
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.



szám alatti

176170 hrsz-ú

Kivett gazdasági épület, udvar, söröző 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
Céj.szám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2021. augusztus 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-245
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Kossuthfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.
Helyrajzi száma	: 176170
Ingatlan megnevezése	: Kivett gazdasági épület, udvar, söröző
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1077 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 342 m ² Fajlagos m ² ár: 48 600 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

A Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke, ha a tulajdonos
Önkormányzat a jelenlegi
felépítményeket elbontja:

52 300 000 Ft

azaz **Ötvenkettőmillió-háromszázezer- Ft .**

forgalmi értéke, jelen állapotban*:

46 000 000 Ft

azaz **Negyvenhatmillió- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

*A bontási költség számítása a 9. oldal 3.1. bekezdésében szerepel.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2021. augusztus 5.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2021. augusztus 5.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 13.

CPR-Vagyonértékelő KFT.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.
Tulajdoni lap szerinti területe: 1077,0 m²
Helyrajzi száma: 176170
Ingatlan megnevezése: Kivett gazdasági épület, udvar, söröző
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Társasház jogi jelleg megszüntetve, 176170/O/A/1-2, 176170/O/B/1 és 176170/O/C/1 helyrajzi számú különlapok törölve.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központhoz közeli részén, főútvonalon, a Nagysándor József utcában fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű lakóházak, földszintes társasházak és kiskereskedelmi üzlethelyiségek állnak, melyek műszaki állapota átlagos.

Tömegközlekedési ellátást BKV villamos és buszjárat biztosítanak, a megállók 50 méterre elérhetők. Infrastrukturális elhelyezkedése kerületrészen belül jó.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

Vasút Autóbusz Trolibusz Villamos/HÉV Metro/Földalatti

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan Pestszenterzsébet belterületi részén helyezkedik el, övezeti besorolása Lk-1/K2 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen, melynek részletes övezeti leírását a mellékletünkben csatoltuk.

A vizsgált ingatlanon több épület is látható, melyek nagyon rossz, gyenge állapotúak. A Nagysándor József utca felől két üzlethelyiség is kialakított, a hátsó műhelyt és az irodát a Lázár utca felől lehet megközelíteni. Az épületek földszintes kialakításúak, melyek alatt pince nincs. A telken elektromos hálózat és vezetékes víz közmű kiépített, csatorna és vezetékes gáz telken belül van. Az ingatlan utcafronti beépítettségű, és kerítéssel határolt, a közös telekrésze üres, elhanyagolt, zárt udvar. A telek elhanyagolt, térbeton elemekkel burkolt, melyek között magas gaz és ecetfák terjedtek el.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1930	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	csapos-, vagy borított gerendás fafödém	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	vegyes	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	vegyes	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	fa és fém szerkezetek	romos-bontandó
Belső nyílászárók:	faszerkezetű egyszárnyú ajtó	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	romos-bontandó
Melegvíz biztosítása:		
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	
Meglévő közmű mérőórák:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

A felépítmények gyenge, életveszélyes állapota miatt csak a telek értékelhető. A piaci összehasonlító módszernél értékcsökkentő tényezőként, a maradványelvű értékelésnél a felépítményeket bontási költségként vettük figyelembe.

A legjobb és legértékesebb hasznosíthatóság a jelenlegi épületek elbontása és új épületek fejlesztése az övezeti előírások betartása szerint.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház külső:

A külső homlokzata romos, az épület vizesblokk felőli falazata kiázott, hiányos, a tető megrogyott, nagyon rossz műszaki állapotú. A Nagysándor József utcai épületek életveszélyesek (Tartószerkezeti szakvélemény alátámasztja), a tartószerkezet megrogyott, a tető rossz, ázik. A régi műhelyépület szintén életveszélyes, a mennyezet omlik, a tartófalak teljesen eláztak, állaguk romlott, gazdaságosan nem felújíthatóak. Jelenleg az övezetben nem engedélyezett az ipari tevékenység. Értékbecslői véleményem szerint minden épület bontása indokolt.

