



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/1

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. április 13.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló megállapodás módosítására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi -

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

Tisztelet Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014. (VIII.27.) számú határozatában elfogadta a Corvin Sétány Program lezárását célzó háromoldalú megállapodást (a továbbiakban Megállapodás), amelyet a felek – Önkormányzat, Corvin Zrt., Rév8 Zrt. – 2014. szeptember 15-én írtak alá. A Megállapodásban a felek rögzítették a program befejezésének feltételeit, és megkötötték az Csereszerződés I-et, a Csereszerződés II. Előszerződést, valamint a Csereszerződés III. Előszerződést. A konstrukció főbb elemei az ingatlancsere ügyletek, a felek közötti elszámolás, és a közmű-, közterületprogram.

Az üres telkeket tartalmazó ingatlancsere első üteme (Csereszerződés I.) megvalósult, a Kormányhivatal jóváhagyását követően a Csereszerződés I. 2014. évben teljességbe ment.

ÉRKEZETT

2017 APR 10 17⁰⁰ BG

[Handwritten signature]

A Megállapodást és az Előszerződéseket 2016. június 09. napján a Felek közös megegyezéssel a Képviselő-testület 140/2016 (VI.02.) számú határozata alapján módosították. A módosítás értelmében a Csereszerződés II. Előszerződés II/A, II/B és II/C csomagokra került megbontásra az alábbiak szerint:

II/A csomag

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 26.	136	36195
Szigony u. 28.	136	36196
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Tömő u. 18.	122	36260
Tömő u. 28. fszt. 1.	125	36215/0/A/1
Tömő u. 28. fszt. 2.	125	36215/0/A/2
Tömő u. 28. fszt. 3.	125	36215/0/A/3
Tömő u. 28. fszt. 6.	125	36215/0/A/6
Tömő u. 28. fszt. 7.	125	36215/0/A/7
Tömő u. 28. fszt. 12.	125	36215/0/A/12

II/B csomag

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlan		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 30.	136	36197
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 31.	125	36217
Szigony u. 33.	125	36216

II/C csomag

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlan		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Apáthy I. u. 6.	126	36201
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlan		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Bókay J. u. 43.	125	36238

Tekintettel arra, hogy a Csere II/A feltételei 2016. év végén teljesültek, így a Felek a csereszerződést 2016. december 12-én megkötötték, és kezdeményezték a Kormányhivatal eljárását. A Kormányhivatal hiánypótlási felhívásában az értékbecslés aktualizálását írta elő. Az aktualizált értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi. (előterjesztés 1. számú melléklete)

Időközben a Csere II/B feltételei is teljesedésbe mentek, így a végleges csereszerződés megkötése ezen esetben is esedékessé vált, ezért az értékbecslés aktualizálása ezen ingatlanokra is kiterjedt.

A Csere II/C csomag – befektető kezdeményezésére – a Képviselő-testület 212/2016 (XI.10) számú határozata alapján kikerült a Felek megállapodásából.

A fentiekre tekintettel a végleges csereszerződés megkötésére az aktualizált értéken kerülhet sor, amelyhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

Az eredeti Csere II/A és II/B szerződésekben rögzített ingatlanok forgalmi értékét valamint az az új értékeket összefoglalóan az előterjesztés mellékletét képező táblázat tartalmazza (*előterjesztés 2. és 3. számú mellékletei*).

Az ingatlancsere szerződések megkötéséhez a megállapodásban vállalt feltételeket az Önkormányzat teljesítette. Az eredeti Csere II/A esetében 28.477.781,-Ft, a Csere II/B esetében 5.474.298,-Ft összegű értékkülönbség megfizetését vállalta az Önkormányzat, az aktualizált értébecslés alapján módosult forgalmi értékekre tekintettel jelen esetben összesen 48.291.660,-Ft összegű értékkülönbség megfizetésére kerül sor.

Javasolt továbbá a Megállapodás 6. számú mellékletét képező közterületi program módosítása is. A Befektetővel történt egyeztetésekre tekintettel a felek a közterületi program határideje a Corvin sétány I. ütem tekintetében 2017. március 31. marad, azzal a kitételrel, hogy a Bókay János utca egy részén a járdaszakasz megépítésétől a Befektető eltekint, amelynek megépítését közérdekű felajánlás formájában vállalja maga kivitelezni (*előterjesztés 4. számú melléklete*).

A Corvin Sétány további ütemei tekintetében a határidő 2017. december 31. napjára módosul, azzal a feltétellel, hogy 2017. június 30. napjáig a közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott nyertes vállalkozóval a szerződés megkötésre kerül.

II. A betérjesztés indoka

A Befektető által kezdeményezett Megállapodás módosításáról valamint a végleges Csereszerződésről szóló döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Megállapodás módosítása, valamint a végleges Csereszerződés II/A és II/B elfogadása.

A Befektetői ingatlanok értéke 329.101.000,-Ft + 88.857.270,-Ft áfa, összesen 417.958.270,-Ft.

Az Önkormányzati ingatlanok értéke 302.776.000,-Ft + 66.890.610,-Ft áfa, összesen 369.666.610,-Ft.

A két ingatlan csoport értéke közötti különbség 48.291.660,-Ft, melynek fedezete a 2016. évi szabad maradvány terhére biztosítható.

A 369.666,6 e Ft önkormányzati ingatlan értékesítésével a költségvetés módosítása szükséges.

A döntés pénzügyi hatása, hogy az aktualizált szakértői vélemény alapján módosultak a Csereszerződésekben meghatározott csereértékek, így 14.339.581,-Ft-tal több az értékkülönbség összege.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi törvény 107. §-án alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a határozat 1. számú mellékletét képező a „Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló megállapodás 3. számú módosítása” elnevezésű a Corvin Zrt.-vel és a Rév8 Zrt.-vel 2014. szeptember 15-én kötött megállapodás módosítását tartalmazó dokumentumot és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. április 13., határidő az aláírásra 2017. április 30.

2. elfogadja a határozat 2. számú mellékletét képező „Ingatlan Csereszerződés II/A” valamint a határozat 3. számú mellékletét képező „Ingatlan Csereszerződés II/B” elnevezésű dokumentumokat és felkéri a polgármestert azok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. április 13., határidő az aláírásra 2017. április 30.

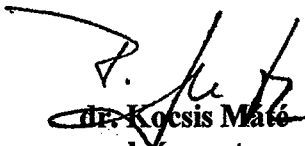
3. a) a határozat 1. és 2. pontjában foglaltak miatt az Önkormányzat bevétel – önként vállalt feladat - 11603 cím felhalmozási bevételek - ingatlanok értékesítése - előirányzatát 302.776,0 e Ft-tal, a működési bevételek – kiszámlázott általános forgalmi adó – előirányzatát 66.890,6 e Ft-tal megemeli, ezzel egyidejűleg a kiadás – önként vállalt feladat – 11603 cím beruházások előirányzatát 369.666,6 e Ft-tal megemeli.
b) felkéri a polgármestert, hogy a 2017. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

Felelős: polgármester

Határidő: a) pont esetében 2017. április 13., b) pont esetében a költségvetési rendelet következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály.

Budapest, 2017. április 10.

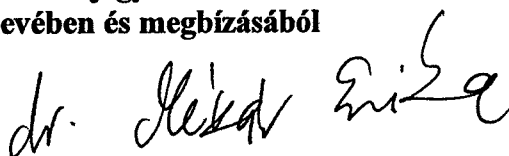

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika

aljegyző

2017. ÁPR 10.

előterjesztés 1. k. melléklet



2017. március 14.

MG Építész Kft.
Igazságügyi építész szakértő társaság
Dr. Márkus Gábor

Igazságügyi szakértői vélemény

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

Érintett kötetetek:
2/1. ÉS 2/2. KÖTET

Tárgy:

Budapest Főváros VIII. kerületi ingatlanok
piaci forgalmi értéknek aktualizálása

Készült: 4 példányban

Budapest, 2017. március 14.

Megbízó:

Dr. Kocsis Máté polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Tel.: +36 1 459 2100

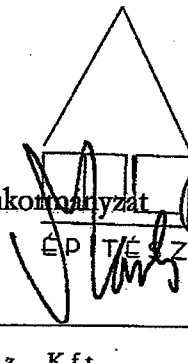
MG ÉPÍTÉSZ KFT.

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A

cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43

tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

igazságügyi szakértői szakterületek: építésszerkesztés,
építészfilia, építéstechnológia, építészet, beművészet,
belsőépítészet, építésgazdaság, területrendezés,
építészeti felmérés, ingatlan-értékbemérés, építészeti szerkesztés;
igazságügyi szakértői cégjegyzékszám: nyilvántartási szám: 010499



MG Építész Kft.
Igazságügyi építész szakértő
Gazdasági társaság
Nyilvántartási szám: 010499
H-1125 Budapest
Szarvas Gábor út 42.a
☎ (36-30) 248 6210
Fax: (36-1) 200 3450
e-mail: markus.gabor@mgepitesz.hu

14/5



2017. március 14.

Handwritten signature
6



2017. március 14.

II. Tartalomjegyzék

I.	Címlap.....	1
II.	Tartalomjegyzék.....	3
III.	Előzmény, kiinduló adatok.....	4
IV.	Szakértői feladat.....	4
V.	Helyszíni szemle	4
VI.	Szakvélemény kialakítása, forgalmi érték aktualizálása	5
VII.	Vezetői összefoglaló.....	78
VIII.	Mellékletek jegyzéke.....	79

7



2017. március 14.

III. Előzmény, kiinduló adatok

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat kérelmére közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárásban 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzéssel Dr. Parti Tamás közjegyző a Tömő u. 18., a Tömő u. 28. egyes albetétei, a Szigony u. 26., 28. és 30. szám alatti ingatlanok forgalmi értékének meghatározására rendelt ki.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározását tartalmazó igazságügyi szakértői véleményt 2014. május 26. napján elkészítettem. (Szakvélemény 2/1. és 2/2. sz. kötet.)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat a 2017. 02. 23-án kelt szerződésben megbízta az MG Építész Kft.-t a korábban készített ingatlanforgalmi értékelések aktualizálásával.

IV. Szakértői feladat

Megbízó a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét a következők szerint határozta meg:

Az alábbiakban megjelölt ingatlanok 2014. május 26. napján készített értékbecslésének aktualizálása:

Sz. (sor)	Önkormányzat	Érték	Cím	Leírás	Kötet
1.	122B	36260	Tömő u. 18.	Önkormányzati tulajdon, üres telek.	2/2
2.	125	36217	Szigony u. 31.	Önkormányzati tulajdon, üres telek, egyesítve a Szigony u. 33. szám alatti telekkel 36216/1 hrsz.	2/2
3.	125	36216	Szigony u. 33.	Önkormányzati tulajdon, üres telek, egyesítve a Szigony u. 31. szám alatti telekkel 36216/1 hrsz.	2/2
4.	125	36215/0/A/1	Tömő u. 28. fsz. 1.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
5.	125	36215/0/A/2	Tömő u. 28. fsz. 2.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
6.	125	36215/0/A/3	Tömő u. 28. fsz. 3.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
7.	125	36215/0/A/6	Tömő u. 28. fsz. 6.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
8.	125	36215/0/A/7	Tömő u. 28. fsz. 7.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
9.	125	36215/0/A/12	Tömő u. 28. fsz. 12.	Önkormányzati tulajdonú albetét.	2/2
10.	136	36195	Szigony u. 26.	Üres telek	2/1
11.	136	36196	Szigony u. 28.	Üres telek	2/1
12.	136	36197	Szigony u. 30.	Üres telek	2/1

V. Helyszíni szemle

A szakvélemény kialakítása előtt ismételt helyszínbemjárásra nem került sor. A szakértői véleményemet a korábban tartott helyszíni szemle tapasztalatai alapján alakítottam ki, feltételezve, hogy az ingatlanok állapotában nem történt az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló változás.

Handwritten signature and date: 8/2



VI. Szakvélemény kialakítása, forgalmi érték aktualizálása

A.) Munkamódszer

A szakértői kérdések megválaszolása a korábbi helyszíni szemlén kialakult meggyőződés, a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok áttanulmányozása, továbbá szakmai szükségesség okán történik.

A jelenlegi érték aktualizálás alapját a 2/1 kötet javított kiadásában és a 2/2 kötetben meghatározott adatok képezik.

B.) A beépített ingatlanok értékelése

B.1.) A piaci érték és a forgalmi érték definiálása

A piaci érték: A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.” (Shannon P.)

A forgalmi érték: Szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adás-vételek alapján.

A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat az ingatlanpiaci, a pénzpiaci viszonyok, valamint a spekulációs célú vállalkozások is befolyásolják.

