



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

**1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. Hrsz:
176170**

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. Hrsz: 176170 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, 2023. június 5.*

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)	: 1202 Budapest
Utca, házszám	: Nagysándor József utca 118.
Hrsz:	: 176170
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	: 1 077 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 077 m²
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: áram, víz kiépített, gáz és csatorna telken belül

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványelvű értékelés
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2023. május 31.
Értékelés fordulónapja:	: 2023. május 31.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 64 800 000 Ft
	azaz Hatvannégymillió-nyolcszázezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR

Fajlagos m2 ár	: 60 200 Ft
	azaz Hatvanezer-kettőszáz Ft .

Készült: 2 db eredeti példányban.

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

Budapest, 2023. június 5.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József Krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.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:

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. Hrsz: 176170

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): **1202 Budapest, Nagysándor József utca 118.**

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

Helyrajzi száma: **176170**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **kivett beépítetlen terület**

Jelenlegi hasznosítása: **nincs hasznosítva**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: **1 077 m²**

Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek: **1 077 m²**

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

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Társasház jogi jelleg megszüntetve, 176170/0/A/1-2; 176170/0/B/1 és 176170/0/C/1 helyrajzi számú különlapok törölve.**

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 ingatlanpiaci trendeket számos tényező befolyásolja, például a gazdasági növekedés, a demográfiai változások, az állami támogatások és az adószabályozás. Összességében azonban az ingatlanpiac Budapesten aktív és dinamikus, és az árak általában emelkedő tendenciát mutatnak hosszú távon. Az adott ingatlan esetében értéktartást várunk.

4.2.2. Az 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 villamosok és buszjáratok 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.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
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	
Tájéolás/lejtésviszonyok:	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 ingatlan területe szabályos téglalap alakú, a rajta lévő romos épület elbontásra került. Területe sík, a telken elektromos hálózat és vezetékes víz közmű kiépített, csatorna és vezetékes gáz telken belül van. Az utca aszfaltozott, összközműves. A vizsgált telekingatlan a szomszédos telkek által határolt (jobbról, balról és hátulról), az utcafront felől vasoszlópra erősített drótkerítéssel határolt.

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 cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény 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 (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:	1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. Hrsz: 176170	Bp., XX., Damjanich	Bp., XX., Erzsébetfalva	Bp., XX., Erzsébetfalva
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	1 077	1 164	547	760
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		75 000 000	44 500 000	48 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		64 433	81 353	63 816
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		57 990	73 218	57 434

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves, LKe-1/K2 besorolású, 45%-ig beépíthető telek, bontandó lakóépülettel, építési tervdokumentációval. Ingatlan.com/32998315
Ingatlan 2.	Összközműves, Lke-1/K2 besorolású, 45%-ig beépíthető telek, bontandó lakóépülettel. Ingatlan.com/33357447
Ingatlan 3.	Közművek az utcában, intézményi besorolású, 45%-ig beépíthető telek. Ingatlan.com/33529657
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%	-10%	-5%
Környezeti szempontok:	beépíthetőség	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-5%	-5%	5%
Építészeti szempontok:	bontandó épület	10%	10%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	-10%	0%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-15%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		60 889	62 235	57 434
Átlagár kerekítve:		60 200		
Ingatlan értéke kerekítve:		64 800 000 Ft		

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

64 800 000 Ft

azaz **Hatvannégy millió-nyolcszáz ezer- Ft .**

Megjegyzés:

-

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)		177	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:		905 000	Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:				
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		568 566 250	Ft
Bevételek összesen:			568 566 250	Ft
5.4.3. Költségek:				
3.1.	Bontási költség:		2 688 000	Ft
	a.	bontandó épület térfogata:	336	légm3
	b.	fajlagos bontási költség:	8 000	Ft/légm3
Fejlesztési költségek				
Építési költségek				
- fajlagos építési költség:				
			565 000	Ft/m ²
- alapterület:				
			754	m ²
a.	Építési költség:		425 953 500	Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	6 389 303	Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		6 195 000	Ft
3.2.	Közműfejlesztés:		400 000	Ft
Egyéb költségek				
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	4 259 535	Ft
b.	Finanszírozás költsége:	6,0%	25 557 210	Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	12 778 605	Ft
3.3.	d.	Elvárt nyereség:	25 557 210	Ft
Költségek összesen:			509 778 363	Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			58 800 000	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. 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	64 800 000 Ft	100%	64 800 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	58 800 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				64 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

64 800 000 Ft

azaz **Hatvannégymillió-nyolcszázezer- 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 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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/209696/2023
2023.05.26

BUDAPEST XX.KER.

Szektor: 61

Belterület 176170 helyrajzi szám

1202 BUDAPEST XX.KER. Nagysándor József utca 118.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1068 (m2) törölő határozat: 9020/2005
Földrészlet területe változás előtt: 1077 (m2) törölő határozat: 84696/3/2019/19.04.05
Földrészlet területe változás előtt: 1077 (m2) törölő határozat: 603033/1/2023/23.05.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület	0	1077	0.00
------------------------------	---	------	------

~~4.~~ törölő határozat: 84696/3/2019/19.04.05
Társasház

II R É S Z

~~4.~~ hányad: 0/0 törölő határozat: 84696/3/2019/19.04.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 220667/1993/1993.11.22 törölő határozat: 84696/3/2019/19.04.05
jogcím: -
jogállás: társasháztulajdon
A tulajdonjogot a 1-3 számú különlapok tartalmazzák.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 84696/3/2019/19.04.05
jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 220667/1993/1993.11.22.
jogcím: társasház alapítás 220667/1993/1993.11.22.
jogcím: társasház alapító okirat módosítása 94816/1/2000/00.03.16.
jogcím: társasház megszüntetése
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX.KER. PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