Ház belső:

Az ingatlanok belső terei teljesen amortizáltak, beáznak, penészesek, mohásak. A falak romosak, vakolathullás mindenhol látható.

4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
Üzlethelyiség 1.					
fogyasztótér	kerámia	festett	34,34 m ²	100%	34,34 m ²
közlekedő	kerámia	festett	9,35 m ²	100%	9,35 m ²
kiszolgáló helyiség	pvc	festett	11,18 m ²	100%	11,18 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	2,77 m ²	100%	2,77 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,03 m ²	100%	1,03 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,04 m ²	100%	1,04 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	2,40 m ²	100%	2,40 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,02 m ²	100%	1,02 m ²
Üzlethelyiség 2.					
üzlettér	kerámia	festett	15,72 m ²	100%	15,72 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	0,67 m ²	100%	0,67 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,74 m ²	100%	0,74 m ²
Műhely					
műhely	aszfalt	festett	115,11 m ²	100%	115,11 m ²
raktár	aszfalt	festett	10,90 m ²	100%	10,90 m ²
raktár	kerámia	festett	5,10 m ²	100%	5,10 m ²
raktár	simított beton	festett	16,82 m ²	100%	16,82 m ²
raktár	aszfalt	festett	10,46 m ²	100%	10,46 m ²
kazánház	simított beton	festett	7,95 m ²	100%	7,95 m ²
raktár	simított beton	festett	11,66 m ²	100%	11,66 m ²
előtér	mettlachi	festett	1,73 m ²	100%	1,73 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	0,94 m ²	100%	0,94 m ²
Iroda					
előtér	mettlachi	festett	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
irattár	pvc	festett	13,84 m ²	100%	13,84 m ²
iroda	mettlachi	festett	21,72 m ²	100%	21,72 m ²
közlekedő	mettlachi	festett	5,39 m ²	100%	5,39 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,06 m ²	100%	1,06 m ²
fürdő	mettlachi	festett+csempe	13,05 m ²	100%	13,05 m ²
öltöző	mettlachi	festett	24,94 m ²	100%	24,94 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen:			342,33 m²		342,33 m²
Összesen:			342 m²		342 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, 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, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+2,0-4,0%+1,5%+1,0%=7,4 %, kerekítve 7,5% (lakások)-8,5-9,5% (egyéb). (2021. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.	Bp., XX. Damjanich	Bp., XX. Kinizsi utca	Bp., XX. Klapka
megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar, söröző	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	342	-	-	-
telek területe (m ²)	1 077	1 144	1 030	958
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		78 000 000	72 000 000	54 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		61 364	62 913	51 661
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
beépíthetőség		5%	0%	5%
bontandó épület		-20%	-20%	-15%
eltérő felszereltség (lakható épület)		0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
Összes korrekció*:		-24%	-31%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		46 610	43 616	37 867
Átlagár kerekítve:		42 700 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		46 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Víz, csatorna és villany közművekkel ellátott, építési telek, kisméretű bontandó házzal. Beépíthetőség 30%.
Ingatlan.com/32356777
2. adat: Összközműves, lakótelek, üres. Beépíthetőség 35%, 16 m²-es épülettel.
Ingatlan.com/32332826
3. adat: Villany, víz és csatorna közműves, lakótelek, bontandó épülettel. Beépíthetőség 30%.
Ingatlan.com/32374255