Az ingatlanforgalmi értékadatokat alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Az értékelés egy konkrét elemzés, mely teljes körű dokumentációt ad a vagyontárgyokról, s melyben meghatározzák az értékelés célját, tárgyát, határmagját. Az értékelés egy adott időpontra szól, de figyelembe veszi a múlt (pl. avultság) és a jövő (pl. realizálható haszon) eseményeit.



B.2.) Ingatlanértékelés korlátozó feltételek

Az előző pontokban ismertetett ingatlanok értékelésének elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- Jelen ingatlanok értékelése csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Szakértőnek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanokban, a jövőben sem tervezi ilyen érdekeltség megszerzését.
- A megbízásomnak megfelelően a vizsgálat tárgyát jelenleg a tiszta tulajdon forgalomképes tulajdonjoga képezi a korábbi helyszíni szemle során megismert állapotban.
- A rendelkezésemre bocsátott adatokon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatokat nem folytattam. Az ingatlanok forgalomképességének korlátozásáról nincs tudomásom, vagyis a piaci érték meghatározásához elkészített, és a továbbiakban kiindulási alapként felhasználandó műszaki-forgalmi értékbecslés nem veszi figyelembe azon korlátozásokat, hogy az ingatlanon teher, megszorítás, szolgalmi jog, vagy egyéb olyan teherterhelés van, amely a szóban forgó ingatlan értékére kihatna, illetve nem veszi figyelembe azt, hogy az ingatlannal kapcsolatban esetleg peres eljárás van folyamatban.
- Az ingatlanokat jelenlegi rendeltetését figyelembe értékeltem (üres telek, ill. lakás).
- A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolta.
- Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló, és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.
- Az ingatlanok méreteit a kézhez kapott dokumentumok, valamint felmérés alapján vettem számításba.
- A tervezett, vagy létező fejlesztéseket a meglévő Rendezési Tervvel, a BVKSZ-szel, OTÉK-kal és az egyéb jogi előírásokkal összhangban lévőnek tekintettem.
- Nem végeztem feltáró jellegű talajtani, vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat, de a szemrevételezéssel megállapítható esetleges kedvezőtlen környezeti hatásokat a piaci érték meghatározásánál figyelembe vettem.

10



- Nem végeztem arra vonatkozó vizsgálatokat, hogy vajon az ingatlanok, vagy azoknak a talaja tartalmaz-e olyan veszélyes, vagy káros anyagokat, mint az azbeszt, vagy az egyes kőolajszármazékok, illetve a radioaktív anyagok. A szakvélemény feltételezi, hogy ezek az anyagok a területen sohasem voltak jelen és feltételezi azt is, hogy sem korábbi, sem jelenlegi szennyeződés nincs jelen a vizsgált helyszín talajában.
- A piaci érték a használatos definíció szerint az a "legvalószínűbb érték, amellyel egy ingatlan rendelkezik egy kompetitív és szabad piacon, mikor minden feltétel adott a tisztességes adás-vételhez, ahol mind az eladó és mind a vevő megfontoltan és tudatosan cselekszik, feltételezve azt, hogy az árat nem befolyásolja a szokásostól eltérő akarat". Ez a meghatározás implicit tartalmazza azt, hogy az adás-vétel egy meghatározott napon történik és a jogcínek átadása az eladó részéről a vevő számára az alábbi feltételek mellett megy végbe:
 - (1) A vevő és az eladó a szokásos indítékokkal rendelkezik,
 - (2) Mindkét fél megfelelő információkkal és jó tanácsokkal rendelkezik és a legjobb érdekeinek megfelelően cselekszik,
 - (3) Megfelelő idő áll rendelkezésre a szabad piacon való megmértetésre,
 - (4) A fizetés készpénzben, magyar forintban történik, vagy ezzel összehasonlítható fizetési módozattal,
 - (5) Az ár az ingatlan megszokott körülmények melletti figyelembevételével kerül kialakításra, amelyet nem befolyásol speciális, vagy külön kidolgozott fizetési mód, vagy az eladásban érdekelt bármilyen harmadik fél által nyújtott eladási koncesszió.
- Az általam meghatározott műszaki-forgalmi érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul és csakis a szakvéleményben megjelölt célra való felhasználás esetén érvényes. A vagyonértékelés érvényessége 90 nap, mivel ez idő eltelte után a gazdasági környezet és a piaci viszonyok előre nem látható és nem prognosztizálható változásai azt lényegesen módosíthatják, illetve érvényteleníthetik.
- A vizsgált épületek egy része társasház, egy része pedig osztatlan közös tulajdon. A tulajdoni lapok ennek megfelelően a társasházak esetében albetétenként rendelkezésre állnak, egyéb esetben pedig egyetlen tulajdoni lap vonatkozik a teljes ingatlanra.
- Az értékelés során szükséges kiinduló adat a lakások alapterületi adata. Az egyes helyrajzi számok albetéteihez tartozó alapterületi adatot a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapok alapján kell megállapítani. A tulajdoni lapokon szereplő alapterületi adatokat a lakások felmérése során ellenőriztük. Azokban az esetekben, ahol eltérés volt tapasztalható a felmérési adat, valamint a tulajdoni lap szerinti adat között, ott minden esetben a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.

7
11



2017. március 14.

- Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokban lévő lakások esetében csak a felmérési adat állt rendelkezésünkre az alapterület meghatározásához.

Jelen szakvéleményben végzett értékelés tehát az ingatlan forgalmi érték fajlagos értéke szempontjából alapos. Az alapterületi adatok eltérése miatt a most megállapított forgalmi érték azonban eltérhet a valós forgalmi értéktől.

B.3.) Ingatlanértékelési módszerek bemutatása

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetők más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként. Ezen módszerek részletes bemutatása:

B.3.1.) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés. (OMV = Open Market Value)

Ezen elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása: olyan halmazt kell vizsgálni, ahol hasonló a földrajzi elhelyezkedés a vizsgált ingatlanhoz képest, az abban szereplő ingatlanok típusa is azonos. Követelmény, hogy 5-10 adatot alkalmazzunk. Szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és egyenként a tárgyi ingatlanhoz mérni. Csak azonos értékformákat és jogokat lehet összevetni, illetve korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni, területre (m²) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése: értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az alaphalmazra nem jellemző. Minden esetben vizsgálni kell: műszaki, építészeti, használati, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi, hatósági szempontokat, telekadottságot, infrastruktúrát.

Ch
12



2017. március 14.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbelső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- egyéb építészeti előírások.

3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

9
13



2017. március 14.

5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

9. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

10. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, majorság, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Handwritten signature and date:
14



B.3.2.) Nyereségtőkésítési (hozamérték) megközelítés. (DFEV = Discounted Future Earning Value)

Nyereség - tőkésítési (hozamérték) elvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul. Itt az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

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

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:



2017. március 14.

- a közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő köztelherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai az alábbiak lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmét el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, az elemzést valamennyire el kell végezni.

Handwritten signature and date:
16



A jövőbeli bevétek és kiadások becslése használati módonként: ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, ill. az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell használni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. Az üzemeltetési kiadások a működés során rendszeresen felmerülő költségek. Jövőbeli pénzfolyamatok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamat felírni. Tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározása a piaci tényezőkből való kamatláb levezetésével, egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása a módosító tényezők figyelembevételével, a fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamatok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

Egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszere, ebben az esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték: a piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, így a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazását két csoportra bonthatjuk. Első a közvetlen hasznot biztosító épületek (bérházak, üzletek, irodák, stb.) Második a közvetlen jövedelmet nem biztosító épületek (családi házak, öröklakások, iskolák, kórházak, laktanyák, munkásszállások, stb.)

B.3.3.) Költségalapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Az eljárás a következő különleges rendeltetésű épületek értékeléséhez használható: iskolák, kórházak, egyetemek, könyvtárak, múzeumok, börtönök stb.

17



2017. március 14.

A költségelvű értékelési módszerek alkalmazása az értébecslőtől megkívánja, hogy alapos építészeti, építési és épületgépészeti szakismeretekkel rendelkezzen, ismerje az építési költségvetések készítésének módszertanát, az építőipar működését, költségeinek alakulását, az építőanyag árakat.

A költségalapú értékelési módszerek két fő típusát különböztetjük meg:

Nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

Az épület újraelőállítási költségéből vezeti le az értéket. Bruttó újraelőállítási költség alatt azt az összeget értjük, amiből újra fel lehetne építeni az épületet változatlan formában, ugyanazon anyagokból, szerkezetekkel, felszerelésekkel, berendezésekkel és technológiával. A nettó újraelőállítási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó újraelőállítási költséget csökkentjük a becsült avulásokkal.

Nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés:

Amennyiben az épület régebben épült, gazdaságilag jelentősen avult, olyan anyagokból, olyan szerkezeteket, berendezéseket tartalmaz, melyek nem korszerűek, ésszerűtlen többletköltségek árán lehetséges, az építési előírások nem is engedik meg használatukat. Az ilyen épületek esetén elsősorban a funkcióhoz kell ragaszkodni, ezt kell pótolni a mai értelemben gazdaságosan előállítható megoldással. Bruttó pótlási költség alatt egy, az értékelt ingatlannal funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költségét értjük, mely az értékelt épülethöz csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el. A nettó pótlási költséget a bruttó pótlási költség avultatásával kapjuk.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.



Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy nem javíthatóak.

3.1. 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, vb épületek	80–100 év,
• városi, szerelt szerkezetű épületek	50–80 év,
• kertvárosi, családi ház jellegű épületek	80–100 év,
• ipari és mezőgazdasági szerelt épületek	20–50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.



B.4.) Az ingatlanok környezetének bemutatása

A kerület története (Forrás: www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros_tortenete)

A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Ezek már többemeletes bérházak voltak. A betelepülés, a közlekedés (1866: lóvasút, 1899: villamosvasút) és a gyártás (főleg vasútépítés - pl. Ganz és MÁVAG - és bérkaszánya-építés) fejlődésével volt arányos, Józsefváros lakosainak száma 1890-re 91 303 főre nőtt, ami a főváros lakosságának 18,8%-át jelentette.

A fővárosra általában jellemző iparosodás alakította tehát a fejlődést, Józsefváros mégis elsősorban kisiparos kerület maradt. Az iparos réteg mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, valamint a cigányság felső rétegeihez tartozó muzsikás cigány családok. Írók és művészek is nagy számban laktak erre. A környék kávéházai, kertvendéglői és kocsmái híreseket voltak, Budapest más részeiből is felkeresték őket.

A kerület beépítése és a lakosság számának ugrásszerű növekedése 1910 körül (164 255 lakos) érte el csúcspontját, a gyárak (és ezzel a munkásság) egy része azonban már kiszorult a kerületből. A fejlődés lelassult, az árvíz után épült Józsefváros tekintélyes része megérte a lebontásra. A gazdasági pangás, a lakásviszonyok elmaradottsága, a külső (eléggye falusias jellegű) részek elszegényedése jellemezte ezt az időszakot, valamint ekkorra tehető a jelentős prostituált negyed kialakulása is. A legtöbb, a 19. század fordulóján virágzó kisebb ipari üzem megszűnt vagy elköltözött. Az I. világháború következtében a szegénység és a minimális gazdasági növekedés miatt a lakásépítési tevékenység szinte teljesen megszűnt.

Az 1930-as évektől megfigyelhető építési konjunktúra létrehozott ugyan néhány jól sikerült épületet, épületegyüttest, ám túl későn indult be és rövid ideig tartott ahhoz, hogy észrevehetően megváltoztathassa Közép-Józsefváros jellegét. A II. világháború során a józsefvárosi épületek mintegy 90%-a sérült meg. Az "újjáépítéskor" elsősorban a romos házakat tették lakhatóvá. Új házakat alig húztak fel, 1950-ig még a foghíjak sem kerültek teljesen beépítésre, s ezáltal Józsefváros Budapest egyik legelhanyagoltabb kerületeként konzerválódott. Ehhez az is hozzájárult, hogy a bérházakat államosították, majd teljesen magukra hagyták: karbantartásukat és felújításukat elhanyagolták, így azok állapota fokozatosan leromlott. Belső-Kőbánya üzemének csatlakozása, a Ganz és a MÁVAG egyesülése (1958) és az országos jelentőségű vállalatok (pl. Május 1. Ruhagyár) termelésbe állása ellenére Józsefváros kisiparos kerület maradt.

Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. Ezekben az évtizedekben a lakosság heterogenitásának csökkenése is lezajlott: a magasabb státusú népesség, és a szakmunkásréteg elköltözésével párhuzamosan az alacsony státusúak beáramlása vált jellemzővé. Az 1960-as években merült fel először Józsefváros fejlesztésének gondolata, ám a szanálási és rekonstrukciós



tervek készítése mellett az 1970-es évekig jószerivel csak a foghíjak beépítésére került sor, illetve a hagyományos városszövetbe ekkor ékelődött be a Szigony utcai lakótelep a Baross utca és a Práter utca közti sávban.