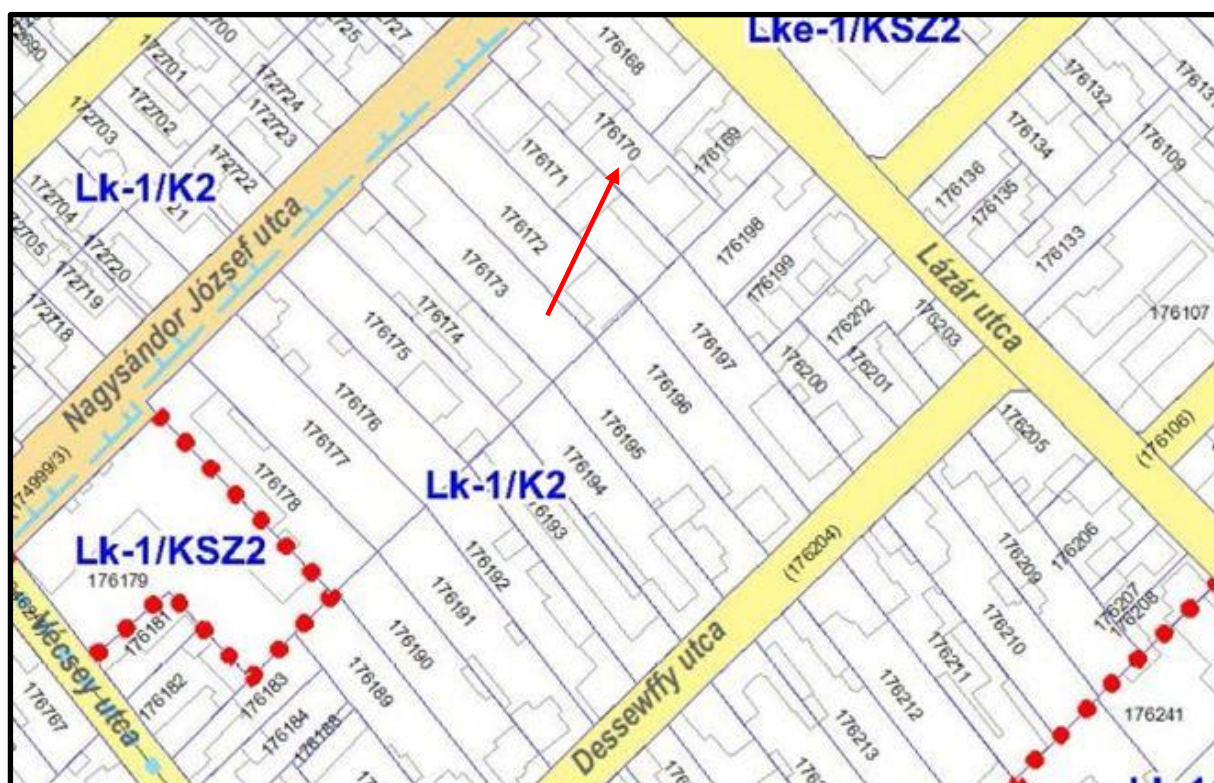
III R É S Z

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 törölve.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

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 lakóterületei, 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.

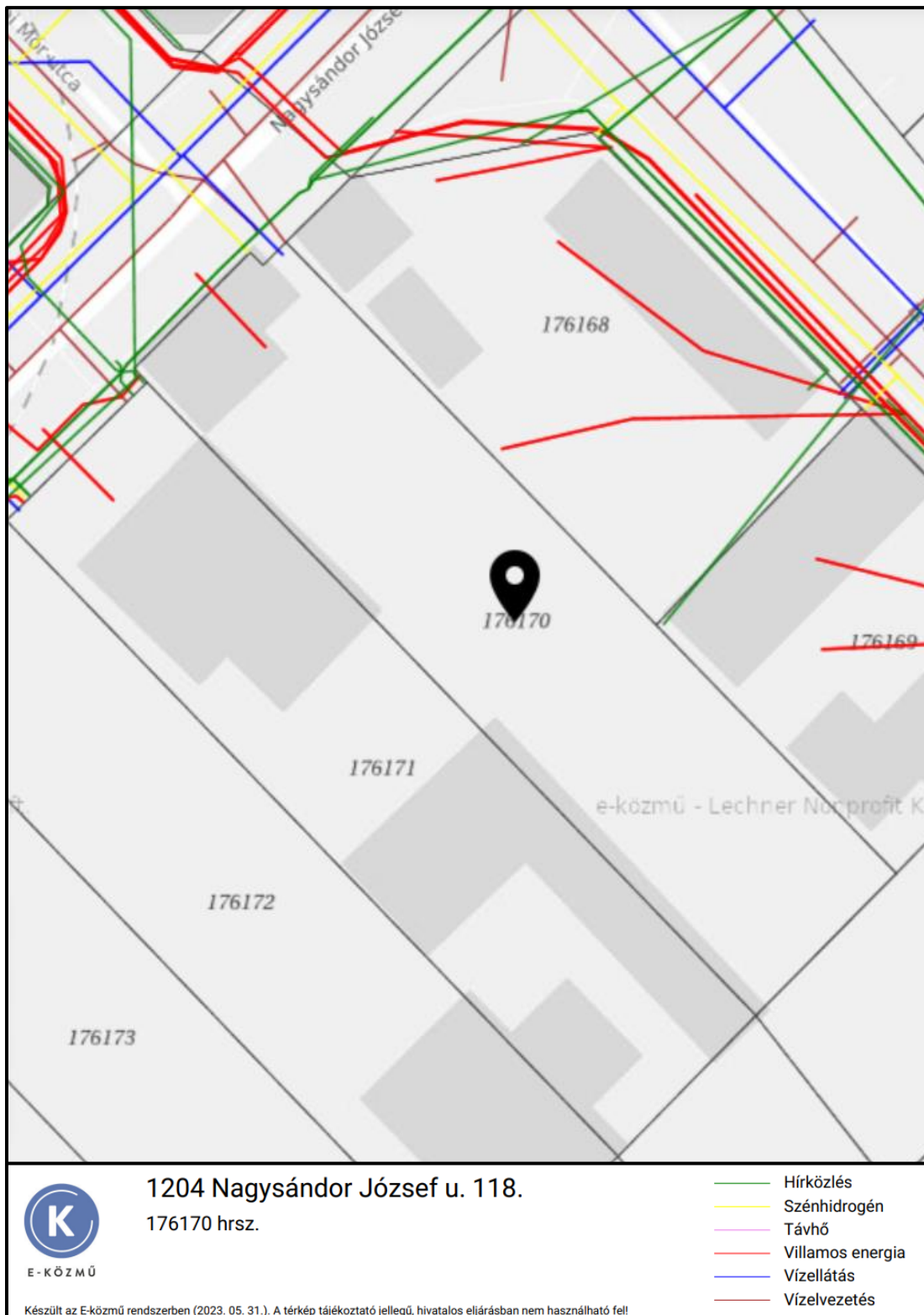
(6) Az Lk-1/KSZ jelű építési övezetekben épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

