

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyoneértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. megbízásából 2020. július.15. fordulónapra elkészítettük a **1188 Budapest, XVIII. Ker. Kancsó utca 1. - Igric utca 8. szám alatti, 143155 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan ingatlanvagyoneértékelését.

Feladatunkat képezte a 2020. július.15. fordulónapra készített vagyoneértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata.

Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az értékelt ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott érték 5%-nál nagyobb változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyoneértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**1188 Budapest, XVIII. Ker. Kancsó utca
1. - Igric utca 8. (hrsz.: 143155) ingatlan
forgalmi értéke**, kerekítve:

28 200 000 Ft
azaz huszonnyolcmillió-kétszázezer Forint
A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:
(a 1 051 m² telekterületre vetítve):

26 788 Ft/m²
azaz huszonhatezer-hétszáznyolcvannyolc Forint/m²
A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak a 2020. július.15. fordulónapra készített vagyoneértékeléssel együtt, egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján az ingatlanvagyoneértékelés érvényességének idejét 2021. szeptember 17-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. március 17.

PÁLFI Péter, MRICS
ingatlanvagyoneértékelő, registered valuer
regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
RICS membership number: 1287353



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

ÉRTÉKBECSLÉS

1188 Budapest, XVIII. Ker. Kancsó utca 1. - Igric utca 8.
(hrsz.: 143155) alatti ingatlanra

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízásából



Budapest, 2020.07.15.



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904

1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszám: C02078

Az értékelés megrendelője	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Az értékbecslő státusza, megjelölése	Pálfi Péter (külső értékbecslő) Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.
Az értékelés célja	A Megrendelő az ingatlan aktuális Piaci értékét az ingatlannal kapcsolatos döntéshez kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan aktuális Piaci értékének meghatározására adott megbízást
Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege	
ország	Magyarország
régió	Közép-Magyarország
megye	Budapest
település	Budapest XVIII. kerület
irányítószám	1188
cím	Kancsó utca 1. - Igric utca 8.
helyrajzi szám	143155
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett beépítetlen terület
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	1 051 m ²
A telken található épületek	
száma	nincs épület
összes nettó alapterülete	-
összes redukált alapterülete	-
építési éve	-
jellemző állapota	-
Az értékelt jog és hányad	
jog	tulajdonjog
hányad	1/1
Jogi helyzet	Az ingatlan önállóan forgalomképes
Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek (összefoglalva)	Az ingatlan tehermentes
Az értékelés fordulónapja	2020.07.15.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.
Az értékelési alap (értékforma)	
Piaci érték	28 200 000 Ft, azaz huszonnyolcmillió-kétszázézer Forint
ÁFA	A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.
Értékesíthetőség	átlagos



Alkalmazott módszertan, szabványok	RICS Red Book, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 11/2018. (II. 27.) számú MNB ajánlás
A helyszíni szemle ideje	2020.07.15.
A helyszíni szemle résztvevői	Pálfi Péter
Az ingatlan azonosításnak módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap, térképmásolat), és természetbeni elhelyezkedés alapján egyértelműen beazonosítható.
A felhasznált adatok jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját és földhivatali térképmásolatát a rendelkezésünkre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról.
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, azaz a tulajdoni lappal és a térképmásolattal. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatokat nem végeztünk. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
Az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalansága	-
Jelentős korlátozó tényezők	Az értékbecslés időpontjában nincs tudomásunk jelentős korlátozó tényezőről.

Budapest, 2020. július 27.

PÁLFI Péter, MRICS
ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
RICS membership number: 1287353



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszáma: C02078

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK, JOGI HELYZET

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti

címe	1188 Budapest, XVIII. Ker. Kancsó utca 1. - Igric utca 8.
helyrajzi száma	143155
fekvése	belterület
megnevezése	kivett beépítetlen terület
területe	1 051 m ²
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
széljegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	-
terhek	-
Ingatlannyilvántartáson kívüli	
terhek	nem ismert
egyéb információk	-
Bérlő	nem ismert

GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Általános gazdasági, piaci helyzet

2020. júniusban a fogyasztói árak átlagosan 2,9%-kal magasabbak voltak az egy évvel korábbinál. A GDP volumene 2020 I. negyedévében 2,2%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit. A koronavírus-járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet a legtöbb nemzetgazdasági ág teljesítményére kedvezőtlen hatást gyakorolt. 97 ezer fővel dolgoztak kevesebben, mint egy évvel ezelőtt. 2020 májusában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 20,1%-kal elmaradt az egy évvel korábbi, magas bázistól.