A kerület ezen túlmenőleg sem egységes; a magasabb státusú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körúttól kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá. A Fiumei út felé eső területeken a tömbök már sokkal nagyobbak, a beépítést lazítja az üres telkek, raktártelepek és a földszintes udvarházak magas aránya is. Jellemzőek a szoba-konyhás lakásokat tömörítő munkás bérkaszárnnyak. Ennek következtében a városszerkezeti egységek a szerint válnak el egymástól, hogy melyik háztípus az uralkodó egy-egy területen.

A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti státuskülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Gyakori, hogy házak belső udvarán az ott lakók igyekeznek a körülményekhez képest kellemes környezetet teremteni maguknak: sokan kertet alakítottak ki, ezek különleges hangulatúvá teszik a pusztuló városrészt. Az udvarokban és az utcákon aktív társas élet folyik. Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma.

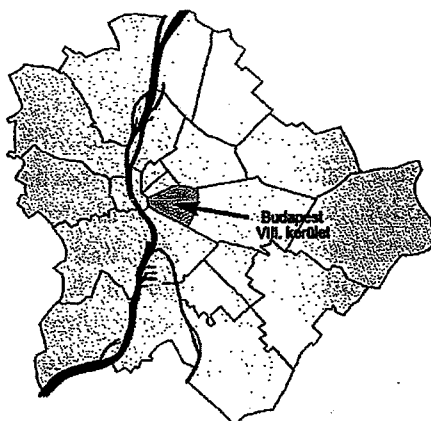
A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik. A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalai járnak. De a városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök, villamos- és buszjáratok. Számos metró állomás, a Józsefvárosi- és a Keleti Pályaudvar is itt található.

Józsefváros számokban

Józsefváros alapterülete:	6,85 km ²
állandó lakosainak száma:	75 000 fő
népsűrűség:	11 712 fő/km ²
gondozott parkjainak felülete:	299 000 m ²

2017. március 14.

Az ingatlanok elhelyezkedése



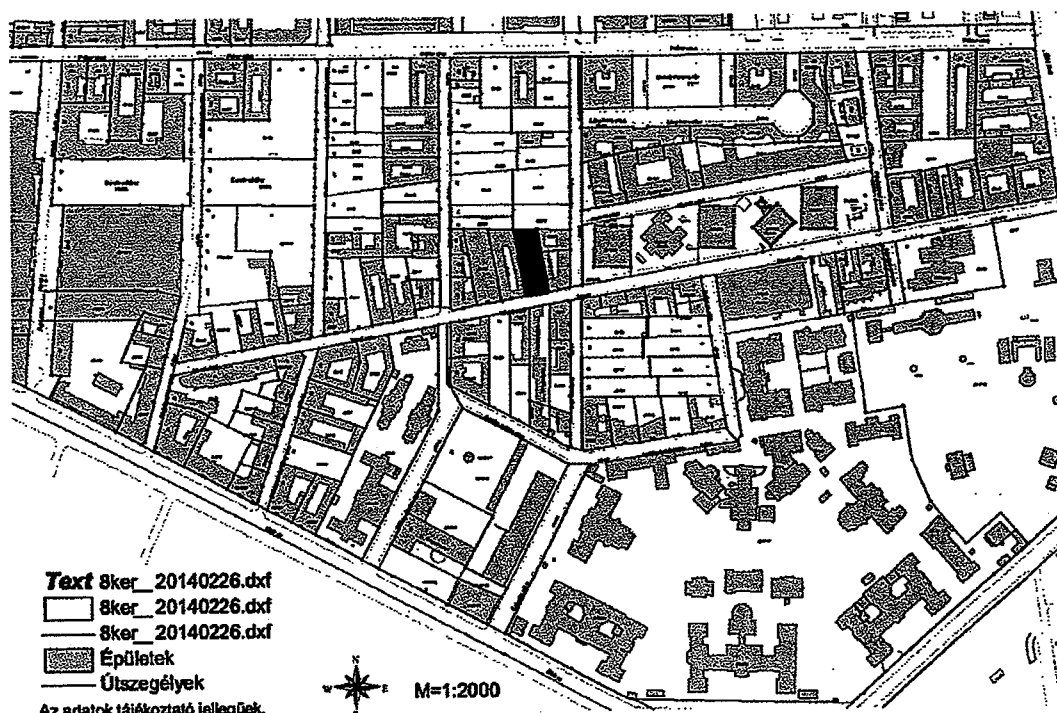
Budapest VIII. kerület



Budapest VIII. kerület – légi felvétel



2017. március 14.



Vizsgálandó lakásingatlanok elhelyezkedése

B.5.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer az ingatlanok meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés volt - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket.

Értékképzés összehasonlító adatok módszerével

A módszer alkalmazásánál az értékelés időpontjában fellelhető hasonló jellegű ingatlanok árait kell vetíteni az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz. Az összehasonlító adatok beszerezhetők ingatlanforgalmi cégek adatbázisaiból, nyilvános árverési adatokból, földhivatali illetve illetékhivatali adatokból és az adott gazdasági régió szaksajtójában megjelenő nyilvános ingatlanpiaci adatok. Az összehasonlítás mindenkor szubjektív, az értékelő véleményét tükrözi. Az összehasonlítást több szempont szerint lehet elvégezni és ezek összesítése eredményezi az értékelés tárgyát képező ingatlan alapárát. A megkapott alapárát kell beszorozni az ingatlan alapterületével.



2017. március 14.

Az összehasonlításnál az alábbi tényezőkre voltam figyelemmel:

- Az ingatlan rendeltetése,
- A település jellege, az ingatlan földrajzi fekvése, településen belüli elhelyezkedése.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottság, közművesítettség, annak kiépítettsége, paraméterei, elérhetősége, színvonala.
- Az ingatlan állapota, állaga.
- Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete a vizsgált ingatlan körzetében.
- Az ingatlanok használata, fenntartása során jelentkező költséghatékonyság.
- A vizsgált ingatlanok bejegyzett és valós mutatói.
- A HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) előírásai egyéb, az ingatlan valós hasznosításának lehetőségei.

A piaci érték az a pénzben kifejezett ár, amelyért két szabad akaratú fél a tranzakció időpontjában:

- eladói kínálati, vevői szándék szerint létezik,
- ésszerű rendelkezési idő biztosított,
- stabil, megfelelő nyilvánosság jelenléte adott,
- speciális átlagostól eltérő ajánlat hiánya (spekulatív vétel, előszereteti vétel, stb.),
- a valós piaci áralku keretei között realizálódó adásvétel.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló piaci érték megállapításához az alábbi értékelési eljárást követtem:

- A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályához összehasonlító adatok iránti kérelmet nyújtottam be. (1. sz. melléklet)
- A beszerzett adatokat rendszereztem, kiválasztottam az összehasonlításra alkalmas adatokat.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték megállapítása oly módon történt, hogy a kiválasztott adatok fajlagos értéke átlagolásra került, majd minden vizsgált ingatlan esetében azonos értékmérővel (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) került összevetésre.
- Az adatokat és számításokat táblázatos formában mellékelem.
- A végkövetkeztetés, értékmeghatározás korrigált fajlagos értékek alapján történt, majd a végső értéket a kerekítés szabályai szerint határoztam meg.

Handwritten signature and date:
24



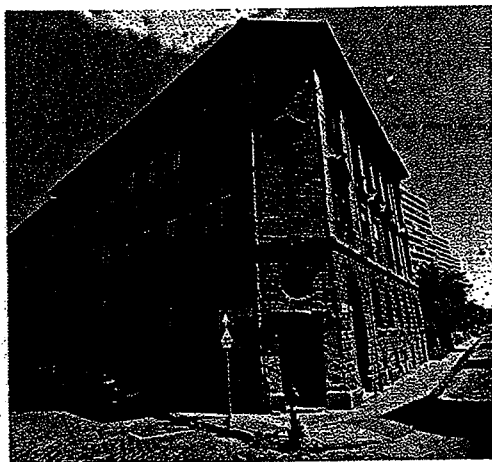
2017. március 14.

B.5.1.) A NAV adatszolgáltatásból származó lakás összehasonlító adatok elemzése

Sz.	Hely.	Cím	Lakás típusa	PH részarány	Adat- vétel éve	Terület (m ²)	Bejelentett árak - fajlagos érték	Fajlagos érték
1.	36269/0/A/24	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 44. 1. sz. 18.	lakás	1/1	2016	56	14 000 000 Ft	250 000 Ft
2.	36272/2/A/6	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 45. fsz. 4.	lakás	1/1	2016	72	17 500 000 Ft	243 056 Ft
3.	36267/0/A/22	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 46. 2. sz. 19.	lakás	1/1	2016	79	18 700 000 Ft	236 709 Ft
4.	36236/2/B/5	1083 Budapest, Bókay János u. 47. 1. sz. 1.	lakás	1/1	2016	49	16 000 000 Ft	326 531 Ft
5.	36212/0/A/7	1083 Budapest, Bókay János u. 52. 1. sz. 9.	lakás	1/1	2016	32	9 000 000 Ft	281 250 Ft
6.	36203/0/B/5	1083 Budapest, Bókay János u. 56. fsz. 5.	lakás	1/1	2016	38	12 150 000 Ft	319 737 Ft
7.	36183/0/A/16	1083 Budapest, Szigony u. 34. 2. sz. 3.	lakás	1/1	2016	90	19 000 000 Ft	211 111 Ft
8.	36259/0/A/21	1083 Budapest, Tömő u. 16. 2. sz. 2.	lakás	1/1	2016	34	7 300 000 Ft	214 706 Ft
9.	36215/0/A/10	1083 Budapest, Tömő u. 28. fsz. 10.	lakás	1/1	2016	22	9 000 000 Ft	409 091 Ft
10.	36215/0/A/4	1083 Budapest, Tömő u. 28. fsz. 4.	lakás	1/1	2016	33	13 000 000 Ft	393 939 Ft
				Átlagos fajlagos érték				288 613 Ft



2017. március 14.



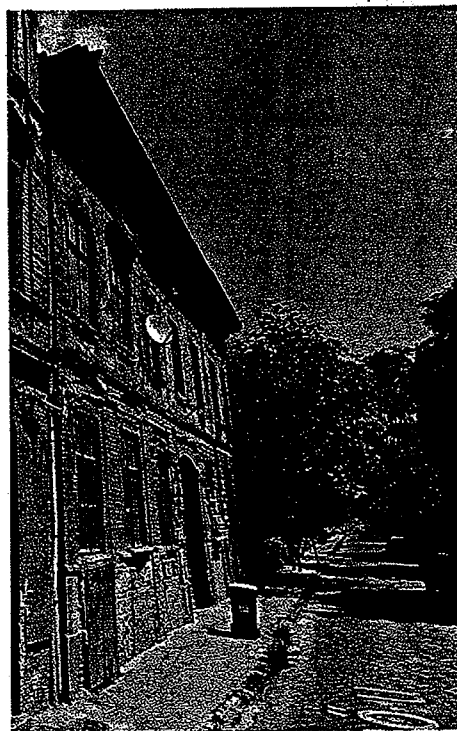
1. sz. kép
Bókay János u. 52.



2. sz. kép
Leonardo da Vinci u. 45.

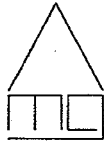


3. sz. kép
Leonardo da Vinci u. 46.



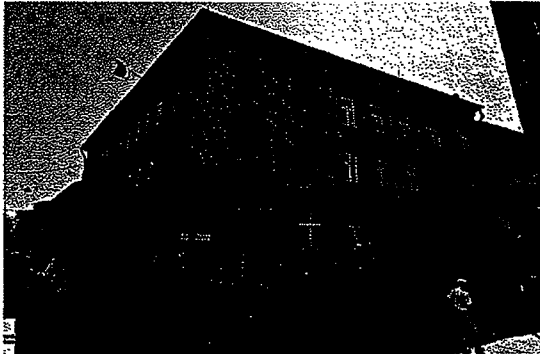
1. sz. kép
Tömő u. 16.

Handwritten signature and date:
26

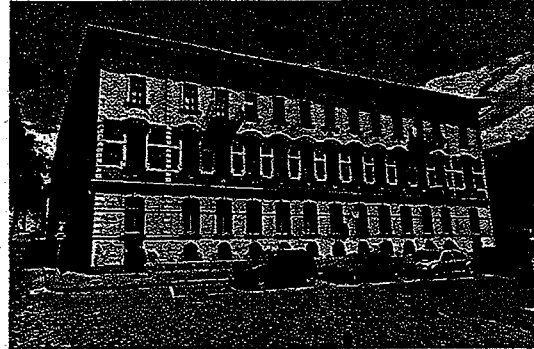


SPITZER

2017. március 14.



2. sz. kép
Leonardo da Vinci u. 44.