***A korrekció mértéke meghaladja a 30%-t, melynek oka az épületek magas bontási költsége.**

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

46 000 000 Ft

azaz **Negyvenhatmillió- Ft .**

5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		1 077 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)		350 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		45 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,70
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		754 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		754 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		628 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		628 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		485 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		304 701 250 Ft
Bevételek összesen:			304 701 250 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		6 156 000 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		1 026 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		6 000 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
3.2.	Építési költségek		285 000 Ft/m ²
	- fajlagos építési költség:		754 m ²
	- alapterület:		214 861 500 Ft
	a. Építési költség:		3 222 923 Ft
	b. Szakértői, tervezői költség:	1,5%	4 200 000 Ft
	c. Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		400 000 Ft
d. Közműfejlesztés:			
Egyéb költségek			
3.3.	a. Menedzsment költsége:	1,0%	2 148 615 Ft
	b. Finanszírozás költsége:	4,0%	8 594 460 Ft
	c. Tartalékképzés:	3,0%	6 445 845 Ft
	d. Elvárt nyereség:	6,0%	12 891 690 Ft
Költségek összesen:			258 921 033 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			45 800 000 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. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan bérbeadásra alkalmatlan, ezért a hozamszámításon alapuló módszerrel nem számoltunk. A telek maradványelvű módszerrel meghatározott értékét ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	46 000 000 Ft	100%	46 000 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	45 800 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			46 000 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

46 000 000 Ft

azaz, **Negyvenhatmillió- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 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;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő befolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **46 000 000 Ft**
 azaz **Negyvenhatmillió- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 5.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 800004921844/2021
2021.07.07

Szektor : 61

BUDAPEST XX. KER.

Raktérület 176170 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX KER. Nagysándor József utca 118

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alvénylet adatak
művelési ág/kivett megnevezés

rajz. sz.	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alvénylet adatak ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
-----------	------------------------------	--------------------------	--

- Kivett gazdasági épület, udvar, sörfőző

0 1077 0,00
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
biregységszerű határozat, érkezési idő: 84696/3/2019/19.04.05
jogcím: 1991. évi. KMRIII. tv. 220667/1993/1993.11.22.
jogcím: társasház alapítás 220667/1991/1991.11.22.
jogcím: társasház alapító okirat módosítása 94916/1/2000/00.03.16.
jogcím: társasház megszűntetése
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX KER. FÉSTERESSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1204 BUDAPEST XX KER. Kosuth tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 84696/3/2019/19.04.05

- társasház jogi jelleg megszüntetve, 176170/0/A/1-2, 176170/0/B/1 és 176170/0/C/1 helyrajzi számú különlapok fűzőlve.

