



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1112 Budapest, Pereszke utca 226/1
sz. alatti ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek
T.

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.			
Szakértő(k) neve:	Molnár Dávid			
Ellenőr(ök) neve:				
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2020.11.12			
Az értékelés dátuma:	2020.11.13			
A megbízás hivatkozási száma:	-			
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Forgalmi érték meghatározása magán felhasználásra			
<i>teljes értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>	<i>egyéb:</i>
Üzletfél:	Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata			

Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	Zártkerti telek
Az ingatlan természetbeni címe	1112 Budapest, Pereszke utca 226/1
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	Budapest XI. ker.
Helyrajzi száma	226/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület	1 995 m ²
Tulajdoni hányad szerinti terület	1 186 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	8 200 000 Ft
---	--------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematicus	X	Nehéz
<i>erős kereslet</i>	<i>kiegyensúlyozott piac</i>	<i>kínálati piac</i>		<i>erős túlkínálat</i>

Mellékletek	
1. Fotók, térképek	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>
3. HÉSZ	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Parcella térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Egyéb	
6. Egyéb	
7. Egyéb	
8. Egyéb	
9. Egyéb	

Az értékelés elektronikus példányban készült, érvényességi ideje: 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1112 Budapest, Pereszke utca 226/1
Helyrajzi száma:	226/1
Tulajdoni lap szerint terület (m ²):	1 995
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányad:	Budapest Főváros XI. ker Újbuda Önkormányzat 22512/95760
	XI. ker Önrkormányzat 34416/95760
	Szilágyi Péter 38832/95760
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Magassági korlátozás 50 m felett bejegyzést tartalmaz. Vezetékjogot tartalmaz 30 m2 területre.
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	zártkerti ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XI. kerület, Kőérberek, Pereszke utca
Megközelíthetősége:	földútról
Meglévő közművek:	nincs
Hasznosítás jelenlegi formája:	használaton kívüli zártkerti ingatlan
Legcélszerűbb hasznosítás:	mezőgazdasági
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Az értékelés során bontási költségekkel nem számoltunk, mivel az értékelt ingatlanon is található bontandó épület.

Rövid, szöveges ismertető

Budapest XI. kerülete (1934–1950 között Szentimreváros, 2005 óta hivatalosan Újbuda) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Budapest XI. kerületében helyezkedik el a Kőérberek részén a Pereszke utcában. Számozás nincs, a környező ingatlanok helyrajzi számmal azonosíthatóak. Övezeti besorolása MG-RT-XI, melyről az önkormányzat informált bennünket. Beépíthetősége 3%, legnagyobb építménymagasság 4,5 méter szintterületi mutatója 0,05. A telken egyéb bontandó építmények találhatóak, értékre nincsenek befolyással. A telek közművesítetlen. A tulajdoni hányadok a kialakult évtizedes használat szerint kerültek felosztásra. A felosztásról parcella térkép került csatolásra. Az információkat az önkormányzattól kaptuk. A parcella térkép szerint az értékelt ingatlanrész az utcafrontról tekintve a jobb szélső keskeny rész, illetve a telek hátsó fele.

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	1112 Budapest, Pereszke utca 226/1	Budapest XI. Kőérberki dűlő	Budapest XI. Hold utca	Budapest XI. Kőérberki dűlő	
Beépíthetőség	3%	hasonló	3%	hasonló	
Közművesítettség	nincs	nincs	nincs	nincs	
Méret (m ²)	1 186	1 000	756	5 000	
Ár / Kínálati ár (Ft)		12 000 000	8 000 000	45 000 000	
Fajlagos érték (Ft/m ²)		12 000	10 582	9 000	
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		10 800	9 524	8 100	
Adatforrás időpontja		2020.11 ingatlan.com 27864092	2020.11 ingatlan.com 23311602	2020.11 ingatlan.com 31678970	
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret	1186 m2		-5%	15%	
Beépíthetőség	3%				
Beépítettség					
Bontási költségek					
Kialakítás, forma	Keskeny	-30%	-30%	-30%	
Elhelyezkedés					
Megközelíthetőség					
Domborzat és lejtésviszonyok					
Infrastruktúra					
Esztétikai benyomás					
Környezeti szennyezettség					
Meglévő közművek	nincs				
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások					
Hasznosíthatóság					
Összes módosítás		-30%	-35%	-15%	
Módosított alapár	6 878	7 560	6 190	6 885	
Súlyozás		33%	33%	33%	
Súlyozott alapár	6 878				
A telekérték megállapítás					
TÉ=	1 186	m ² x	6 878	Ft / m ² =	8 157 892 Ft
Összesen:					8 200 000 Ft

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni.