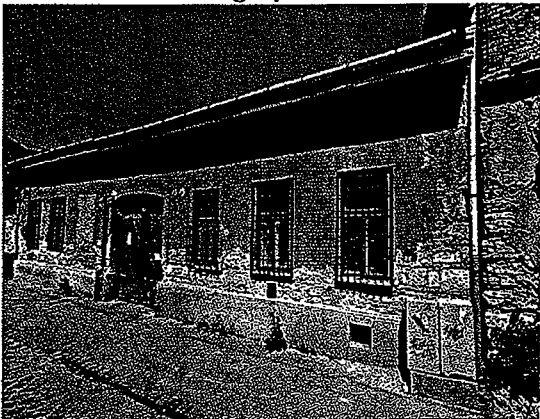
3. sz. kép
Bókay János u. 56.



4. sz. kép
Szigony u. 34.



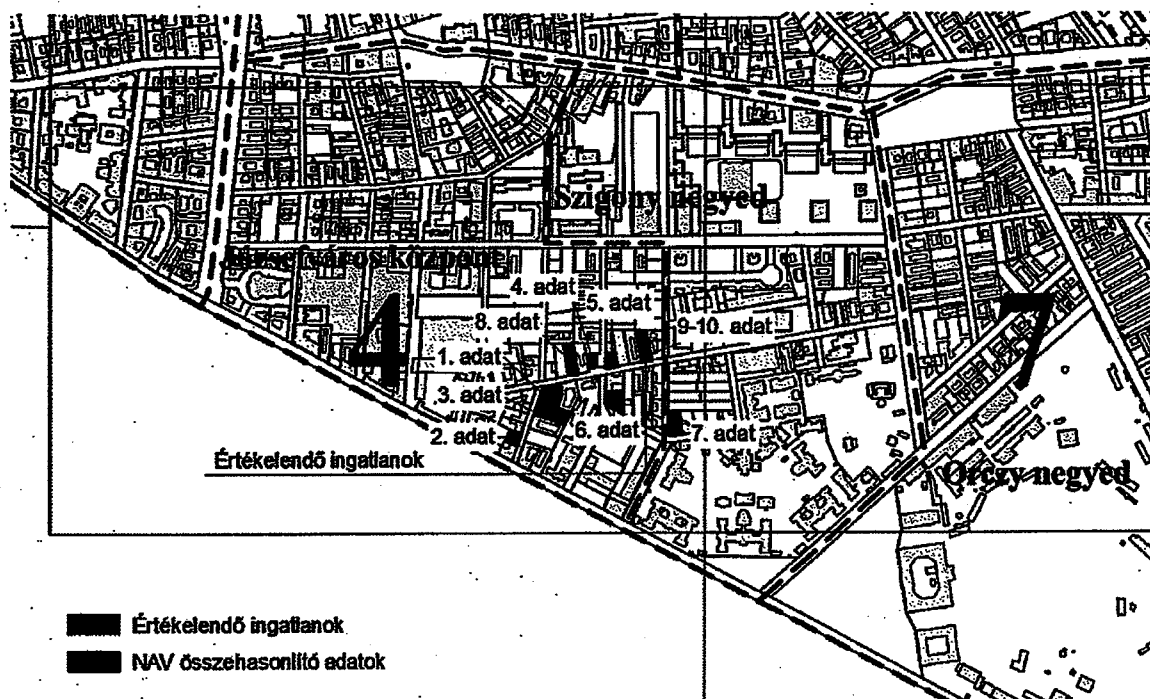
1. sz. kép
Bókay János u. 47.



5. sz. kép
Tömő u. 28.



2017. március 14.



Vizsgálendő ingatlanok és NAV adatszolgáltatás – összehasonlító ingatlanok elhelyezkedése

A vizsgált lakásingatlanok mindegyike a VIII. kerület Józsefváros központban helyezkedik el. Az összehasonlító ingatlanok Józsefváros és Szigony negyedben találhatók.

A fenti adathalmazból az összehasonlításra alkalmas adatok kiválasztása az alábbi szempontok alapján történt:

A NAV adatszolgáltatásában szereplő adásvételi adatok mindegyike 2016-ból származik, tekintve, hogy 2017. évre vonatkozóan nem áll még rendelkezésre elegendő adat. Az értékelést a 2016. évi adatok alapján végeztem el.

Az összehasonlító adásvételi adatok FH részarány 1/1.

Az összehasonlító ingatlanok alapterülete 22-90 m², a vizsgált ingatlanok alapterülete 20-93 m² között változik.

Az adatok között nem szerepel szélsőségesen alacsony, vagy magas érték, ezért egyetlen adatot sem kell figyelmen kívül hagyni.

Handwritten signature and date 28



Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelő módszer min. három összehasonlításra alkalmas adat rendelkezésre állása esetén végezhető el biztonságosan. Jelen esetben az értékelés során mind a 10 adatot figyelembe vettem.

A felhasznált adatok fajlagos értékének átlaga: 288.613,- Ft, melyet az értékelés során kerekítettünk, így 289.000,- Ft-tal számoltunk.

B.5.2.) Korrekciók

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket a tárgyi ingatlanhoz kell hozzámérni. A vizsgált ingatlanok pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékelés során az alábbi értékmódosításokat alkalmaztam:

Az ingatlan környezetére és az épületre vonatkozó korrekciók:

Az ingatlanok egymáshoz közel helyezkednek el, ezért a környezeti adottságok (tömegközlekedés, alapellátás, intézmények, üzletek, kulturális és szórakozási lehetőségek) szinte azonosak, ezért erre vonatkozóan nem került megállapításra korrekció.

A közműellátottságára vonatkozóan átlagos állapotnak azt feltételeztük, ha az épület minden közművel el van látva. A NAV adatszolgáltatás átlagos fajlagos értéke ezt tükrözi. Azon ingatlanok esetében, ahol nem volt bekötve az épületbe a gáz, -8 %-os mértékű korrekciót alkalmaztunk.

Az épületbe való bejutás tekintetében átlagosnak tekintettük, ha az épület bejárati kapuja zárható, és kaputelefonnal ellátott. Ettől eltérő esetekben az alábbi korrekciókat alkalmaztuk:

- nincs kaputelefon, csak csengő: -0,2 %
- nem zárható kapu: -0,2 %

Az épületek állagára vonatkozóan a NAV adatok átlagos állapotát tekintve korrekciót alkalmaztunk azoknál az épületeknél, ahol a homlokzati vakolat hullik. A korrekciós tényezők értéke -3%-tól -5%-ig változik.

A vizsgált ingatlanok között előfordult olyan, ahol az épület eresze hiányzik. Ebben az esetben -0,1 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

A lakásokra vonatkozó korrekciók:

A lakás elhelyezkedésére vonatkozóan átlagosnak tekintettük az emeleti lakásokat. Emeleti lakások esetében nem alkalmaztunk korrekciót, a földszinti lakásoknál -2 %-os korrekciót alkalmaztunk.



2017. március 14.

A lakások komfortfokozata tekintetében átlagosnak vettük a komfortos lakást. Az alábbi táblázat tartalmazza a komfortfokozatok feltételeit:

Jellemzők	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	összkomfortos**	
Lakószoba nagyobb, mint 12 m ²	x	x	x	x	
Főzőhelyiség	x	x	x	x	*: Félkomfortos lakás fürdőhelyiséggel vagy WC-vel rendelkezik **: duplakomfortos és luxuskomfort fokozatú lakások hivatalosan az összkomfortos kategóriába esnek
Fürdő helyiség		x*	x	x	
WC lakáson belül		x*	x	x	
WC lakáson kívül	x				
Közmű- villanyellátás		x	x	x	
Közmű- vízfelvétel	x				
Közmű- vízellátás		x	x	x	
Közmű- szennyvízelvezetés			x	x	
Melegvíz-ellátás			x	x	
Fűtés- egyedi készülékkel	x	x	x		
Fűtés- központi				x	

A komfortfokozatokra vonatkozóan az alábbi korrekciós tényezőket alkalmaztuk:

- komfortos, nem szabályszerinti kialakítás: - 5 %
- komfortos, külön WC helyiséggel: + 1 %
- komfortos, fürdőben és külön helyiségben WC-vel: + 2 %
- félkomfortos, csak WC helyiség: -12 %
- félkomfortos, a zuhany és WC a konyhában függönnyel elválasztva: -7 %
- félkomfortos, zuhany a konyhában kialakítva: -5 %
- komfort nélküli: -15 %

A lakások infrastruktúrájára vonatkozóan átlagosnak tekintettük azt, ha a lakásba be van vezetve a víz, gáz, csatorna, villany; a gáz és villany egyedi mérővel van ellátva, a víz pedig központi mérős, közös költség tartalmazza a vízdíjat a lakás alapterülete alapján számítva.

Ettől eltérő esetben az alábbi korrekciókat alkalmaztuk:

- egyedi vízmérő: + 0,5 %
- nincs gáz, vagy villanyóra: - 0,5 %
- előrefizetős gáz, vagy villanyóra: - 0,2 %
- internet: + 0,2 %
- boiler éjszakai árammal működik: + 0,2 %
- 1-2 éven belül felújított vezetékek: + 2 %

30



2017. március 14.

A lakások fűtése-hűtése tekintetében átlagosnak feltételeztük az alábbi tulajdonságokkal rendelkező lakást: gázkonvektoros fűtés, klíma nincs.

Ettől eltérő esetben az alábbi korrekciókat alkalmaztuk:

- nincs fűtés:	- 8 %
- fűtés: villanykályha:	- 3%
- fűtés: gázcirkó:	+ 5 %
- fűtés: fatüzelésű kályha:	-3 %
- fűtés: Héragáz kályha:	- 1,5 %
- klíma:	+ 1%

A felmérés során megkülönböztettük, hogy a lakásban gázzal illetve villannyal készítik a melegvizet, tekintve, hogy a két megoldás közel azonos értékű, korrekciót nem alkalmaztunk.

A lakás biztonsági fokozatával kapcsolatban az alábbi korrekciókat alkalmaztuk:

- biztonsági ajtó:	+ 0,5 %
- rács az ajtón vagy ablakon:	+ 0,2 %
- riasztó rendszer:	+ 0,5 %

A lakás állapotának értékelését helyiségenként, vizsgáltuk az alábbi szempontok szerint:

- padlóburkolat anyaga, minősége, állapota
- falburkolat anyaga; minősége, állapota
- beltéri ajtók anyaga, minősége, állapota
- ablakok anyaga, minősége, állapota
- beépített berendezések (gáztűzhely, villanytűzhely, beépített hűtő, szaniterek, beépített szekrény) minősége, állapota

A felmérés során rögzítésre került a lakások helyiségeinek alapterülete, valamint elvégeztük a fenti paraméterek osztályozását 0-5-ig terjedő skálán az alábbiak szerint:

5. újszerű
4. rendeltetésnek megfelelő
3. rendeltetésnek megfelel, de minőségileg kifogásolható
2. elhasználódott, felújítása indokolt
1. nem rendeltetésszerű használat, vagy egyéb hiba miatt tönkrement
0. használhatatlan - balesetveszélyes



2017. március 14.

A fenti osztályozást lakásonként összesítettük. A NAV adatszolgáltatás átlagos állapotát 4. szintben határoztuk meg, ettől eltérő esetben az átlagos állapothoz képest az alábbiak szerint rendeltünk korrekciós tényezőket:

5. átlagos állapot	+ 5 %
4. átlagos állapot	0
3. átlagos állapot	- 5 %
2. átlagos állapot	- 10 %
1. átlagos állapot	- 15 %
0. átlagos állapot	értékelhetetlen lakásként

Néhány esetben károsodás volt tapasztalható a vizsgált ingatlanban, melyeknél az alábbi korrekciós tényezőket alkalmaztuk:

felső szinti lakás beázik a tetőről:	- 5 %
közbenső szinti lakás, felső lakás miatt ázik:	-1, 5%

A vizsgálandó ingatlanok jelenlegi, aktuális értékelését az alábbi értéktanúsítványok tartalmazzák.



2017. március 14.