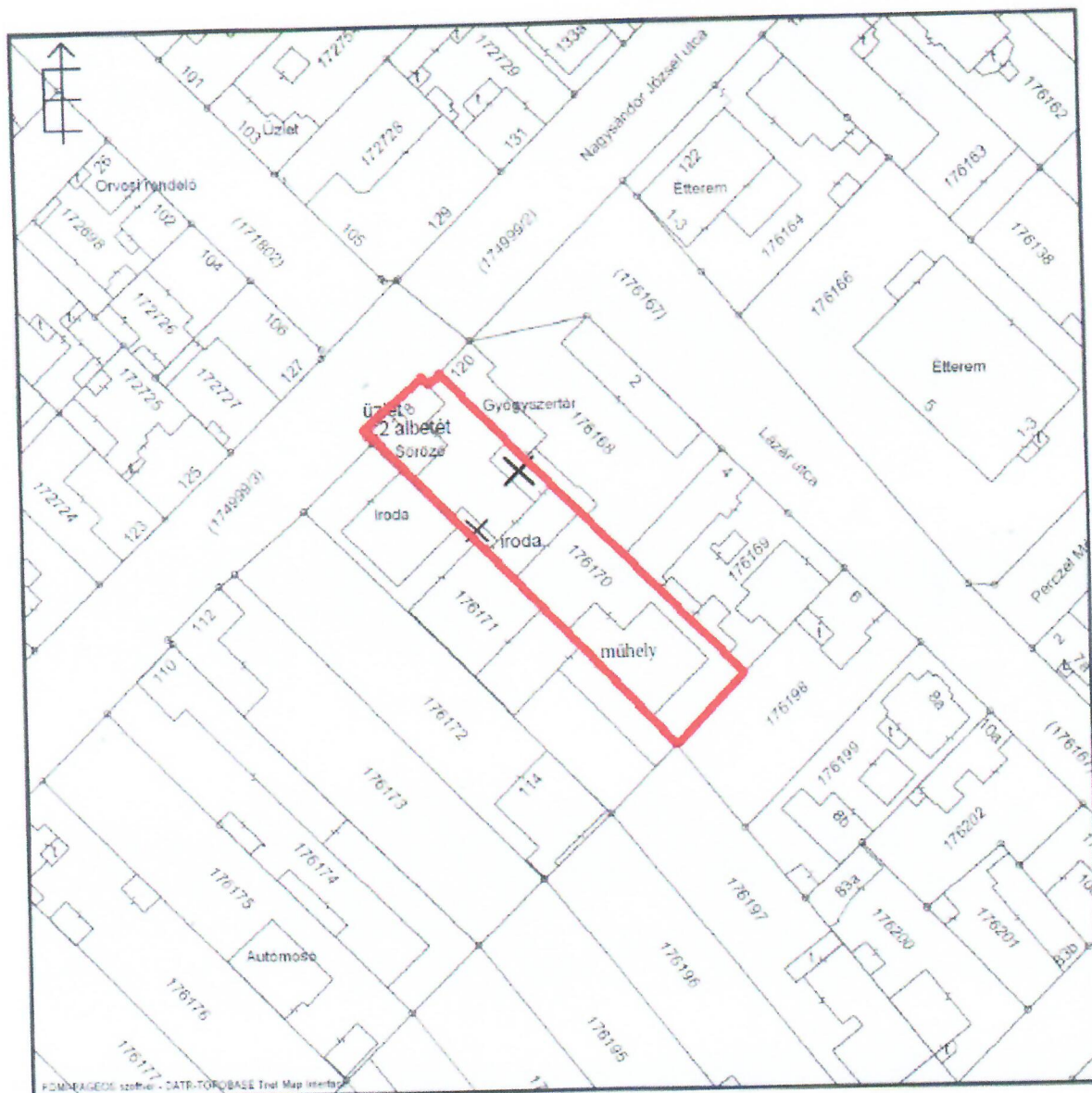
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉPMÁSOLAT



ÖVEZETI TÉRKÉP



ÖVEZETI LEÍRÁS

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 lakóterület, ahol

- új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése vagy átalakítása esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
- 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 m²-t.

(2) Az Lk-1/SZ jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek.

(3) Az Lk-1/SZ2 és Lk-1/SZ3 jelű építési övezetben

- minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,

épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-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 m²-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.

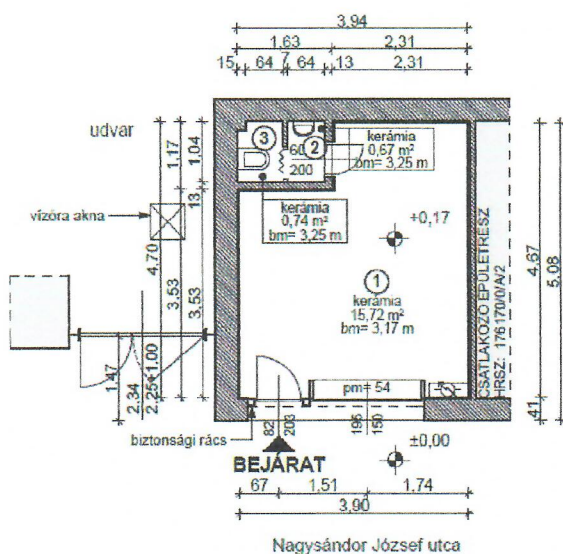
(10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

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 (%)	Sajnterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				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	kialakult	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