Releváns ingatlanpiac

A hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó élénkülése a lakásárak folyamatos növekedését eredményezte. Az ingatlanpiac elemzésére alkalmazott szokásos mutatószámok jelzése alapján a hat éve tartó áremelkedés 2019 negyedik negyedévében véget ért, az éves áremelkedés növekedési üteme érdemben lassult. 2020 első negyedévében előzetes adatok szerint a lassulás folytatódott, az árdinamika mérséklődése mellett a 2019-es tranzakciós számok országosan is, de legnagyobb mértékben Budapesten mérséklődtek.

Érdemben nőtt a kisebb lakások értékesítéséhez szükséges idő.

A lakáshirdetések során a tipikus piaci alku jelentősen emelkedett, az eladók nagyobb mértékben engedtek az irányárból.

A 27%-ra visszaemelkedő újlakás-áfa hatására csökken a fejlesztési aktivitás. Az újlakás-építési ciklus várakozásunk szerint 2019-ben elérhette tetőpontját, összhangban a bérnövekedés ütemével, az átlagkeresetek emelkedésével és a lakossági beruházások bővülési dinamikájával.

Forrás: KSH, MNB Lakáspiaci-jelentés 2020. június



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia	<p>Az értékelt ingatlan Budapest XVIII. kerületben található. A kerület két fő településrészből, a korábban (1950 előtt) önálló települést alkotó Pestszentlőrincből és Pestszentimréből áll.</p> <p>A 100 ezer fő állandó lakos kb. 79-21 %-ban oszlik meg a két kerületrész között.</p> <p>A kerület főleg lakójellegű peremkerület, többségében alacsony szintszámú, laza családi házas beépítéssel, több intenzív beépítésű lakóteleppel és néhány fontosabb ipari létesítménnyel</p>
Településen belüli elhelyezkedés	<p>Az értékelt ingatlan Pestszentimre Belsőmajor elnevezésű városrészben található, annak DK-i szélhez közel, Budapest és Pest megye közigazgatási határától ~250 m-re.</p>
Közvetlen környezete (mikro)	<p>Az értékelt ingatlan a Nagykőrösi út – Igric utca – Szövet utca - Gesztenye utca által határolt területen, lakóházas övezetben, alacsony forgalomterhelésű utcában található, az Igric és a Kancsó utca találkozásánál.</p> <p>Az ingatlannal szemben (az Igric utca túlsó (ÉNY-i) oldalán található a Nagykőrösi úti temető, mely az 1950-es évek óta használaton kívül van, a síremlékeket elhordták, jelenleg üres, elhanyagolt, bozótos terület benyomását kelti.</p>
Infrastrukturális ellátottság	<p>A terület infrastrukturális ellátottsága jó, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek 2,5 km-en belül, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a kerületben elérhetőek.</p>
Megközelíthetősége	<p>Aszfaltozott közúton, illetve gyalog kiépített járdán. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető.</p>
Határoló utcák burkolata	<p>aszfaltozott</p>
Parkolási lehetőség	<p>az értékelt területen, közterületen, nem fizetős parkolási övezet</p>
Tömegközlekedési kapcsolatai	<p>Helyi buszjáratok ~120 m-en belül, kötöttpályás közlekedés ~1,5 km-re (vasút - Pestszentimre megállóhely)</p>
Természeti veszélyek	<p>Természeti veszélyt nem azonosítottunk.</p>
Földrajzi környezetből adódó kockázatok	<p>Földrajzi környezetből adódó kockázatot nem azonosítottunk.</p>

AZ INGATLAN ALAPADATAI

Az ingatlan összefoglaló leírása	<p>Az értékelt ingatlan Igric utca és a Kancsó utca sarkán lévő, szabályos téglalap alakú, jó arányú, sík, kerített, beépítetlen terület. A telek Igric utcai frontja ~41 m, a Kancsó utcai frontja ~26 m.</p> <p>Mérete, formája és beépítési lehetőségei alapján a környezetre jellemző, jó méretű, összesen ~br. 263 m² fszt-i alapterületű + ugyanekkora emelet vagy tetőtér, részben/egészben alápincézett lakóház építhető, ami ikerházas, vagy 3 egységből álló sorházas kialakítással is reális beépítési alternatíva.</p>
Használatának ismertetése	<p>Használaton kívüli beépítetlen terület</p>



Legjobb és
leggazdaságosabb
hasznosítási forma

Az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása az építési szabályok által biztosított maximális lakásszám mellett történő, sorházas kialakítású lakóépülettel történő beépítés.