B.6.) Forgalmi érték megállapítása**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az értékelte lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 1.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/1
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	20 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelte tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

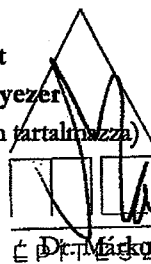
Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	20 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-10,0 %
Korrekciók összesen:	-13,3 %
Korrigált fajlagos érték:	250 563 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	5 011 260 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2017. március 8. napi piaci forgalmi értéke

5 011 000 Ft**ötmillió-tizenegyezer**

(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Budapest
2017.03.08

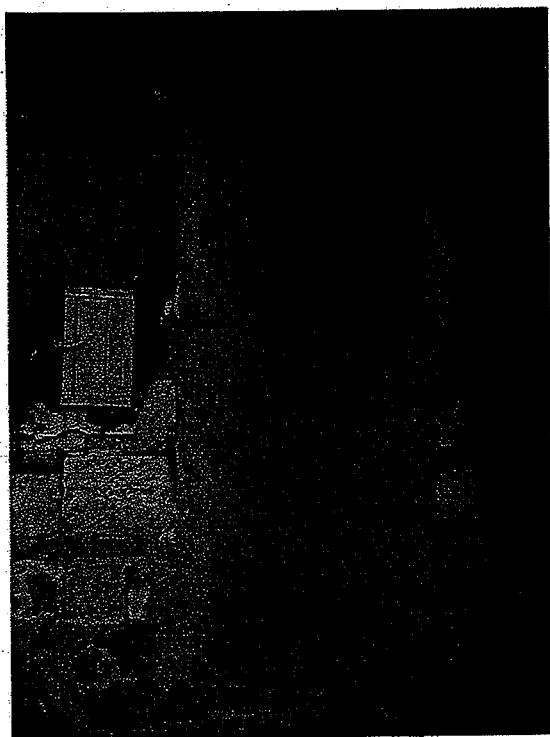
**Dr. Márkos Gábor****M G É P Í T É S Z K F T.**

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43
tel: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 206 3450
igazgató: Dr. Márkos Gábor
szakterületek: építésszerkezet, épületfizika, építéstechnológia, építész, berendezés, berendezés-ehonyolítás, építésgazdaság, területrendezés, építésszervezés, ingatlan-értékelés, építésmenagatka, építésgazdasági szakértői névnyegyzék nyilvántartási szám: 010499



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 1., hrsz.: 36215/0/A/1





2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Széki Földhivatal
Budapest, XI. Budatorki út 59. 1519 F1 1415

OKM: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes körű
Megrendelés szám: 9000164/12370/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36215/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Tővé utca 28. Építési. ajtósz.

1/3

1. Az egyéb állás ingatlan adatai:
megnevezés terület azokról azokról azokról azokról

lakás	terület	szobák száma	szobák mérete	terület	szobák száma	szobák mérete
lakás	20	1	0	091/00000	Budapesti I. Széki Földhivatal	
Befolyás határozat: 99999/1999/				törzslé határozat: 1999/1/2000/00.06.03		
lakás	20	1	0	091/00000	Budapesti I. Széki Földhivatal	
Befolyás határozat: 183491/2/2000/00.05.03				törzslé határozat: 17201/1/2005/05.01.18		
lakás	20	1	0	091/00000	Budapesti I. Széki Földhivatal	
Befolyás határozat: 47201/1/2005/05.01.18						

2. Befolyás határozat: 37350/1996/1996.01.12

Társasház

Az állás ingatlanok területnek az alá írtó okiratok alapján megadott helyiségek.

1/3

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzslé határozat: 186934/1/2000/00.12.21
Befolyás határozat, okiratok száma: 37350/1996/1996.01.12

törzslé határozat: 186924/1/2000/00.12.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1991/1991.01.01

jogcím: eredeti Földhivatal 37350/1996/1996.01.12

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Tővé utca 28.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törzslé határozat: 186934/1/2000/00.12.21

Befolyás határozat, okiratok száma: 183491/2/2000/00.05.03

törzslé határozat: 186924/1/2000/00.12.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1991/1991.01.01

jogállás: tulajdonos

név:

széki:

széki:

cím: 1145 BUDAPEST XIV. KER. Békési út 131/B.II.3.a.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törzslé határozat: 186934/1/2000/00.12.21

Befolyás határozat, okiratok száma: 380267/1/2004/04.12.02

jogcím: adósságtól

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Tővé utca 51-57.

törzslé határozat: 186934/1/2000/00.12.21

1/3

Földhivatali tájékoztató 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

Nem hiteles tulajdoni lap

35



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Széki Főbíróvála
Budapest, XI. Budaörsi út 52. (1119 P) 415

Cím: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Megrendelés szám: 000044/12370/2014
2014.03.20

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36215/0/A/1 helyrajzi szám

Érvénytelenítési dátum
2014.03.20

1. bejegyzés határozat, érvényesítés: 207585/1/2001/03.06.17
Érvénytelenítési jog
az 1997. évi. LXXVIII. törvény 11. §. 20. B (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a
22/2001. (K.26.) sz. Belsőügyi rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számú határozat
rangsorolásán.
jogosult:
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.

2. bejegyzés határozat, érvényesítés: 217326/1/2004/04.08.17
törzslap határozat: 295479/1/2004/04.09.07
Tulajdonjog fenntartásával törölt eladás
1/2.
jogosult:
név:
szól.:
sz. név:
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tűz utca 38.

3. bejegyzés határozat, érvényesítés: 217326/1/2004/04.08.17
törzslap határozat: 295479/1/2004/04.09.07
Tulajdonjog fenntartásával törölt eladás
1/2.
jogosult:
név:
szól.:
sz. név:
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tűz utca 38.

4. bejegyzés határozat, érvényesítés: 295479/1/2004/04.09.07
törzslap határozat: 362303/1/2004/04.11.11
Tulajdonjog fenntartásával törölt eladás
jogosult:
név:
szól.:
sz. név:
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 55.1/2sz.3.

5. bejegyzés határozat, érvényesítés: 295479/1/2004/04.09.07
törzslap határozat: 362303/1/2004/04.11.11
Tulajdonjog fenntartásával törölt eladás
jogosult:
név:
sz. név:
szól.:
sz. név:
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 55.10 1/2sz.3.

Érvénytelenítési dátum

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

Nem hiteles tulajdoni lap

36



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Községi Földhivatal
Budapest, XI. kerületi 52. 1319 Pf. 1415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljesítés
Megrendelés szám: 6000604/12270/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület: 36215/0/A/1 helyrehaszn. szán

Felrakás: 08/08/08

Ha a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra, az
kérveállható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



2017. március 14.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 2.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/2
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	34 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	34 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-10,0 %
Korrekciók összesen:	-13,3 %
Korrigált fajlagos érték:	250 563 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	8 519 142 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan

2017. március 8. napi piaci forgalmi értéke

M G É P Í T É S Z K F T.

8 519 000 Ft

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A

nyolcmillió-ötszáztizentizenháromezer (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Budapest

2017.03.08

É P Í T É S Z

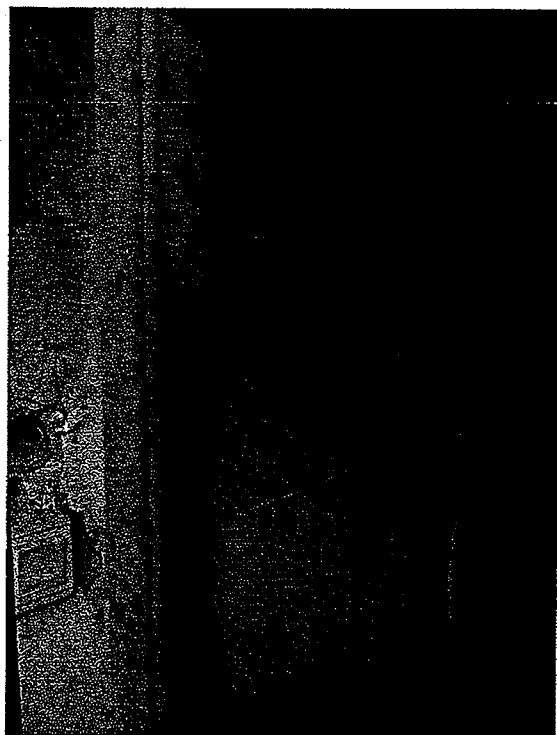
Dr. Márkus Gábor

38



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 2. , hrsz.: 36215/0/A/2





2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Községi Földhivatal
Budapest, XI. Kertvárosi út 59. 1119 PF : 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes körű adat
Megrendelés szám: 8500004/123279/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 86215/0/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Rózsó utca 28. Földoszt. ajtó: 2.

REKST

1. Az egyes birtok ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomszéd	terület
Lakás	34	1 0	837/30000	8600000000
Bejegyző határozat:	999999/1999/		törzsl határozat:	2003/03.05.17
Lakás	34	1 0	837/30000	
Bejegyző határozat:	207585/L/2003/03.05.17			

2. bejegyző határozat: 37350/1996/1996.01.12

Támasztás

Az ingatlan tartozásai, az azok által okozott kötelezettségek.

REKST

3. tulajdoni hányad: 1/1 törzsl határozat: 98734/1996/1996.04.30

bejegyző határozat, érvényes idő: 212704/1993/1993.11.01

törzsl határozat: 98734/1996/1996.04.30

jogcím: eredeti Földhivatal 37350/1996/1996.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212704/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖRÖKÖZŐK

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Rózsó utca 55-57

4. tulajdoni hányad: 1/2 törzsl határozat: 41806/1997/1997.02.03

bejegyző határozat, érvényes idő: 98734/1996/1996.04.30

törzsl határozat: 41806/1997/1997.02.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

s.név:

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Rózsó utca 28 Földoszt. 2

5. tulajdoni hányad: 1/2 törzsl határozat: 41806/1997/1997.02.03

bejegyző határozat, érvényes idő: 98734/1996/1996.04.30

törzsl határozat: 41806/1997/1997.02.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

s.név:

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Rózsó utca 28 Földoszt. 2

Folytatás a következő lapra

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

Nem hiteles tulajdoni lap

40



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Székes Főbíróval
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 PF 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljesítői adatok
Mégrendelés szám: 8506104/12279/2014
2014.09.21

HIDVÁRSZKY VIII. KER.

Belterület: 36215/0/A/2 helyrajzi szám

Feljegyzés előíró hatóság
H. KER

4. tulajdoni hányad: 1/1 túrló határozat: 341213/1/2004/04.10.21
bejegyző határozat, érvényesítés idő: 05805/1997/1997.02.03

túrló határozat: 341213/1/2004/04.10.21

jogtul: adószámla
jogtul: tulajdonos
név: I.
szül.: I.
cím: 1100 BUDAPEST X. KER. BUDA UTCA 43

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényesítés idő: 341213/1/2004/04.10.21

jogtul: adószámla
jogtul: tulajdonos
név: BUDAPESTI JÓSZERVÉNYEK ÖZVEJYSÉGE
cím: 1062 BUDAPEST BAROSS UTCA 65-67.

H. KER

6. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 118593/1997/1997.06.26

túrló határozat: 117405/1/2004/04.07.14

feljegyző 300 000 Ft. azaz háromszáz ezer Ft. törlesztési kötelezettség
jogtul:
név: VIII. KER. ÖZVEJYSÉGEK
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

7. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 118593/1997/1997.06.26

túrló határozat: 117405/2/2004/07.06.26

Előzetesítési és tartalmi tájékoztató feljegyző határozat kiadására.
utalás: III/1.
jogtul:
név: VIII. KER. ÖZVEJYSÉGEK
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

8. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 307505/1/2001/03.08.17

túrló határozat: 341213/1/2004/04.10.21

Előzetesítési jog
az 1997. évi. LXVIII. törvény 31. §. 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a
32/2001. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265157/1/2001/2001.11.27. utolsó beadvány
száma alapján.
jogtul:
név: VIII. KER. ÖZVEJYSÉGEK
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

Feljegyzés előíró hatóság

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ch
L



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hudspeth 1. Szécsi Földhivatal
Budapest, XI. József körút 59. 1519 Pf. 1415

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8006034/12379/2014
2016.05.21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 96215/0/A/2 helyrajzi szám

Földhivatali előírások

MEKE 55

1. Hajgyárfő határolat, érhetségi idős: 257499/1/2004/04.07.18

Törzsléptéket: 256299/1/2004/08.08.04

Jelölőjog: 300 000 Ft, azaz háromszáz ezer Ft és járuléka egyjegy.
hat. kiigazítás a 118493/1997 sz. alatti hajgyárfő rangsorban.

utolsó: III/3.

jogviszony:

név: K. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST K. KER. Szécsi László tér 29

2. Hajgyárfő határolat, érhetségi idős: 257599/1/2004/04.07.18

Törzsléptéket: 256299/1/2004/08.08.04

Előzetesítési és ténylegesi tulajdon a jelölőjog biztosítására.
hat. kiigazítás a 118493/1997 sz. alatti hajgyárfő rangsorban.

utolsó: III/4.

jogviszony:

név: K. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST K. KER. Szécsi László tér 29

Es a tulajdoni lap közigazgatási eljárásból került kiadásra. Mára nem
használatos.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

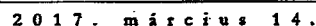
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

42



Az értékelte lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 3.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/3
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	30 m2
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelte tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	30 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-10,0 %
Korrekciók összesen:	-13,3 %
Korrigált fajlagos érték:	250 563 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	7 516 890 Ft

7 517 000 Ft
hétmillió-ötszáztizethétezer
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

M G É P Í T É S Z K F T.