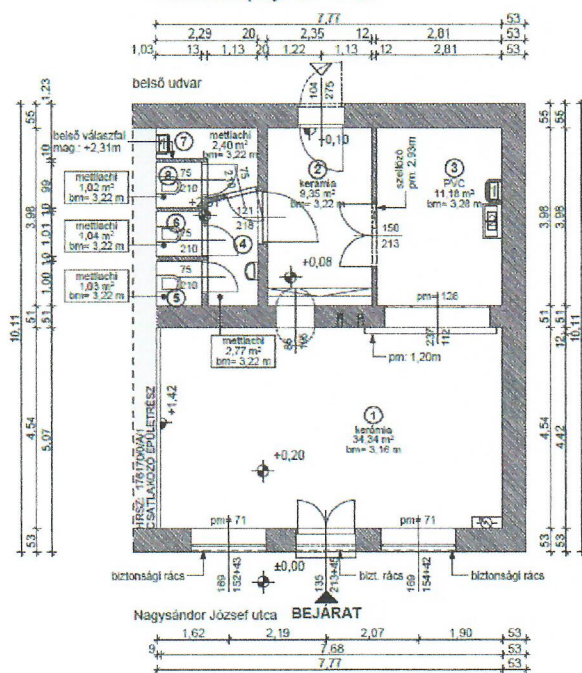
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/A/1 HRSZ.) - Üzlethelyiség