	Súlyozás	
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapján	100%	8 200 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke	8 200 000 Ft
---	---------------------

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Zártkerti, mezőgazdasági területen elhelyezkedő telek.
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A jelenlegi ingatlanpiaci és gazdasági viszonyok között az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége és a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlagos.
5. A rendelkezésre álló tulajdoni lap nem hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
6. Az értékelés során bontási költségekkel nem számoltunk, mivel az értékelt ingatlanon is található bontandó épület.

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



telek



környezet



környezet

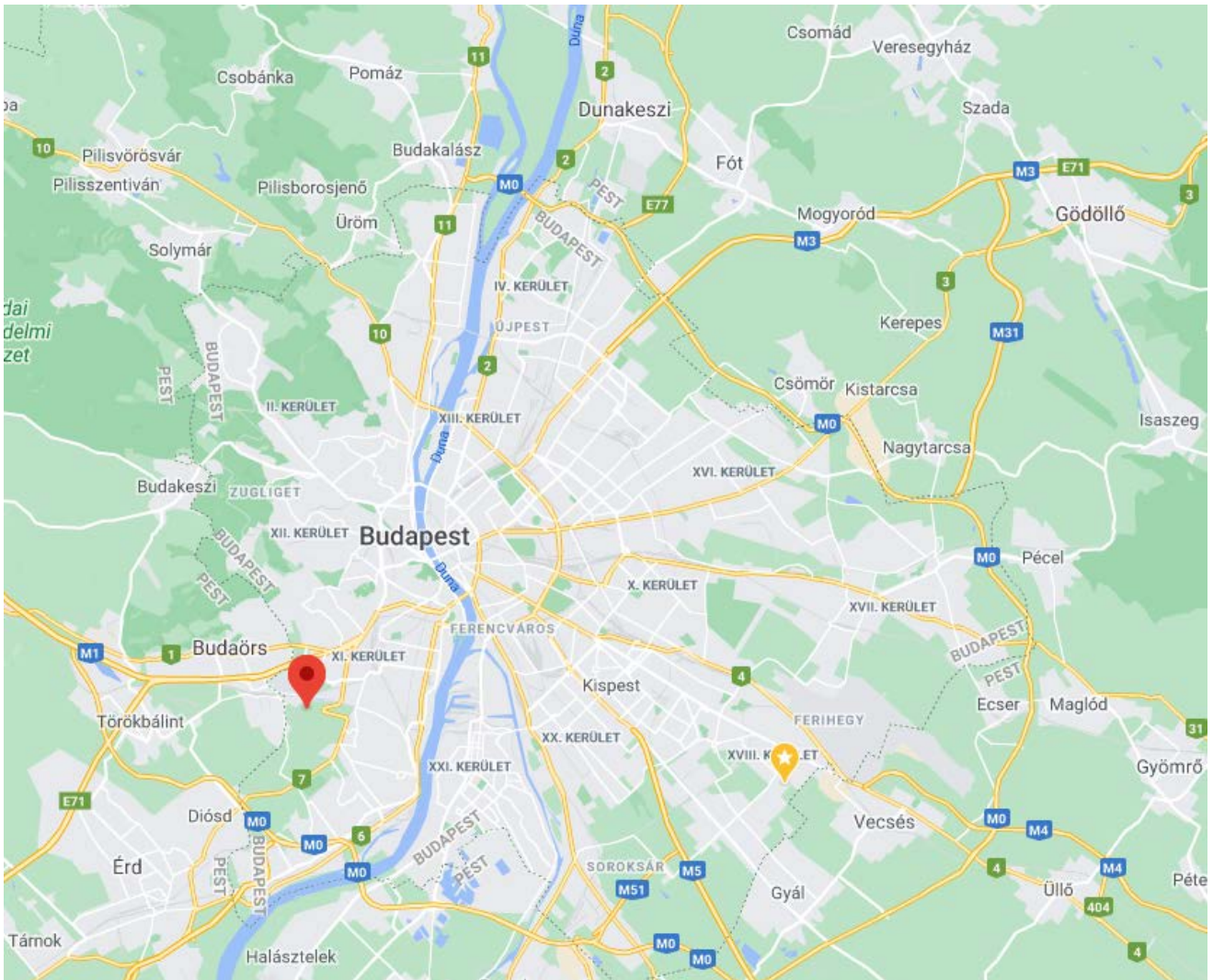


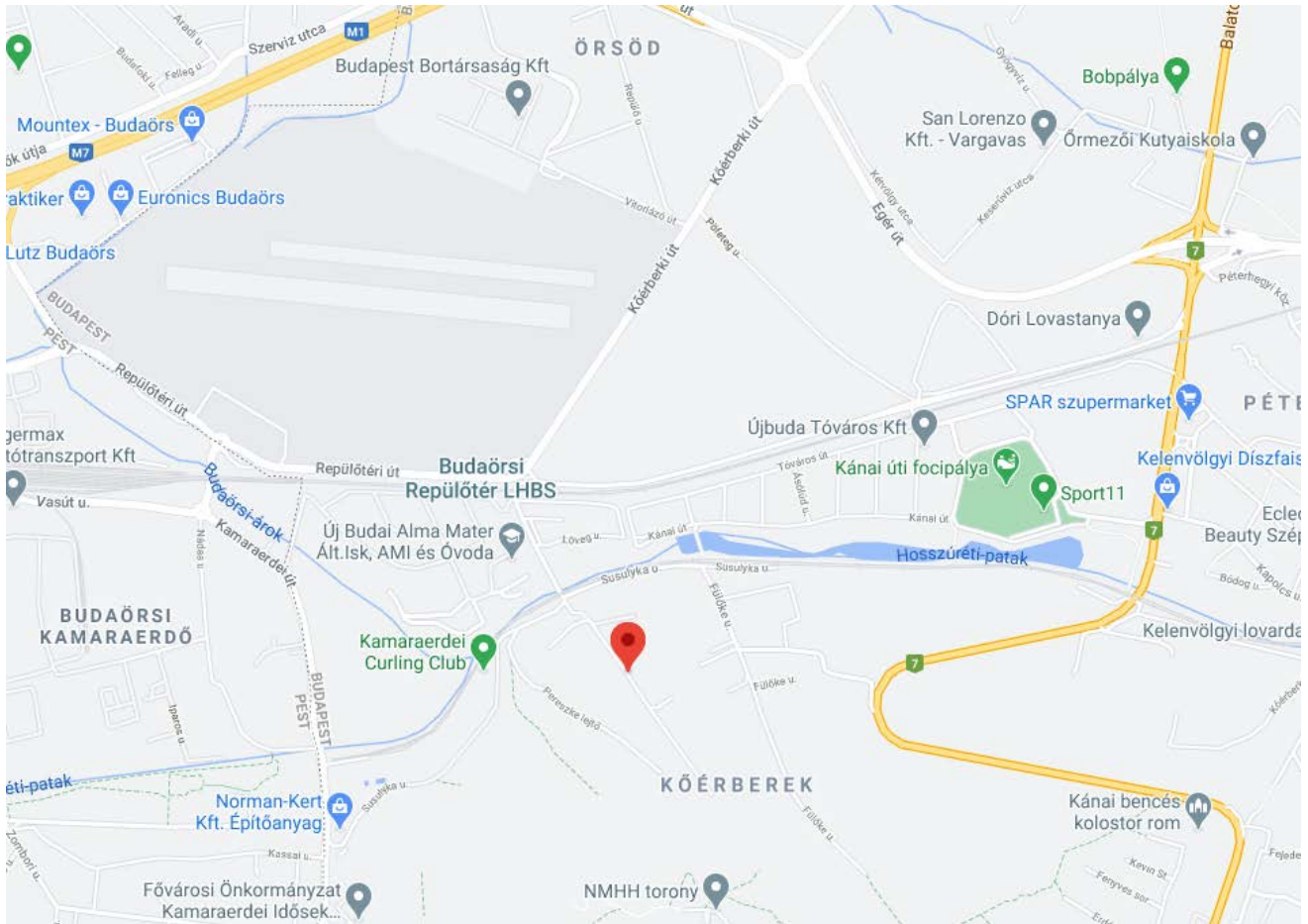
telek



telek

Térkép







HÉSZ

114

E-TT-XI/K

Korlátozással érintett természeti terület

86. §³⁸² Az övezetbe tartozó telkek körül a védelmi és korlátozási lapon feltüntetett, hidrogeológiai szempontból fokozottan érzékeny területeken építményt elhelyezni nem lehet.

E-TT-XI/T

Védett természeti erdőterületek

87. §³⁸³ Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