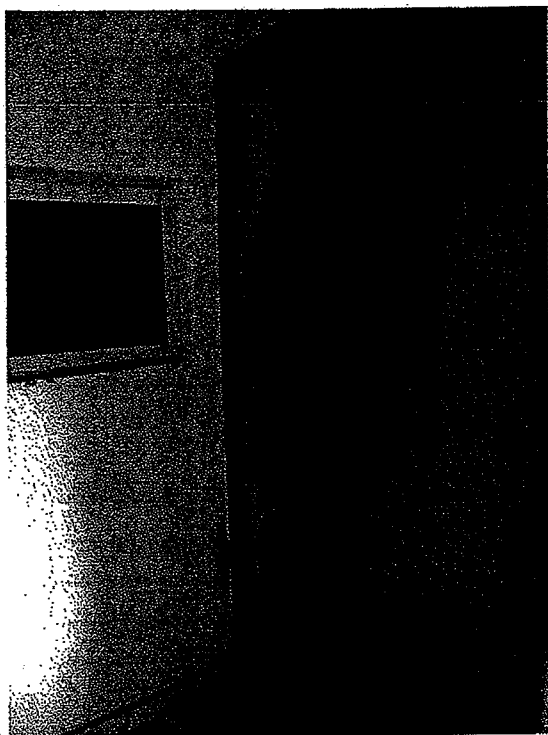
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
cégszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

igazgatási szakterület: építészeti,
építőipari, építéstechnológia, építészet, bontás,
bontási megvalósítás, építésgazdálkodás, területrendezés,
építészeti, ingatlan-értékelés, építménygazdálkodás,
szakmai szakterületi mérnöki tevékenység az alábbiakban:
ÉPÍTÉSZETI SZAKTERÜLETI MÉRŐKÉRTÉSEK NYILVANTARTÁSA SZÁM: 0104/99



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 3. , hrsz.: 36215/0/A/3





2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hudspeth I. Szilárd Földhivatal
Hudspeth, XI, Hudspeth út 59. 1319 Pf : 415

OKM 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 000004/12087/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Feltelek: 36215/0/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Törzskönyv 28. Földhivatali nyilvántartás.
I. RÉSZ

1. Az egyedi állás ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szomszéd	terület
lakás	30	1 0	739/10000	lakás
Bejegyzés határozat: 999997/1997/				törzskönyvi határozat: 1/1/1/1/2002/02.04.30
lakás	30	1 0	739/10000	lakás
Bejegyzés határozat: 127901/1/1/1/2002/02.04.30				törzskönyvi határozat: 1/1/1/1/2006/06.09.07
lakás	30	1 0	739/10000	lakás
Bejegyzés határozat: 155650/2/2006/06.09.07				

2. bejegyzés határozat: 37350/1996/1996.01.12

Törzskönyv

Az állás ingatlanhoz tartozó az alá írt okiratok alapján megadott helyrajzi számok.

I. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1 törzskönyvi határozat: 144011/1997/1997.11.25
bejegyzés határozat, okirati id: 212784/1997/1997.11.25

törzskönyvi határozat: 198922/1997/1997.11.25

jogin: adásvétel 37350/1996/1996.01.12
jogin: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1997/1997.11.25
jogin: tulajdon
név: VIII. KER. ÖNGAZDÁLKODÓ
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Törzskönyv 28.

8. tulajdoni hányad: 1/1 törzskönyvi határozat: 144011/1997/1997.11.25
bejegyzés határozat, okirati id: 198922/1997/1997.11.25

törzskönyvi határozat: 30082/1998/1998.01.05

jogin: adásvétel
jogin: tulajdon
név:
ST. RÉV
név:
a. név:
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Törzskönyv 28.

9. tulajdoni hányad: 1/1 törzskönyvi határozat: 155650/2/2006/06.09.07
bejegyzés határozat, okirati id: 30082/2/1998/1998.01.05

törzskönyvi határozat: 155650/2/2006/06.09.07

jogin: adásvétel
jogin: tulajdon
név:
a. név:
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Teljes Lakás 3 1/5

Bejegyzés nyilvántartás

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

45



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Széchenyi Fővárosi
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8506604/22287/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 38215/0/A/S helyrajzi szám

Felvezetés: 155650/2/2006/06.06.01
MÉRÉS

1. tulajdoni kérelem: 1/1
bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 155650/2/2006/06.06.01
jogtul: adóval
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPESTI JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 59-67

MÉRÉS

2. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 287565/1/2001/01.06.17

térlet határozat: 155650/2/2006/06.06.01

Előzetes értesítés jog
az 1997. évi. LXXVIII. törvény 21. §, 28. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a
31/2001. (X. 26.) sz. önkormányzati rendelet a 265517/1/2001.01.11.27. számú beadvány
szempontjára.
jogtul:
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 59-67

3. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 155650/2/2006/06.06.01

térlet határozat: 155650/2/2006/06.06.01

Tulajdonjog fenntartásával történt eladás
utalás: II /3.
jogtul:
név: BUDAPEST JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 59-67

En a tulajdoni lap közzétételével egyidejűleg az aljánál került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP TÖRZS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

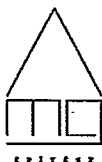
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ch
6.6



2017. március 14.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 6.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/6
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	93 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	93 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-15,0 %
Korrekciók összesen:	-18,3 %
Korrigált fajlagos érték:	236 113 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	21 958 509 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan

2017. március 8. napi piaci forgalmi értéke

21 959 000 Ft

huszonegy millió-kilencszázötvenkilencezer

(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Budapest

2017.03.08

M G É P Í T É S Z K F T.

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A

cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43

tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

levegőtisztasági szakértői szakterületek: épületszerkezet,

épületelektika, építéstechnológia, építészet, beruházás,

beruházási menedzsment, építésgazdaság, területrendezés,

építési felügyelet, ingatlan-értékelés, épületenergetika,

hőszivattyús szakterületi befolyások nyilvántartási száma: 010499

É P Í T É S Z
Dr. Márkus Gábor

47



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 6., hrsz.: 36215/0/A/6



Handwritten signature and date:
48



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Széki Földhivatal
Budapest, XI. Budai út 59. 1519 Pf. 415

Cikksz.: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000604/123307/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 56215/0/A/6 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. Tűz út 28. Földszint. ajtó: 6.
BKKSZ

1. Az egyéni állás ingatlan adatai:
megnevezés

terület
m²

szobák száma
egység/szál

személyi kárpit

tulajdoni

lakás

93

1

0

2270/20000

lakás

Bejegyző határozat: 999997/1999/

törzsi határozat:

lakás

93

1

0

2270/20000

Bejegyző határozat:

2. bejegyző határozat: 37350/1996/1996.01.12

Társasház

Az üzemeltetői jogkörrel rendelkező személyek helyiségek.

BKKSZ

3. tulajdoni kárpit: 1/1 terület határozat: 51254/1999/1999.02.04
bejegyző határozat, árkészési idő: 37350/1996/1996.01.12

terület határozat: 51254/1999/1999.01.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1999/1999.11.11

jogcím: eredeti felvételi 17340/1996/1996.01.12

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÉNY

cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Tűz út 28. Földszint 6

4. tulajdoni kárpit: 1/2 terület határozat: 164751/1/2004/03.12.11

bejegyző határozat, árkészési idő: 51254/1999/1999.02.04

terület határozat: 164751/1/2004/03.12.11

jogcím: adósságtel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

szül.:

szül.:

cím:

1000 BUDAPEST VIII. KER. Tűz út 28. Földszint 6

5. tulajdoni kárpit: 1/2 terület határozat: 164751/1/2004/03.12.11

bejegyző határozat, árkészési idő: 51254/1999/1999.02.04

terület határozat: 164751/1/2004/03.12.11

jogcím: adósságtel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

szül.:

szül.:

cím:

1000 BUDAPEST VIII. KER. Tűz út 28. Földszint 6

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

49



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Széki Főbíróval
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1119 Pf. 1413

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000604/123072514
2016.05.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 38215/0/A/6 helyrajzi szám

Felvitelre és másolásra
M.KE.88

d. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényes idő: 164951/1/2004/03.12.31
jogtul: adószámla
otálás: II /2-3.
jogtul: tulajdonos
név: JÓZSEF JÓZSEF JÓZSEF
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.

M.KE.88

f. bejegyzés határozat, érvényes idő: 51254/1999/1999.02.04
Jelölőszám: 517 508 FT, azaz Ötvenháromezer forint és ötven forint
jogtul:
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.

h. bejegyzés határozat: 58209/1/2002/02.02.06

g. bejegyzés határozat, érvényes idő: 51254/1999/1999.02.04
Előzetesítési és terhelési tilalom felvételéről határozat.
otálás: III/1.
jogtul:
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.

h. bejegyzés határozat: 58209/1/2002/02.02.06

Ha a tulajdoni lap közzétételétől kezdve a tulajdoni lapról kiderül, hogy a tulajdoni lap nem hiteles.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

50



2017. március 14.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 7.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/7
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	28 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

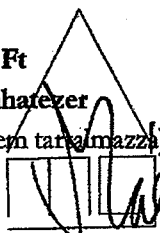
Értékelés

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	28 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-10,0 %
Korrekciók összesen:	-13,3 %
Korrigált fajlagos érték:	250 563 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	7 015 764 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2017. március 8. napi piaci forgalmi értéke

7 016 000 Ft
hétmillió-tizenhatezer
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Budapest
2017.03.08

É P Í T É S Z
Dr. Márkus Gábor

M G É P Í T É S Z K F T.

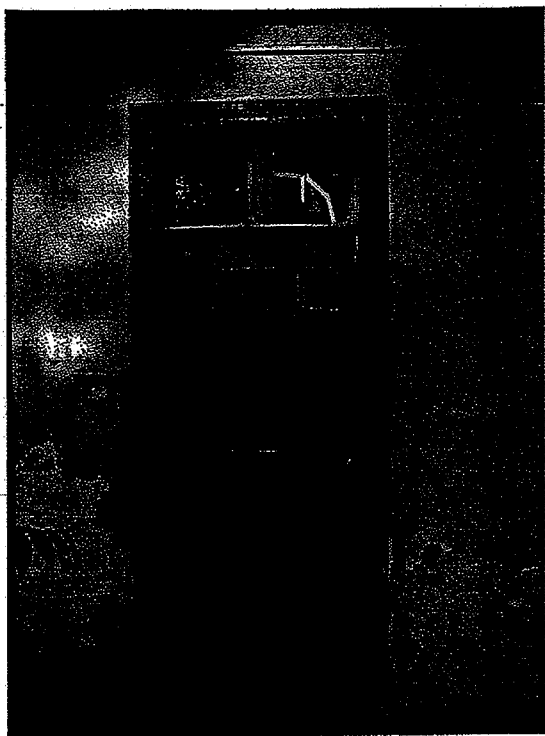
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

szakszolgálati szakértői szakterületek: épületszerkezet,
épületek építéstechnológiája, építész, beruházás,
beruházás-kezelés, építésgazdaság, területrendezés,
építésszervezés, ingatlan-értékelés, épületenergetika;
szakszolgálati szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 010499



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 7., hrsz.: 36215/0/A/7



Handwritten signature or initials, possibly 'S2'.



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Széki Főbíróvála
Budapest, XI. Buzsáki utca 59. 1519 Pf.: 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megnevelés száma: 0000004/120317/2014
2014.03.24

ENDRÁS VILK. KER.

Bejárati út: 36215/0/A/1 helyrajzi szám

1083 ENDRÁS VILK. KER. Tűz útca 28. Építési. ajtó: 7.

ERESZ

1. Az egyes állás ingatlai adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szobák mérete	területi hányad	területi hányad
lakás	28	1	0	090/10000	Bokor utca
Bejárati út:	36215/0/A/1			területi hányad:	1083/090/2004/04.01
lakás	28	1	0	090/10000	Bokor utca
Bejárati út:	36215/0/A/1			területi hányad:	1083/090/2004/04.01
lakás	28	1	0	090/10000	Bokor utca
Bejárati út:	36215/0/A/1			területi hányad:	1083/090/2004/04.01

1.

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozók mellékhelyiségek.

ERESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 területi hányad: 03241/1/1000/04.01

bejárati út: 36215/0/A/1

területi hányad: 03241/1/1000/04.01

jogtul: 1991. évi XXXIII. tv. 31.2734/1993/11.01

jogtul: eredeti felvétel

jogtul: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

város: 1083 ENDRÁS VILK. KER. Tűz útca 28.

2. tulajdoni hányad: 1/1 területi hányad: 03241/1/1000/04.01

bejárati út: 36215/0/A/1

területi hányad: 03241/1/1000/04.01

jogtul: adósságtól

jogtul: tulajdonos

kiskorú

név:

szül.:

szül.:

cím: 1110 ENDRÁS VILK. KER. Tűz útca 28.