Felmért alaprajz M = 1:100

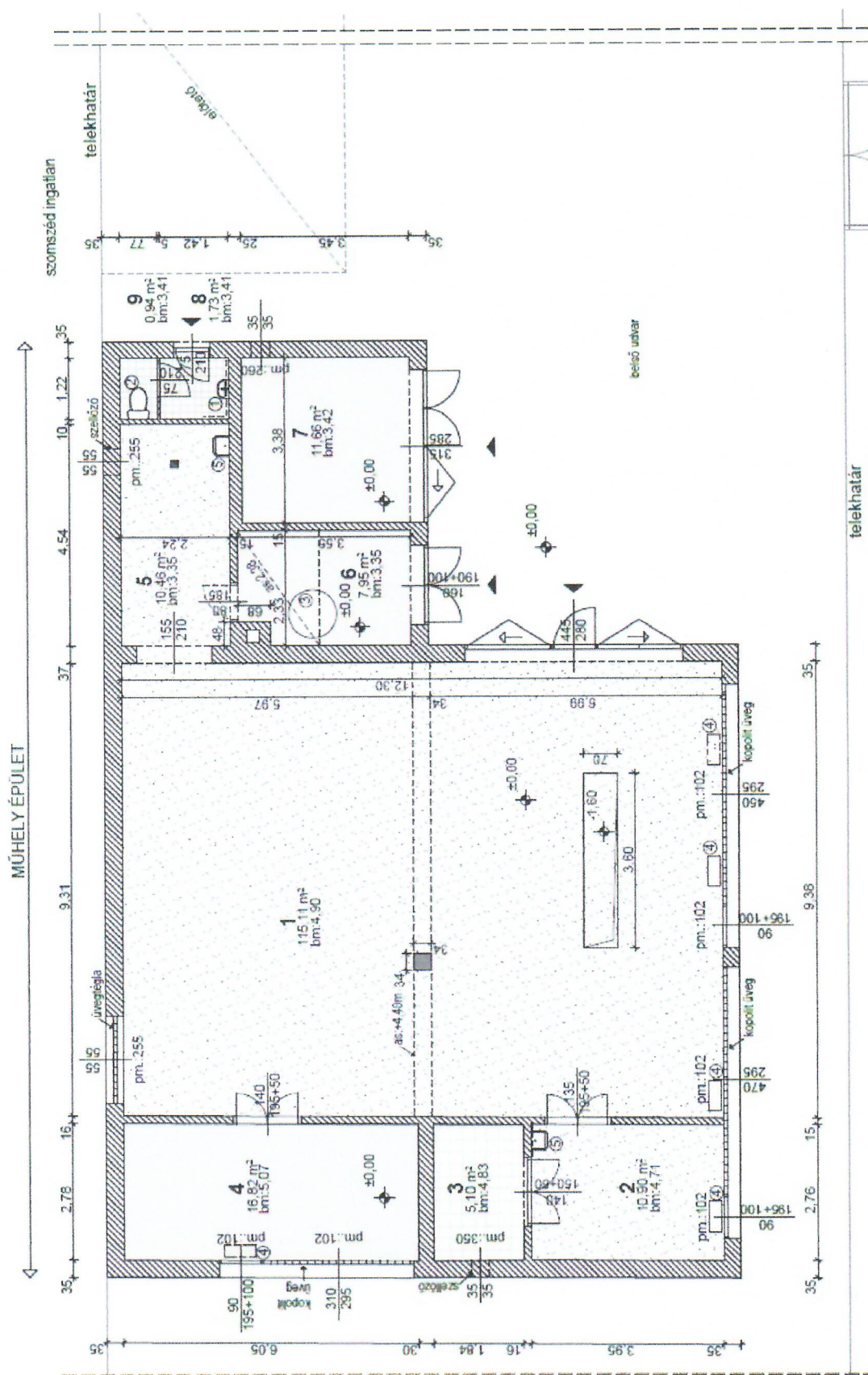


ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/A/2 HRSZ.) - Üzlethelyiség

