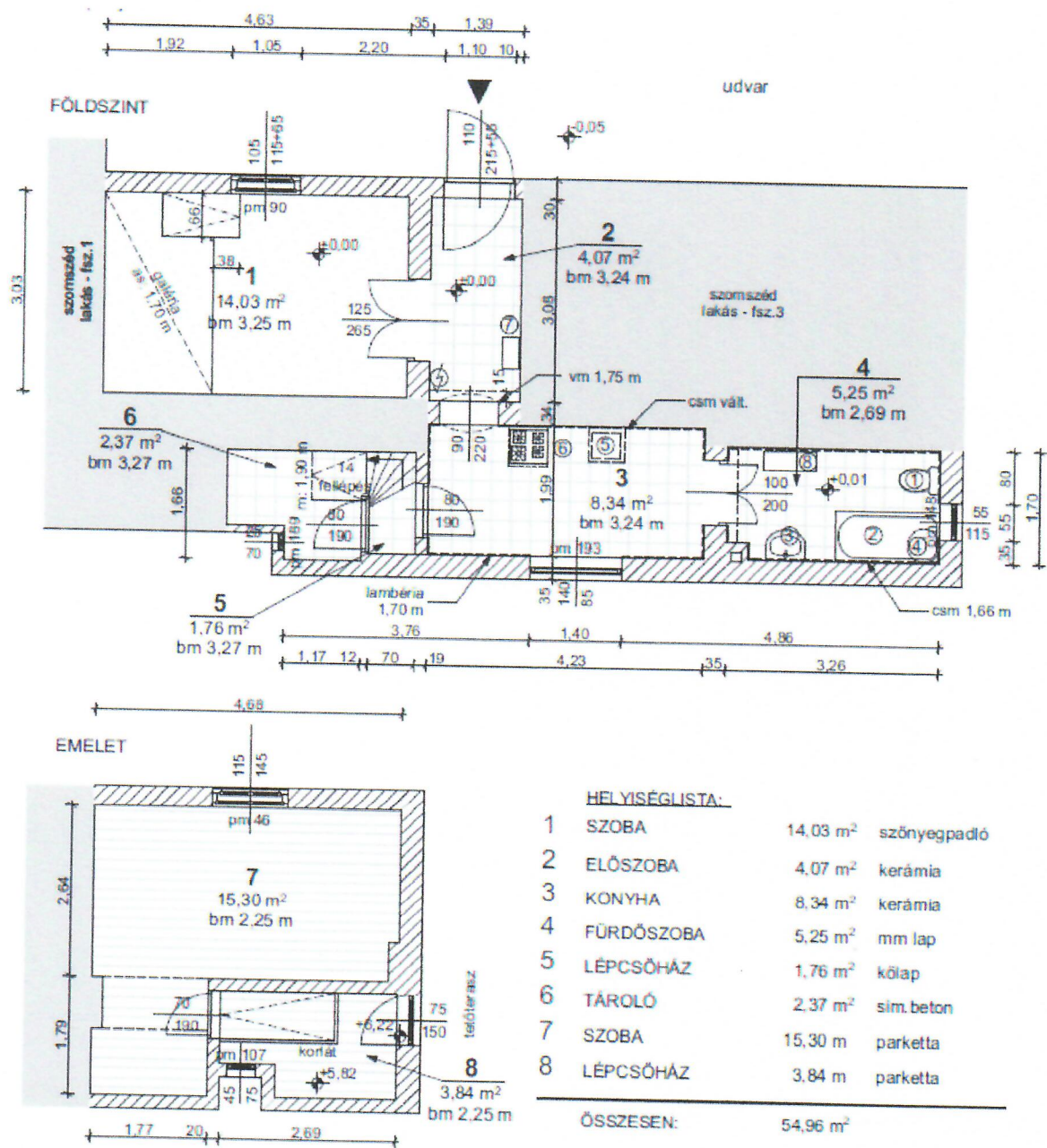
JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLA FAL 

MEGJEGYZÉS:

A ±0,00 a konyha padlósíkja

ALAPRAJZ (Fsz. 2.)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



05. bontásra ítélt épületegyüttes



06. udvar





07. növényzettel benőtt épület



08. beszakadt földém



09. belső tér



10. beszakadt földém



11. beszakadt tető



12. víz közmű