3. tulajdoni hányad: 1/1 területi hányad: 03241/1/1000/04.01

bejárati út: 36215/0/A/1

területi hányad: 03241/1/1000/04.01

jogtul: adósságtól

jogtul: tulajdonos

név:

szül.:

szül.:

cím: 1110 ENDRÁS VILK. KER. Tűz útca 28.

Feljegyzés a társasházról

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

Nem hiteles tulajdoni lap

53



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Széki Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljeskörű
Megrendelés szám: 8550654/12317/2014
2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 86215/0/A/7 helyrajzi szám

Felvitelre előkészítve
MÉRÉS

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 105986/2/2006/06.04.03
jogcími adatról
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNGKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST VIII. KER. Savanyú utca 61-67.

MÉRÉS

5. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 83241/1996/04.03.

törzskönyvi határozat: 132992/1999/1999.06.04

polgári törzskönyvi jog

jogtul:

név:

szül.:

sz. név:

cím:

1000 BUDAPEST VIII. KER. Tűz utca 20/szv.7.

6. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 207585/1/2001/03.

törzskönyvi határozat: 105986/2/2006/06.04.03

elbírálási jog

az 1997. évi. LXVIII. törvény 21. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a
22/2001. (X.26.) sz. Kormányzati rendelet 2/2001/2001.11.27. számú beadvány
rangsorában.

jogtul:

név: VIII. KER. ÖNGKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 51-57.

En a tulajdoni lap köznevelési aljának alapján került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONILAPVÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

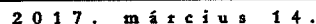
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and initials.



Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 12.
Helyrajzi szám:	36215/0/A/12
Ingatlan- nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	20 m2
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	20 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	289 000 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3,3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-10,0 %
Korrekciók összesen:	-13,3 %
Korrigált fajlagos érték:	250 563 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	5 011 260 Ft

2017. március 8. napi piaci forgalmi értéke

(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

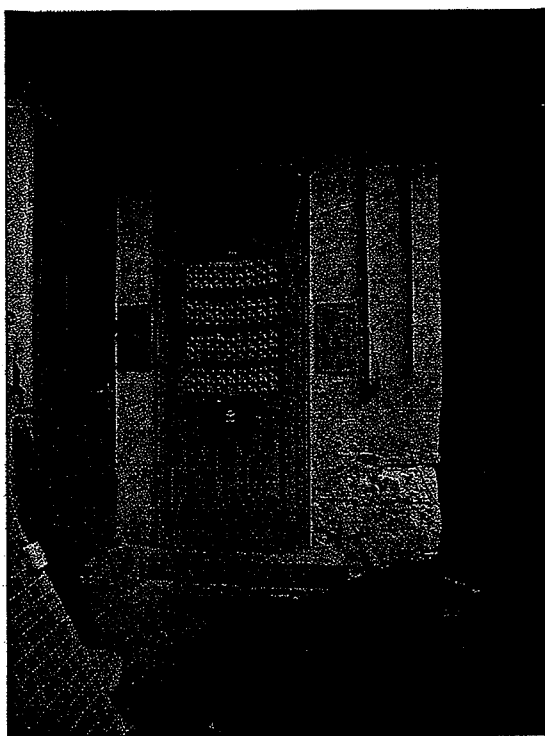
szakirányú szakértői szakterületek: építészetvezetés,
építéstechnika, építésztechnológia, építmény, beruházás,
beruházási felügyelet, építészgazdaság, területrendezés,
szakszervezés, ingatlan-árkezelés, építőanyagok;
levegőtisztosítók és levegő tisztogatók gyártásával foglalkozó vállalatok
Gábor

ÉPÍTÉSZ Igazságügyi szolgálat
Dr. Márkus Gábor



2017. március 14.

Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 28. Fsz. 12. , hrsz.: 36215/0/A/12



Handwritten signature and date 5/6



2017. március 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bejegyzési i. Cím: 7444 Kézdivászló
Bejegyzési i. Cím: 7444 Kézdivászló

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Működési rendszertől
2014.02.24

BEMUTATÓ VIII. RÉSZ.

Bemutató VIII. RÉSZ. 2015/04/12 helyrehozati adatok.

1992. BEMUTATÓ VIII. RÉSZ. 2015. március 28. Cím: 171. Cím: 171.

1. Az ügyfél bejelentése alapján, adatai:
megnevezés

területi adatok
száma

területi adatok
száma

területi adatok
száma

területi adatok
száma

területi adatok
száma

Létező
bejegyzési i. Cím: 7444 Kézdivászló

2. Az ügyfél bejelentése alapján, adatai:
Cím: 171.

Cím: 171.

Az ügyfél bejelentése alapján, adatai:
Cím: 171.

BEMUTATÓ

1. Az ügyfél bejelentése alapján, adatai:
Cím: 171.

Cím: 171.

Cím: 171.

Cím: 171.

Cím: 171.

Cím: 171.

Cím: 171.

BEMUTATÓ

BEMUTATÓ

Az ügyfél bejelentése alapján, adatai:
Cím: 171.

BEMUTATÓ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and initials.

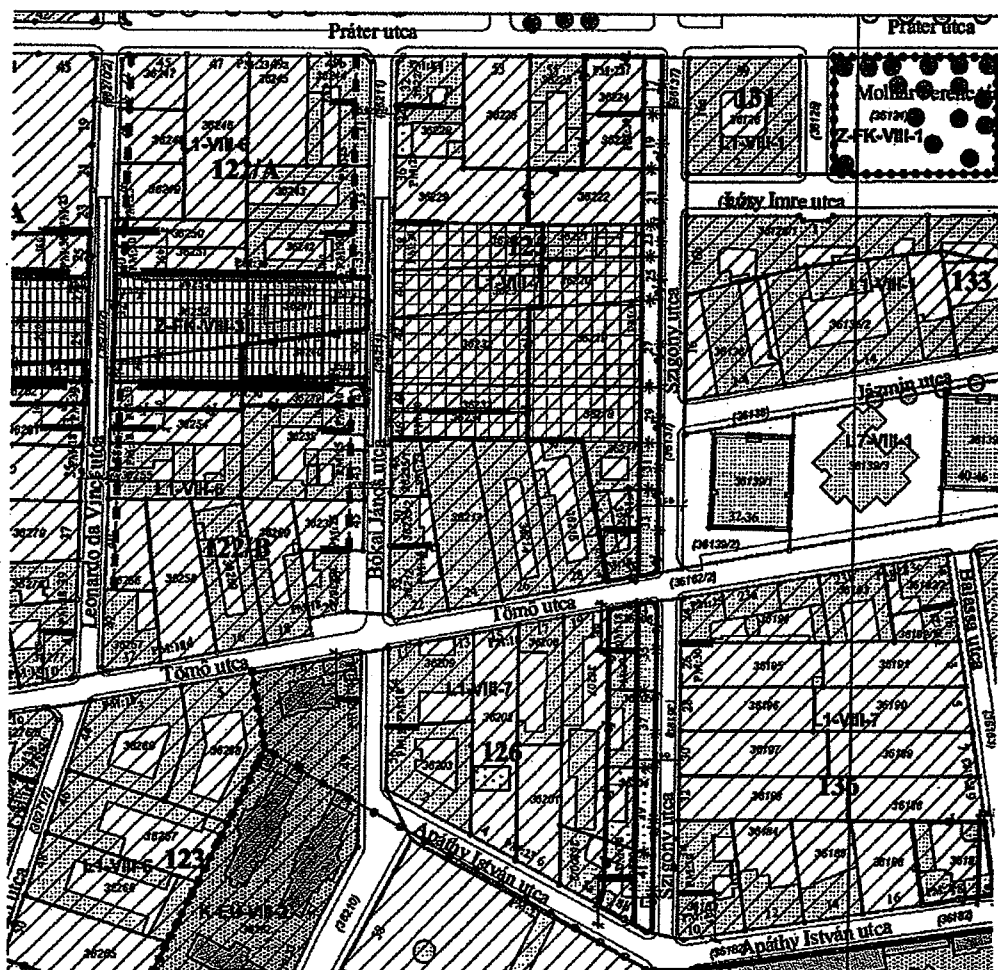


2017. március 14.

C.) Üres telek ingatlanok értékelése

C.1.) Értékelendő ingatlanok övezeti besorolása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII. 12.) Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló rendelete szerint a vizsgálandó ingatlanok különböző építési övezetekben fekszenek. Az alábbi ábra, illetve táblázat bemutatja az egyes ingatlanok övezeti besorolását.



Vizsgált ingatlanok övezeti besorolása

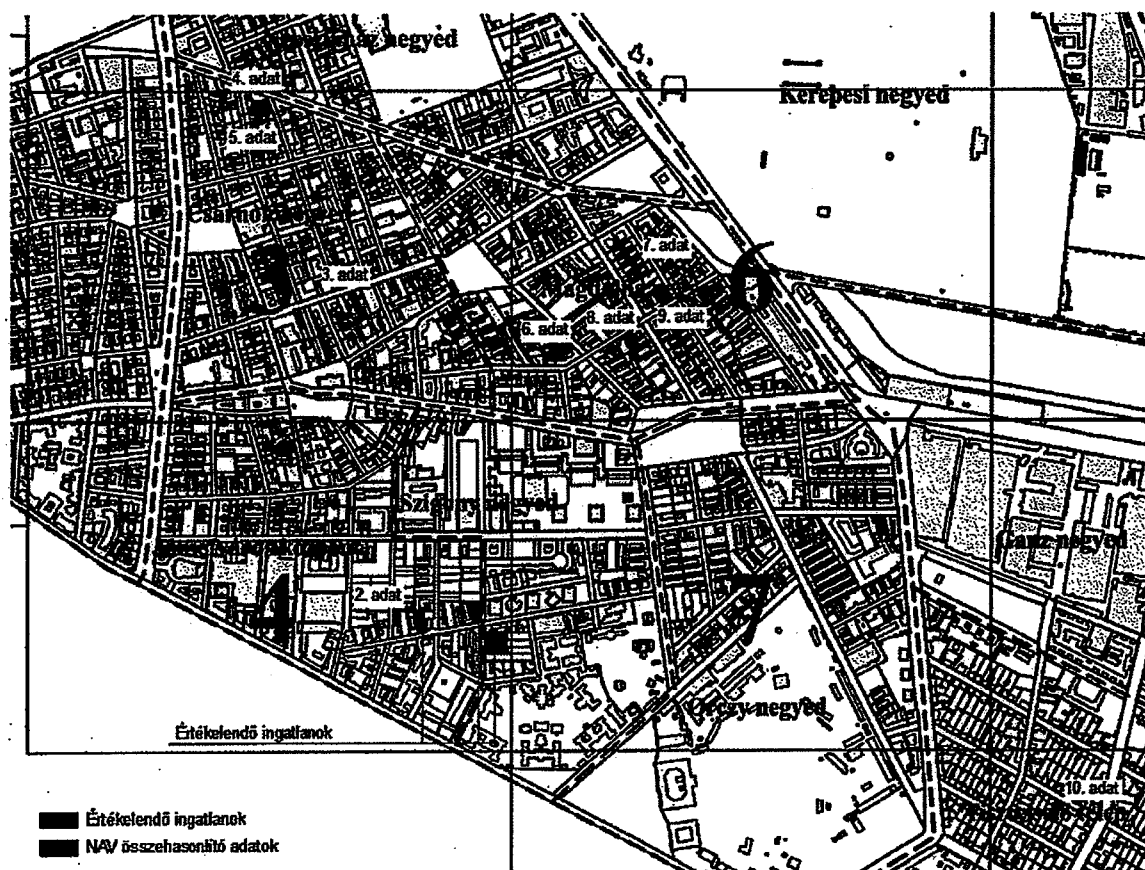
Sz. sz.	Tömb	Hrsz.	Cím	Övezeti besorolás	Kerületi rész
1	122B	36260	Tömö u. 18.	L1-VIII-6	Józsefváros központ
2	125	36217	Szigony u. 31.	L1-VIII-7	Józsefváros központ
3	125	36216	Szigony u. 33.	L1-VIII-7	Józsefváros központ
10	136	36197	Szigony u. 30.	L1-VIII-7	Szigony negyed
11	136	36196	Szigony u. 28.	L1-VIII-7	Szigony negyed
12	136	36195	Szigony u. 26.	L1-VIII-7	Szigony negyed

55



2017. március 14.