A TELEK LEÍRÁSA

Telek mérete	1 051 m ²	
Beépítettség (terepszint felett)	0 %	0 m ²
Max. lehetséges beépítettség (terepsz. felett)	25 %	262,75 m ²
Formája	közel szabályos téglalap, É-i sarkánál kissé lekerekített	
Utcafronti szélesség	Igric utcai frontja ~41 m, Kancsó utcai frontja ~26 m	
Mélység	~26/~41m	
Tájolás	hossztengelye ÉK-DNY-i	
Panoráma	nincs	
Lejtésviszonyok	sík	
Növényzet	nyírt gyep	
Kerítettség	teljesen kerített, a kerítés fém oszlopokra feszített dróthálós kivitelű, kapu nincs kiépítve	
Környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ	

A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

Elektromos ellátás	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
Vízellátás	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
Szennyvízkezelés	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
Gázellátás	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
Egyéb	-

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

Építési övezet	L4-XVIII/NT-E (intenzív kertvárosias lakóterület)	
Beépítési mód	szabadon álló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	25 %	262,75 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	35 %	368,85 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató	0,7 m ² /m ²	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	3 – 7,5 m	
Minimális zöldfelület	50 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	800 m ²	



Elhelyezhető funkciók	Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1 000 m ² bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.
Korlátozások, védettség	nincs
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	Az egyes építési övezetek területére vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, a lakóövezetekben telkenként elhelyezhető lakások száma: a) teljes közművel ellátott építési telkeken aa) kialakult beépítésű lakóterületen, 600 m ² -t meg nem haladó telken legfeljebb két lakás, e felett három lakás
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör	<p>Az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból átlagosnak tekinthető, forgalomképessége átlagos.</p> <p>Az ingatlan potenciális vevőköre elsősorban saját lakóház építéséhez telket vásárló magánszemélyek, illetve értékesítési céllal lakóházat/ikerházat építő vállalkozások.</p>
Alkalmazott értékelési módszer(ek) és indoklása	<p>Az értékelési módszereket részletesen a mellékletben mutatjuk be.</p> <p>Aktív piaccal rendelkező ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja, ezért az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztük.</p> <p>A módszer alkalmazása során az összehasonlítást elvégeztük az értékelt ingatlan környezetében lévő, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak lennének.</p> <p>Az értékbecslés során az alábbi összehasonlítási elemeket, módosító tényezőket tekintettük alapvetőnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kínálati ár (%); ▪ Elhelyezkedés (%); ▪ Méret (%); ▪ Telekadottságok (%); ▪ Telek beépíthetősége (%); ▪ Közművek (%); ▪ Egyéb szempontok (%) <p>A módosítások (pozitív és negatív irányban) saját szakmai tapasztalatunkon alapulnak.</p>



**Nem alkalmazott
módszer(ek) és indoklása**

Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas üres, beépítetlen terület). Lakóingatlan építésére alkalmas telek értékelése maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel szintén nem életszerű, a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket nem alkalmaztuk.

**A végső piaci érték
megállapítása**

A Piaci érték meghatározásához 100%-os súllyal az elvégzett Piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe.

A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelési módszer	Módszer eredménye	Súly
Piaci összehasonlító módszer	28 200 000 Ft	100 %
Piaci érték:	28 200 000 Ft	

A Piaci érték, – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz. A megállapított Piaci érték, amennyiben az értékelt ingatlan értékesítése ÁFA köteles, nem tartalmazza az ÁFA összegét, azaz nettó összeg.

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.
cím	1188 Budapest (Belsőmajor), Kancsó u.1./Igric u. 8.	1188 Budapest (Almáskert), Iharos Sándor utca	1188 Budapest (Almáskert), Iharos Sándor utca	1188 Budapest (Belsőmajor), Saláta utca 88. hrsz.:143140	1188 Budapest (Újpestertelep), Ady Endre utca 26/B hrsz.:141142
jellemzés	L4-XVIII/NT-E övezeti telek	L4-XVIII/NT-E1 övezeti telek	L4-XVIII/NT-E1 övezeti telek	L4-XVIII/AT-V övezeti telek	L4-XVIII/AT-E övezeti telek
telekterület	1 051 m ²	808 m ²	815 m ²	766 m ²	669 m ²
beépíthetőség	25%	25%	25%	35%	35%
szintter.-i m.	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²
építménymag.	7,50 m	7,50 m	7,50 m	6,00 m	6,00 m
info típusa	-	tranzakció	tranzakció	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/31587267	ingatlan.com/30301265
kínálati ár/vételár	-	27 165 354 Ft	26 062 992 Ft	27 165 354 Ft	25 590 551 Ft
dátum	-	2019. október	2019. szeptember	2020. július	2020. július
fajl. érték	-	33 620 Ft/m ²	31 979 Ft/m ²	35 464 Ft/m ²	38 252 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-	-	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	33 620 Ft/m ²	31 979 Ft/m ²	31 918 Ft/m ²	34 427 Ft/m ²

Megjegyzés: A felhasznált tranzakciós adatok nettó adatok, azokat az eladáskor 27% áfa terhelte. A 3. és 4. összehasonlító adat hirdetési ára bruttó ár, azokat nettósítottuk az értékeléshez.