- (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:
- 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.

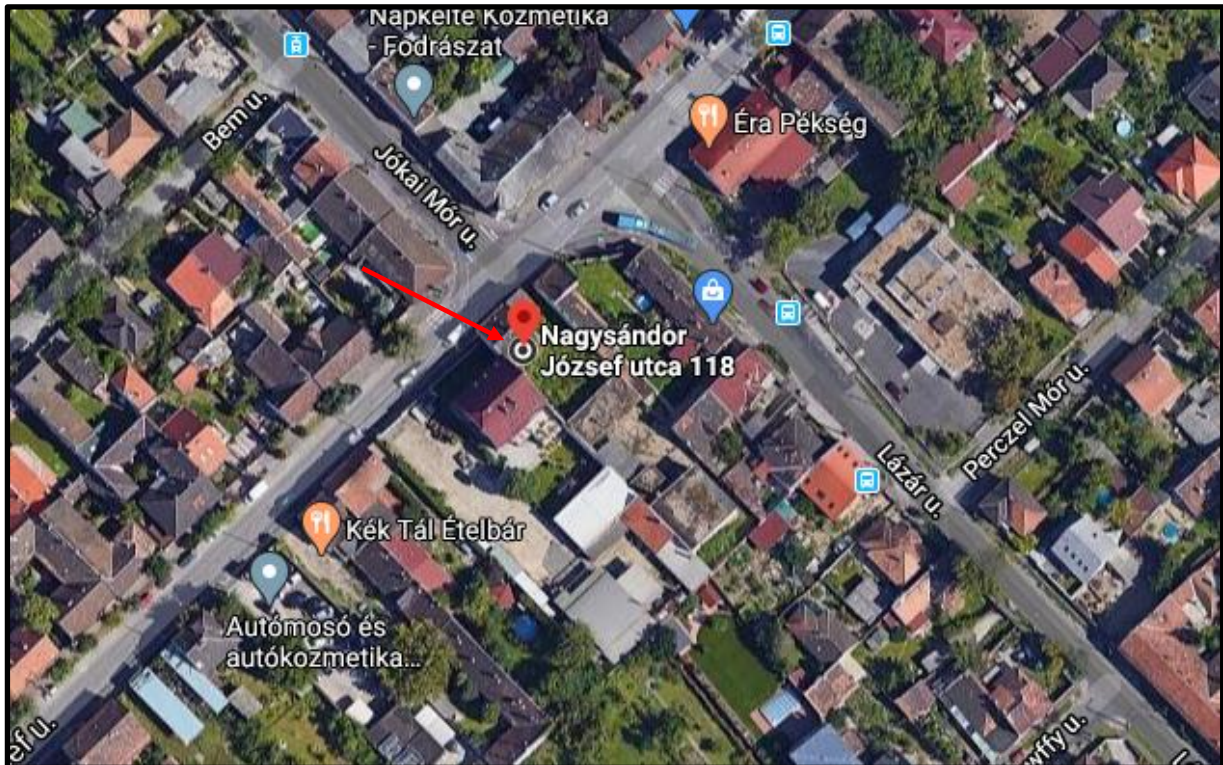
3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