XIII. FEJEZET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

MG-RT-XI

Mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület

88. §³⁸⁴ (1) A terület a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.

(2) Az épületek tetőterei nem építhetők be.

(3) Az övezet szabályozási határértékei:

38. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít- ható legkiseb- b telekterü- let	Legkiseb- bb telek- szélessé- g	Beépítés i mód	Beépítés meg- engedett legnagy- obb mértéke	Építménymagassá- g		Zöldfelü- let legkiseb- b mértéke	Terepszi- nt alatti beépítés legnagy- obb mértéke	Szint- területi mutató meg- engedett legnagy- obb mértéke
					Legkise- bb	Leg- nagyobb			
MG- RT- XI	2000 m ²	22 m	SZ	3%	-	4,5 m	80%	10%	0,05

³⁸² Számozását módosította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §.

³⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2016. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2016. XII. 20-tól.

³⁸⁴ Számozását módosította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §.

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	XION242 (Lejárat:4007.12.26) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/446197/2020

2020.11.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Zártkert 226/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	0	1995	0.00	

1. bejegyző határozat: 293868/1/2003/03.09.15
Magassági korlátozás 50 m magasságig, jogosult PANNON GSM Rt.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 34416/95760
bejegyző határozat, érkezési idő: 57640/1/1998/98.02.18
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
jogállás: tulajdonos
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

17. tulajdoni hányad: 22512/95760
bejegyző határozat, érkezési idő: 96819/1/2010/10.04.13
jogcím: adásvétel
utalás: II /14, II /16.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KER.ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

20. tulajdoni hányad: 38832/95760
bejegyző határozat, érkezési idő: 97119/1/2013/13.04.24
jogcím: adásvétel
utalás: II /6, II /18-19.
jogállás: tulajdonos
név : Szilágyi Péter
sz.név: Szilágyi Péter
szül. : 1990
a.név : Mocskonyi Katalin
cím : 1221 BUDAPEST XXII.KER. Naprét utca 15.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 61976/1/2013/12.04.19
Vezeték jog
30 m2 területre, 7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/446197/2020

2020.11.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Zártkert 226/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