Értékmódosító tényezők

szempont		korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	felhagyott temető mellett	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb
méret	1 051 m ²	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-15%	kisebb
telekadottságok	26*41m saroktelek	0%	~20m utcafront, téglalap	0%	~20m utcafront, téglalap	0%	16m utcafront, téglalap	5%	14m utcafront, téglalap
beépíthetőség		0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb
közmű	összközmű a telek előtt	0%	összközmű a telek előtt/víz a telken	0%	összközmű a telek előtt/víz a telken	0%	összközmű a telek előtt	-5%	összközmű
egyéb 1	legkisebb telek 800m2, lakásszám: 3	-10%	legkisebb telek 800m2, lakásszám: 4	-10%	legkisebb telek 800m2, lakásszám: 4	0%	legkisebb telek 500m2, lakásszám: 3	0%	legkisebb telek 500m2, lakásszám: 3
egyéb 2	üres	0%	üres	0%	üres	0%	üres	5%	bontandó épület
összesen			-20%		-20%		-15%		-20%
korrigált fajlagos érték			26 896 Ft/m ²		25 583 Ft/m ²		27 130 Ft/m ²		27 541 Ft/m ²
piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték			26 788 Ft/m ²						

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

28 200 000 Ft

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260287/2020

2020.07.07

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 143155 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kancsó utca 1.

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Igric utca 8.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1045 (m2) törölő határozat:9018/2003
 Földrészlet területe változás előtt: 1051 (m2) törölő határozat:167/1/2011/11.01.12

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület	0	1051	0.00
------------------------------	---	------	------

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 158258/1996/1996.08.28
 jogcím: tulajdonba adás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

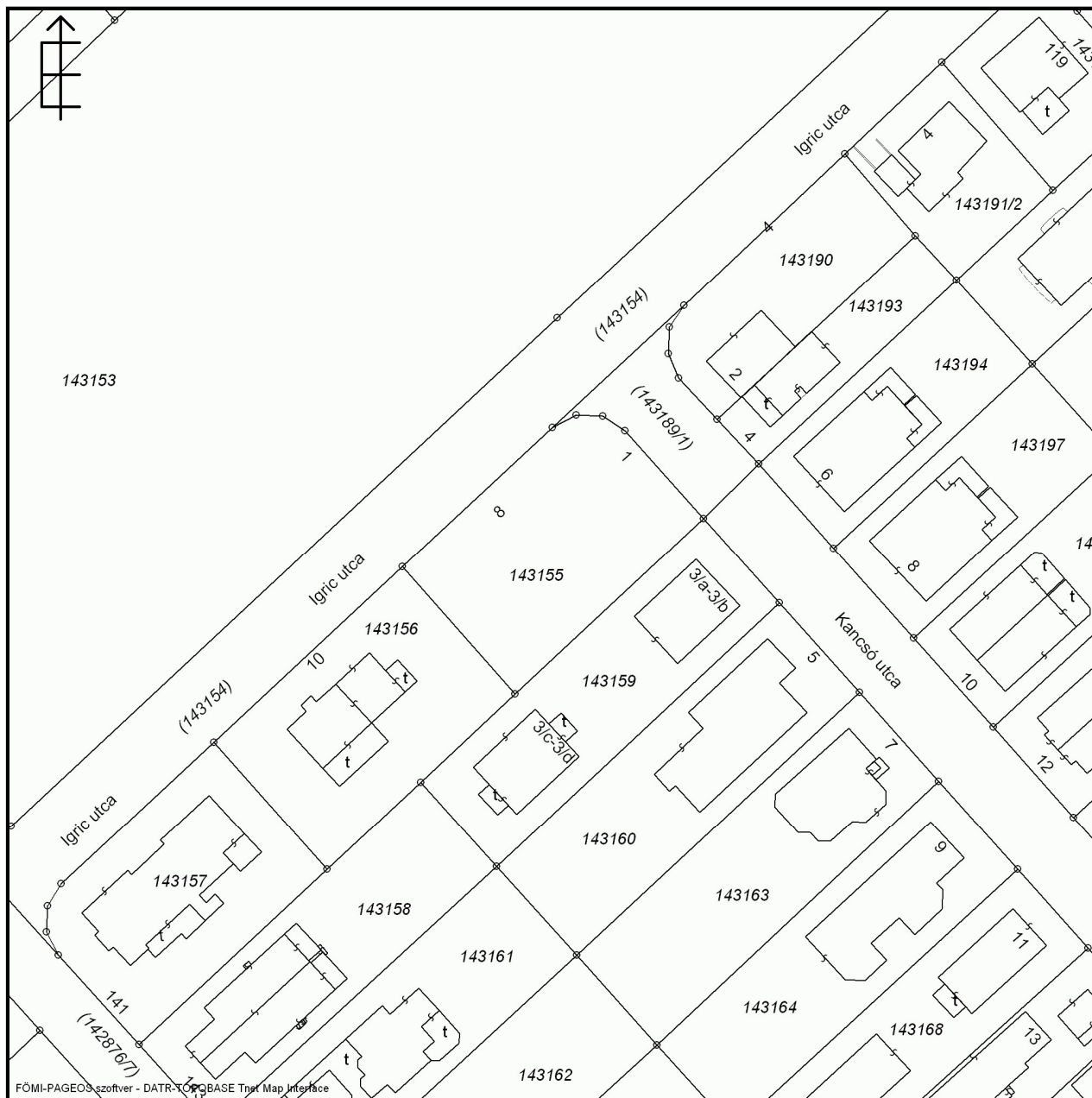
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.07.07 09:39:38