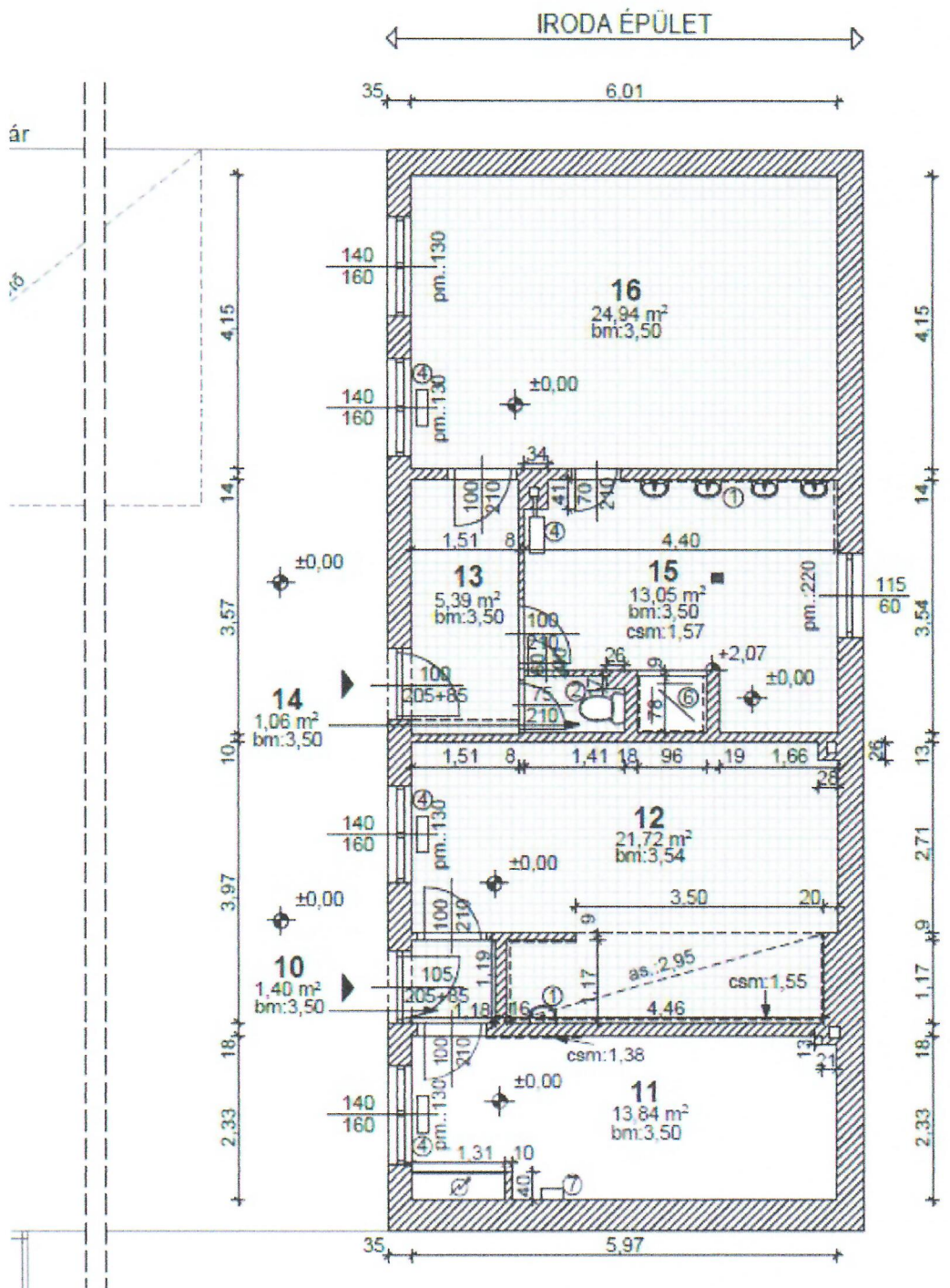
Felmért alaprajz M = 1:100



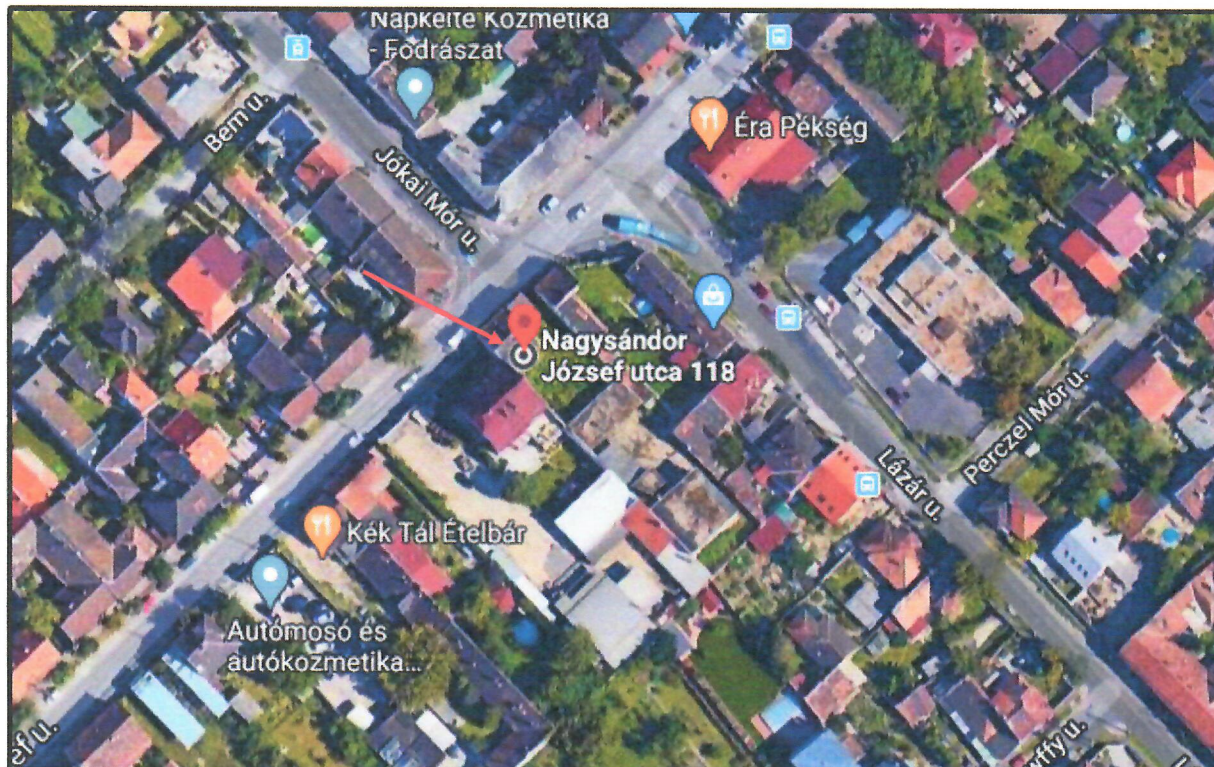
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/C/1 HRSZ.) – Műhely