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 (%)	Szintterületi 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

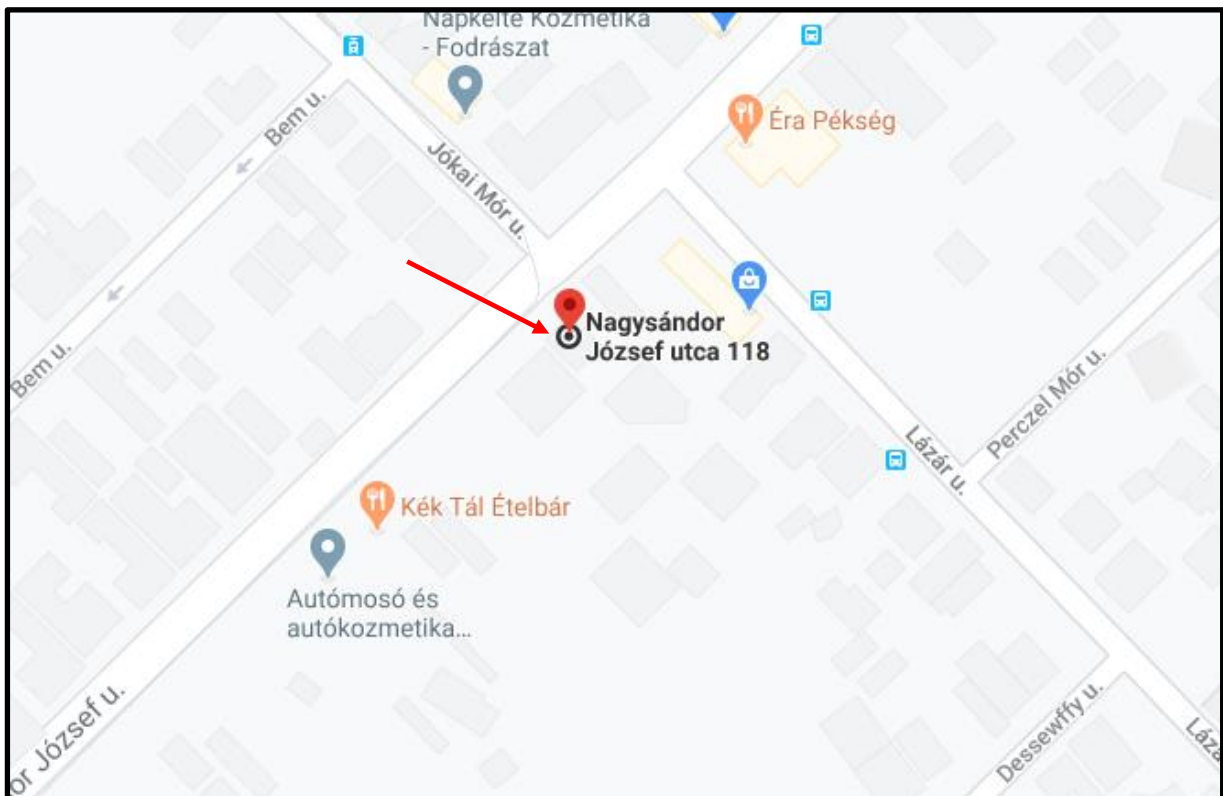
KÖZMŰTÉRKÉP



A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. utcafront



03. telek területe



04. telek területe