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 143155

Megrendelés szám: 9000/7404/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FOTÓMELLÉKLET

Cím:

1188 Budapest, XVIII. Ker. Kancsó utca 1. / Igric utca 8.

hrsz:

143155

Dátum:

2020.07.15



Igric utca



Kancsó utca



Igric utca



Igric utca ÉNY-i oldala, korábbi temető



Kancsó utca



Kancsó utcai (ÉK-i) oldal



Kancsó utcai (ÉK-i) oldal



DK-i telekhatár, szomszédos lakóházak

FOTÓMELLÉKLET



Kancsó utcai (ÉK-i) oldal



Igric utcai (ÉNY-i) oldal



Igric utcai (ÉNY-i) oldal



Igric utcai (ÉNY-i) oldal



Igric utcai (ÉNY-i) oldal



DNY-i szomszédos lakóház



feltételezhetően korábbi vízóraakna

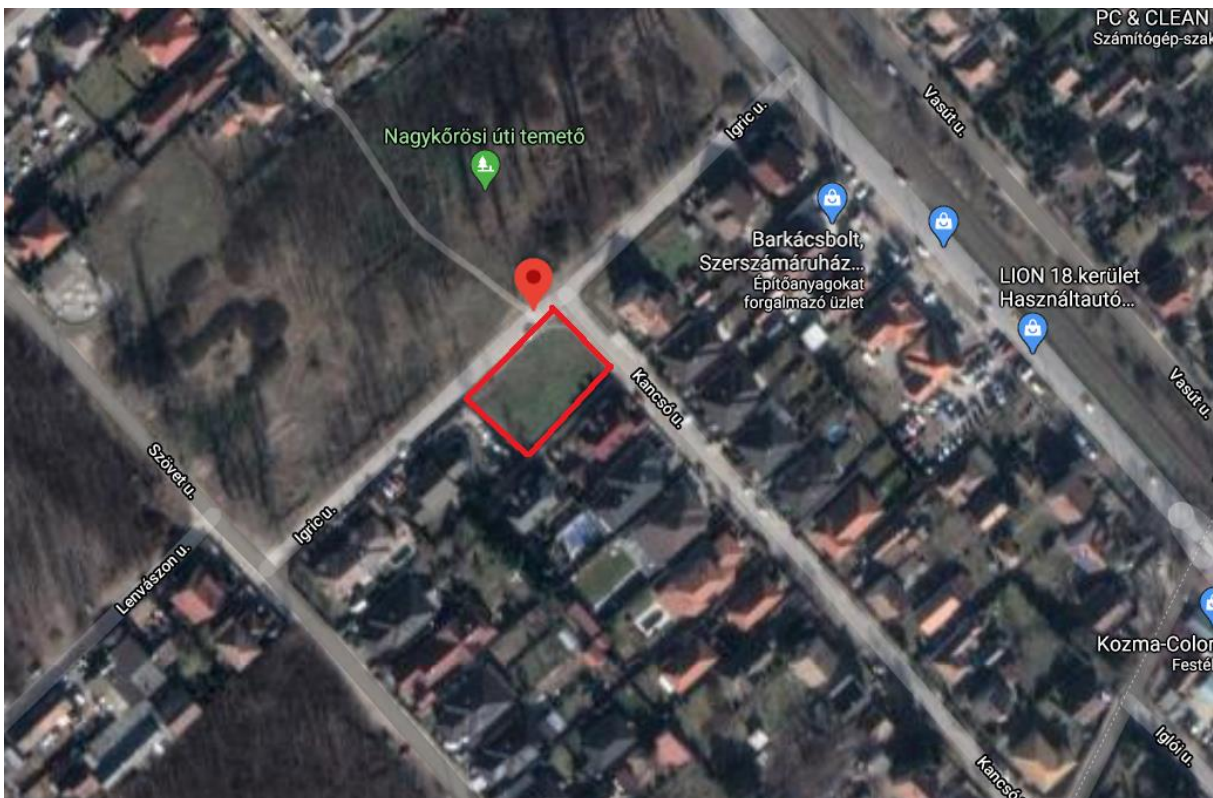
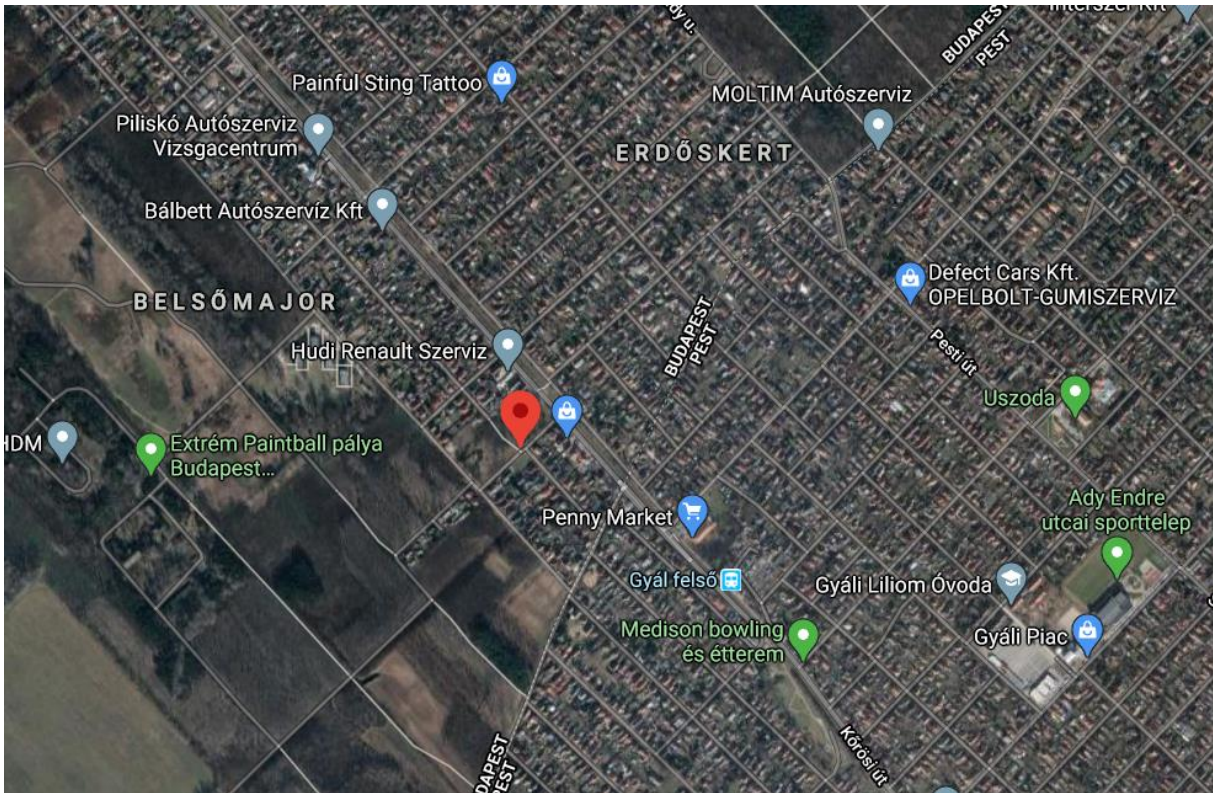