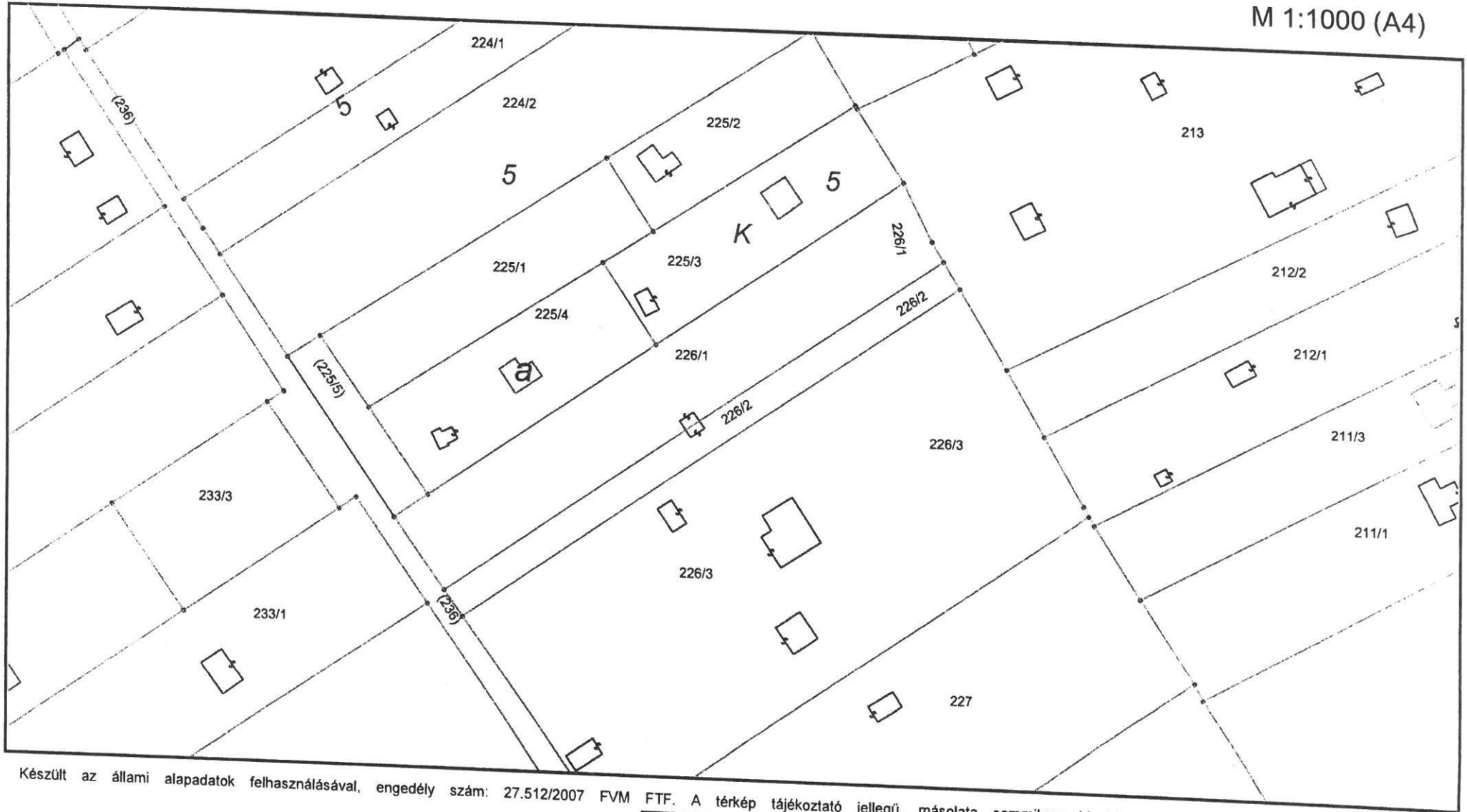
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Veledi köz
Térkép címe