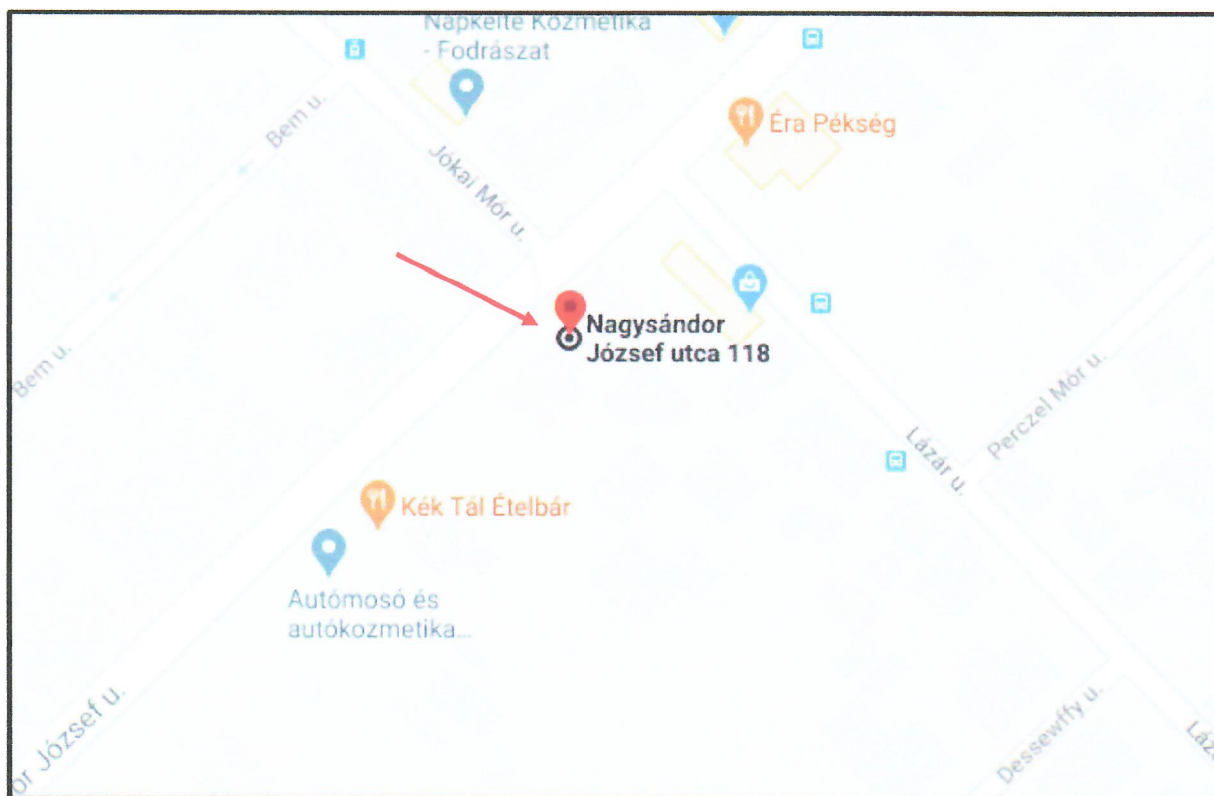
ALAPRAJZ (RÉGI 176170/0/C/1 HRSZ.) – Iroda



A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. Homlokzat – Nagysándor József utca



02. megrogyott tetőszerkezet



03. járdára benyúló homlokzati fal



04. lábázat



05. repedezett külső falazat



06. lábázat



07. biztonsági rács



08. udvari rész



09. utcakép (Lázár utca)



10. utcafront (Lázár utca)



11. bejárat a Lázár utca 2. felől



12. műhely



13. műhely belső tere



14. beázott, penészes mennyezet



15. gázkonvektor



16. mm. lap burkolat



17. beázott, mohás mennyezet



18. vizesblokk