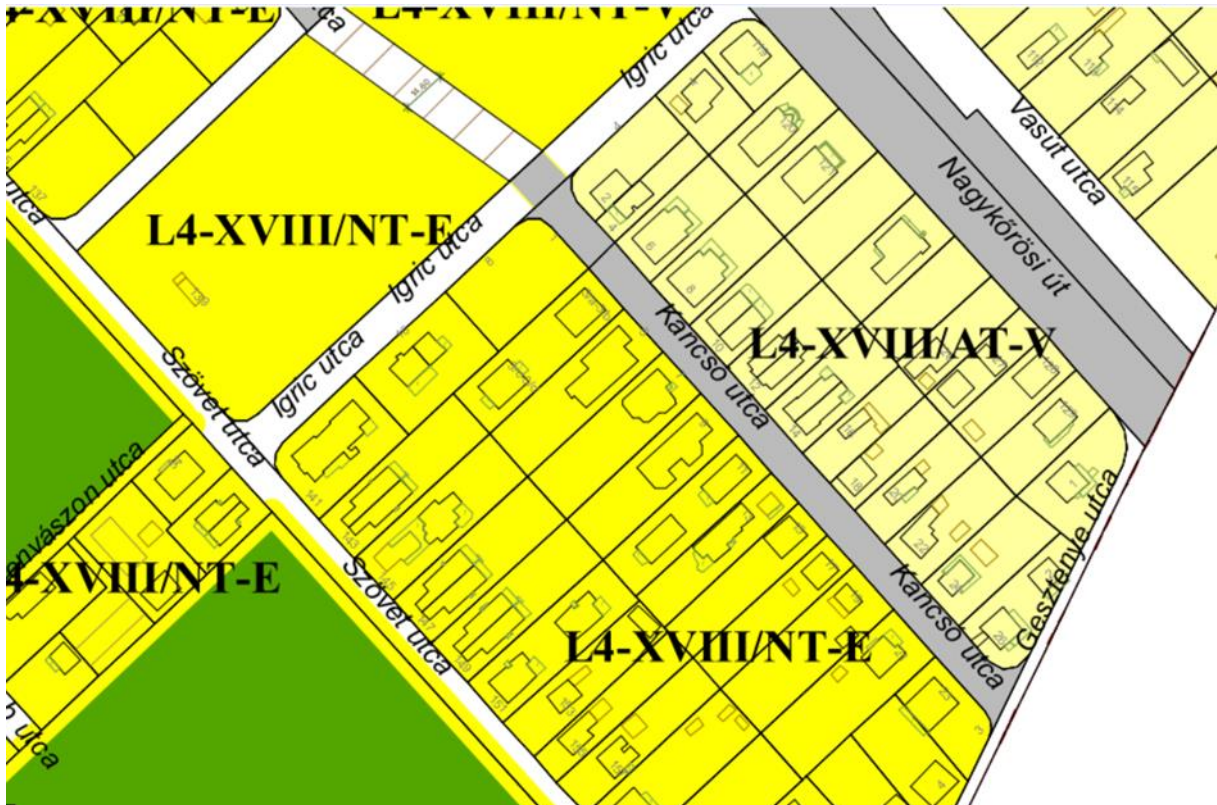
csatorna (közterületen)

TÉRKÉPMELLÉKLET



TÉRKÉPMELLÉKLET





38. §¹²¹ L4-XVIII/NT-E építési övezet

- (1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.
- (2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.
- (3)¹²² Az építési hely meghatározása:
 - a) az előkert mérete 3,0 m
 - b) az oldalkert mérete 3,75 m
 - c) a hátsókeret mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156

157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókeret mérete 6,00 méter.

- (4)¹²³ Új beépítés esetén az előkereti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkereti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(5) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 XVIII/NT-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² / m ²

HÉSZ KIVONAT

(11)¹¹³ Az egyes építési övezetek területére vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, a lakóövezetekben telkenként elhelyezhető lakások száma:

a) teljes közművel ellátott építési telkeken

aa) kialakult beépítésű lakóterületen, 600 m²-t meg nem haladó telken legfeljebb két lakás, e felett három lakás, a Ganzkertváros területén csak abban az esetben, ha az egy lakásra jutó telekhányad nagyobb, mint 400 m²,

ab) újonnan alakított lakóterületen 800-1000 m² teleknagyságig legfeljebb 4 lakás, a felett 200 m²-ként további 1-1 lakás;

b) részleges közművel ellátott terület építési telkein

ba) legfeljebb két lakás, vagy

bb) egy lakás és a közműigény szempontjából azzal egy tekintetbe eső kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység.