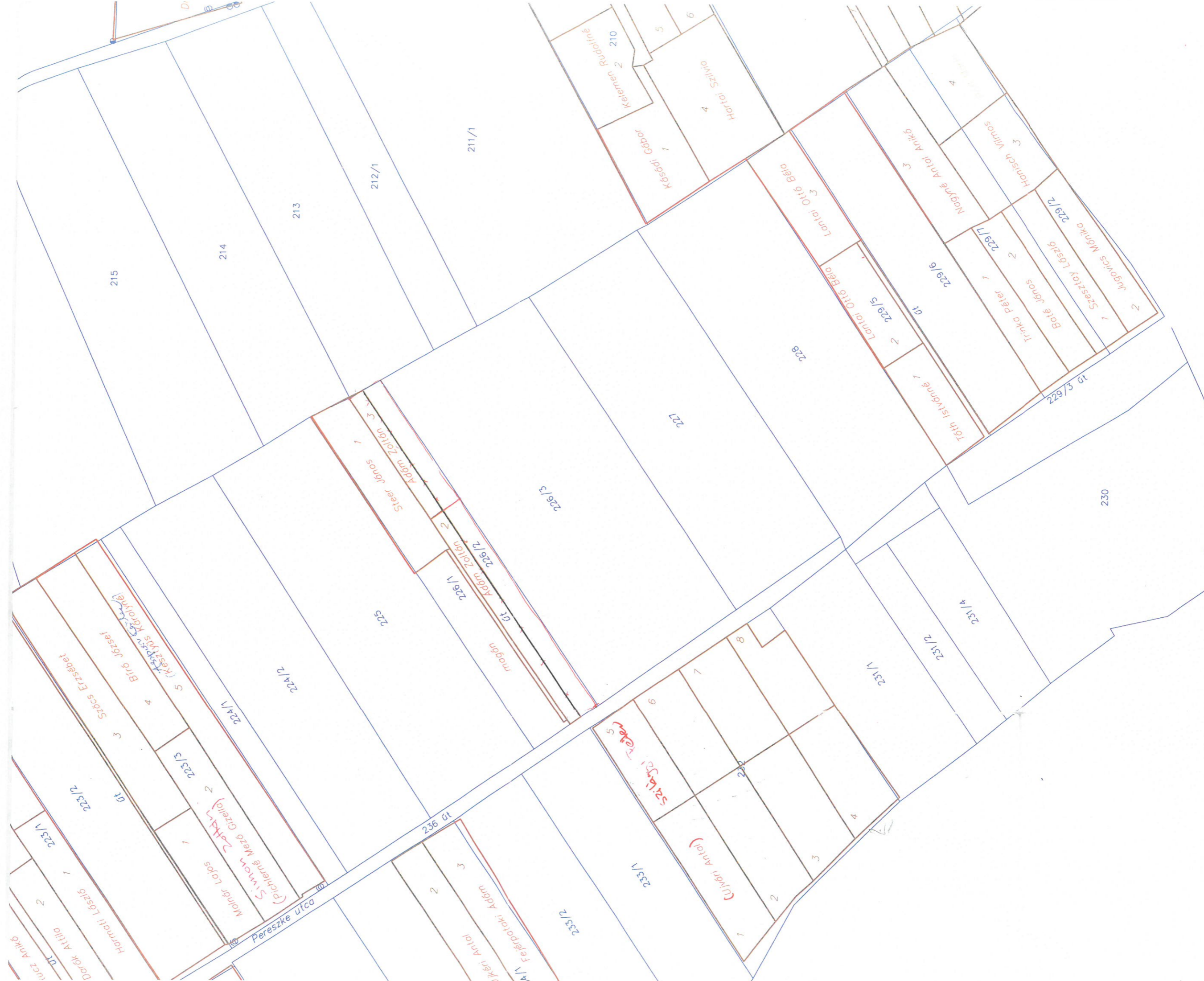
M 1:1000 (A4)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ





Dórk Attila 2
Lőrincz Anikó DT

Harmati László 1
223/1
DT

Molnár Lajos 1
223/3
DT

Szecs Erzsébet 3
Birtó József 4
Károlyi Károly (Károlyi Károly) 5
224/1

Steer János 1
Ádám Zoltán 2
Ádám Zoltán 3
226/1
DT

Magán 226/2
Ádám Zoltán 2
226/12
DT

Tóth Istvánné 1
229/5
DT

Lőrincz Anikó 1
229/6
DT

Nagyvárosi Anikó 3
229/7
DT

Jugovics Mária 2
Szesztói László 1
Bóte János 2
Trnka Péter 1
229/12

Hansch Vilmos 3
229/14

Jankó Antal 3
Fehérvári Ádám 2
231/1

Csiki Antal 1
231/2

Székely István 5
231/3

231/4

231/1

231/2

231/3

231/4

231/1

231/2

231/3

231/4

233/1

233/2

233/3

233/4

233/1

233/2

233/3

233/4

233/1

233/2

233/3

233/4

211/1

211/2

211/3

211/4

211/1

211/2

211/3

211/4

211/1

211/2

211/3

211/4

212/1

212/2

212/3

212/4

212/1

212/2

212/3

212/4

212/1

212/2

212/3

212/4

213/1

213/2

213/3

213/4

213/1

213/2

213/3

213/4

213/1

213/2

213/3

213/4

214/1

214/2

214/3

214/4

214/1

214/2

214/3

214/4

214/1

214/2

214/3

214/4

215/1

215/2

215/3

215/4

215/1

215/2

215/3

215/4

215/1

215/2

215/3

215/4

216/1

216/2

216/3

216/4

216/1

216/2

216/3

216/4

216/1

216/2

216/3

216/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4

217/1

217/2

217/3

217/4