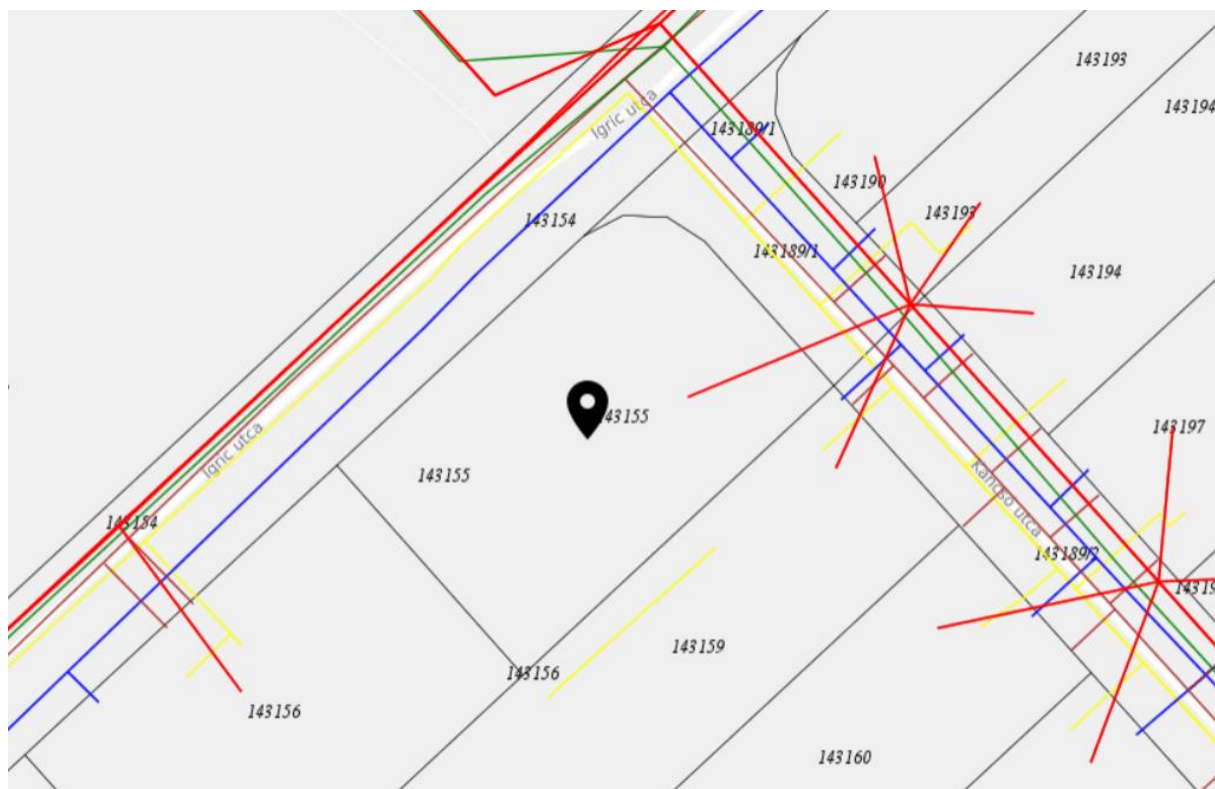
Védelem és korlátozás:

Korlátozások a magasabb szintű jogszabályok alapján, Korlátozások a PPVSZ alapján, Sajátos jogintézményekkel érintett területek (elővásárlási jog) **nem érinti**



Változtatási tilalommal nem érintett

KÖZMŰTÉRKÉP



HÁLÓZAT ▼

✓ HÍRKÖZLÉS

- > DIGI KFT.
- > INVITECH ICT SERV ...
- > MAGYAR TELEKOM NY ...
- > MVM NET ZRT.
- > NISZ ZRT.
- > NOKIA SOLUTIONS A ...
- > NORDTELEKOM NYRT.
- > NOVOTRON ZRT.
- > VODAFONE

✓ SZÉNHYDROGÉN

- > MOL NYRT.
- > NKM FÖLDGÁZHÁLÓZA ...



✓ VILLAMOS ENERGIA

- > BDK KFT.
- > ELMŰ
- > MAVIR ZRT.

✓ VÍZELLÁTÁS

- > FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ...

✓ VÍZELVEZETÉS

- > BUDAPEST KÖZÚT ZR ...
- > FCSM ZRT.



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, FELTÉTELEZÉSEK, NYILATKOZATOK

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel.

Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékbecslést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információkkal, illetve a tulajdoni lappal és térképmásolattal.

Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk. Amennyiben az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira a jelentésben kitérünk.

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük.

Feltételezzük, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezzük, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás, az ingatlan mentes mindenféle tehertől vagy egyéb kötelezettségtől azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk az értékbecslésben.

A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok az ingatlan bemutatását szolgálják, segítenek megjeleníteni az értékbecslésben tárgyalt kérdéseket.

Pálfi Péter értékbecslő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.- nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Az értékbecslés az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült.

Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított piaci értékkel.

Az értékbecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A módszer alkalmazásainak lépései:

1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása
2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Értékkorrekciók alkalmazása
4. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

Hozamszámításra alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Vizsgált időtáv meghatározása (DCF modellnél)
2. Pénzügyi modell kiválasztása
3. A cash-flow felállítása
4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása
5. Hozamszámításra alapuló érték meghatározása

Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Telekérték meghatározása
2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása
3. Avulás meghatározása

Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.