C.2.) NAV adatszolgáltatás – összehasonlító telek-ingatlanok övezeti besorolása



NAV adatszolgáltatás – összehasonlító ingatlanok elhelyezkedése

Sz. sz.	Tomb.	Hrsz.	Cím	Övezeti besorolás	Környezet
1	n.a.	35093	Budapest	n.a.	n.a.
2	122B	36256	Leonardo Da Vinci u. 40.	L1-VIII-6	Józsefváros központ
3	245	35179	József u. 39.	L1-VIII-2	Csarnok negyed
4	220	34800	Tolnai Lajos u. 1.	L1-VIII-1	Csarnok negyed
5	220	34801	Tolnai Lajos u. 3.	L1-VIII-1	Csarnok negyed
6	252	35308	Dankó u. 19.	L1-VIII-3	Magdolna negyed
7	255	35569	Lujza u. 10.	L1-VIII-5	Magdolna negyed
8	260	35468	Magdolna u. 35.	L1-VIII-5	Magdolna negyed
9	254	35355	Magdolna u. 38.	L1-VIII-2	Magdolna negyed
10	411	38662	Reguly Antal u. 31	L2/A-VIII-1	Tisztviselőtelep

Az 1. sz. telek adat pontos címe nem ismert, a helyrajzi szám alapján beazonosítása nem volt lehetséges, ezért az övezeti besorolása sem volt meghatározható.

60



C.3.) Építési előírások

Az övezeti besorolások építési előírásait az alábbiakban ismertetem:

IV. FEJEZET

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁷⁰
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
 - d) irodaház,
 - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építményhelyezhető el.
- (2) A fő rendeltetési épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,
 - h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁷¹
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor.



2017. március 14.

- f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarbefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincészinjén, földszinjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 6.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- f)⁷³ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati tervtanács, annak hiányában az önkormányzati főépítész véleményét.
- (2)⁷⁴ Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	L1	beépítési mód	a telkek megengedett					az épület megengedett	
			legkisebb kialakítható		legnagyobb		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
			területe	szelessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága
			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m
L1-VIII-1	Z		500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0 23,0
L1-VIII-2	Z		500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0 23,0
L1-VIII-3	Z		500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁷⁵	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0 19,5
L1-VIII-4	Z		500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5 16,0
L1-VIII-5	Z		500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5 19,5
L1-VIII-6	Z		500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0 25,0
L1-VIII-7	Z		500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0 25,0

^s saroktelkek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

62



A vizsgált ingatlanokra vonatkozó övezeti előírások alapján a beépítési paramétereik a következők:

L1-VIII-6 építési övezet

beépítési mód:	zárt sorú beépítés
az építési telek	
legkisebb kialakítható terület:	500 m ²
szélesség:	-
legnagyobb megengedett beépítési mértéke:	65 % (sarokteleknél 80%)
szintterületi mutatója:	4,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 5,00 m ² /m ²)
terepszint alatti beépítési mértéke	85 % (mélygarázs esetén: 100%)
legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke:	15 % (mélygarázs esetén: 0%)
az épület	
legkisebb kötelező építménymagassága:	16 m
legnagyobb megengedett építménymagassága:	25 m

L1-VIII-7 építési övezet

beépítési mód:	zárt sorú beépítés
az építési telek	
legkisebb kialakítható terület:	500 m ²
szélesség:	-
legnagyobb megengedett beépítési mértéke:	65 % (sarokteleknél 80%)
szintterületi mutatója:	4,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 5,00 m ² /m ²)
terepszint alatti beépítési mértéke	85 % (mélygarázs esetén: 100%)
legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke:	15 % (mélygarázs esetén: 0%)
az épület	
legkisebb kötelező építménymagassága:	16 m
legnagyobb megengedett építménymagassága:	25 m



2017. március 14.

A NAV adatszolgáltatás szerinti összehasonlító ingatlanokra vonatkozó övezeti előírások alapján a beépítési paramétereik a következők:

L1-VIII-1 építési övezet

beépítési mód:

zárt sorú beépítés

az építési telek

legkisebb kialakítható

terület:

500 m²

szélesség:

18 m

legnagyobb megengedett

beépítési mértéke:

65 % (sarokteleknél 75%)

sínterületi mutatója:

4,00 m²/m² (sarokteleknél: 4,50 m²/m²)

terepszint alatti beépítési mértéke

85 % (mélygarázs esetén: 100%)

legkisebb kötelező

zöldfelületi mértéke:

15 % (mélygarázs esetén: 0%)

az épület

legkisebb kötelező építménymagassága:

16 m

legnagyobb megengedett építménymagassága:

23 m

L1-VIII-2 építési övezet

beépítési mód:

zárt sorú beépítés

az építési telek

legkisebb kialakítható

terület:

500 m²

szélesség:

18 m

legnagyobb megengedett

beépítési mértéke:

60 % (sarokteleknél 75%)

sínterületi mutatója:

3,50 m²/m² (sarokteleknél: 4,00 m²/m²)

terepszint alatti beépítési mértéke

85 % (mélygarázs esetén: 100%)

legkisebb kötelező

zöldfelületi mértéke:

15 % (mélygarázs esetén: 0%)

az épület

legkisebb kötelező építménymagassága:

16 m

legnagyobb megengedett építménymagassága:

23 m

ch
69

**L1-VIII-3 építési övezet****beépítési mód:**

zárt sorú beépítés

az építési telek

legkisebb kialakítható

terület:

500 m²

szélesség:

18 m

legnagyobb megengedett

beépítési mértéke:

60 % (sarokteleknél 75%)

szintterületi mutatója:

3,50 m²/m² (sarokteleknél: 4,00 m²/m²)

terepszint alatti beépítési mértéke

85 % (mélygarázs esetén: 100%)

legkisebb kötelező

zöldfelületi mértéke:

15 % (mélygarázs esetén: 0%)

az épület

legkisebb kötelező építménymagassága:

14 m

legnagyobb megengedett építménymagassága:

19,5 m

L1-VIII-5 építési övezet**beépítési mód:**

zárt sorú beépítés

az építési telek

legkisebb kialakítható

terület:

500 m²

szélesség:

18 m

legnagyobb megengedett

beépítési mértéke:

50 % (sarokteleknél 75%)

szintterületi mutatója:

3,50 m²/m² (sarokteleknél: 4,00 m²/m²)

terepszint alatti beépítési mértéke

70 %

legkisebb kötelező

zöldfelületi mértéke:

20 %

az épület

legkisebb kötelező építménymagassága:

12,5 m

legnagyobb megengedett építménymagassága:

19,5 m



2017. március 14.

L1-VIII-6 építési övezet

beépítési mód:

zárt sorú beépítés

az építési telek

legkisebb kialakítható

terület:

500 m²

szélesség:

legnagyobb megengedett

beépítési mértéke:

65 % (sarokteleknél 80%)

sínterületi mutatója:

4,50 m²/m² (sarokteleknél: 5,00 m²/m²)

terepszint alatti beépítési mértéke

85 % (mélygarázs esetén: 100%)

legkisebb kötelező

zöldfelületi mértéke:

15 % (mélygarázs esetén: 0%)

az épület

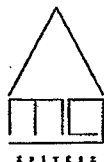
legkisebb kötelező építménymagassága:

16 m

legnagyobb megengedett építménymagassága:

25 m

Handwritten signature and date 66



C.4.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer telekérték meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket. A hozamszámításon alapuló értékelést a benne rejlő rendkívül nagy kockázat miatt mellőztem.

C.4.1.) Értékképzés összehasonlító adatok módszerével

A módszer alkalmazásánál az értékelés időpontjában fellelhető hasonló jellegű ingatlanok árait kell vetíteni az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz. Az összehasonlító adatok beszerezhetők ingatlanforgalmi cégek adatbázisaiból, nyilvános árverési adatokból, földhivatali illetve illetékhivatali adatokból és az adott gazdasági régió szaksajtójában megjelenő nyilvános ingatlanpiaci adatok. Az összehasonlítás mindenkor szubjektív, az értékelő véleményét tükrözi. Az összehasonlítást több szempont szerint lehet elvégezni és ezek összesítése eredményezi az értékelés tárgyát képező ingatlan alapárát. A megkapott alapárát kell beszorozni az ingatlan alapterületével.

Az összehasonlításnál az alábbi tényezőkre voltam figyelemmel:

- Az ingatlan rendeltetése,
- A település jellege, az ingatlan földrajzi fekvése, településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség, annak kiépítettsége, paraméterei, elérhetősége, színvonala.
- Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete a vizsgált ingatlan körzetében és jellegének megfelelően kereskedelmi gazdasági funkció miatt relatíve távolabbi körzetekben is.
- Az ingatlanok használata, fenntartása során jelentkező költséghatékonyság.
- A vizsgált ingatlanok bejegyzett és valós mutatói.
- A HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) előírásai egyéb, az ingatlan valós hasznosításának lehetőségei.

A piaci érték az a pénzben kifejezett ár, amelyért két szabad akaratú fél a tranzakció időpontjában:

- eladói kínálati, vevői szándék szerint létezik,
- ésszerű rendelkezési idő biztosított,
- stabil, megfelelő nyilvánosság jelenléte adott,
- speciális átlagostól eltérő ajánlat hiánya (spekulatív vétel, előszereteti vétel, stb.),
- a valós piaci áralku keretei között realizálódó adásvétel.



2017. március 14.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló piaci érték megállapításához az alábbi értékelési eljárást követtem:

- A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályához összehasonlító adatok iránti kérelmet nyújtottam be.
- A beszerzett adatokat rendszereztem, kiválasztottam az összehasonlításra alkalmas adatokat.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték megállapítása oly módon történt, hogy a vizsgált ingatlant minden hasonlító ingatlan azonos értékmérőjével (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) összevetettem.
- A számításokat táblázatos formában mellékelem.
- Megállapítottam a korrigált fajlagos értékszámot.
- A végkövetkeztetés, érték meghatározás korrigált fajlagos értékek alapján történt, majd a végső értéket a kerekítés szabályai szerint határoztam meg.
- A jellemző, hasonlításra kiválasztott ingatlanok sorából ki kellett ejteni a szélsőségesen alacsony és szélsőségesen magas értékeket, mint nem jellemző adatokat.

C.4.2.) A NAV adatszolgáltatásból származó összehasonlító adatok elemzése

Sz.	Hirsz.	Cím	Ingatlan típusa	Építési éve	PH - részarány	Adóérték (ideig)	Terület (m ²)	Beküldött érték - Forgalmi érték	Fajlagos érték
1.	35093	1081 Budapest	telek	n.a.	1/4	2016	603	95 250 000 Ft	157 960
2.	36256	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 40.	telek	L1-VIII-6	1/1	2016	465	48 360 000 Ft	104 000
3.	35179	1084 Budapest, József u. 39.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	864	156 210 000 Ft	180 799
4.	34800	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 1.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	565	196 926 835 Ft	348 543
5.	34801	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 3.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	573	194 917 378 Ft	340 170
6.	35308	1086 Budapest, Dankó u. 19.	telek	L1-VIII-3	1/1	2016	772	17 090 500 Ft	22 138
7.	35569	1086 Budapest, Lajza u. 10.	telek	L1-VIII-5	1/4	2016	438	39 370 000 Ft	89 886
8.	35468	1086 Budapest, Magdolna u. 35.	telek	L1-VIII-5	1/4	2016	773	99 600 000 Ft	128 849
9.	35355	1086 Budapest, Magdolna u. 38.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	879	101 600 000 Ft	115 586
10.	38662	1089 Budapest, Reguly Antal u. 31.	telek	L1-VIII-4	1/4	2016	649	35 000 000 Ft	53 929

68



2017. március 14.

A fenti adathalmazból az összehasonlításra alkalmas adatok kiválasztása az alábbi szempontok alapján történt:

1. adat: Az ingatlan pontos címe nem ismert, övezeti besorolása nem volt meghatározható. Az adatok az értékelés során figyelmen kívül hagytam.

10. adat: Az ingatlan a Tisztviselőtelepen helyezkedik el, mely a VIII kerület külsőbb területe, a vizsgált ingatlanok ennél központibb helyen találhatók, ezért ezt az adatot az értékelés során figyelmen kívül hagytam.

7. és 8. adat: Az összehasonlító adatok mindegyike lakóövezetben helyezkedik el. Az építési előírások a lakóövezeten belül is eltérhetnek. A 7. és 8. sz. összehasonlító ingatlan L1-VIII-5 övezetben fekszik, ahol az építési előírások kisebb beépíthetőséget engednek meg, mint azokban az övezetekben, ahol az értékelendő ingatlanok találhatóak: L1-VIII-6 és L1-VIII-7 övezet. Erre való tekintettel az értékelés során ezeket az adatot figyelmen kívül hagytam.

Az összehasonlításra alkalmas adatok a következők:

Sz.	Hrsz.	Cím	Ingyen típusa	Építési övezet	HH részarány	Adás vevő ideje	Terület (m ²)	Berendezett érték = Forgalmi érték	Fajlagos érték
2.	36256	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 40.	telek	L1-VIII-6	1/1	2016	465	48.360.000 Ft	104.000
3.	35179	1084 Budapest, József u. 39.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	864	156.210.000 Ft	180.799
4.	34800	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 1.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	565	196.926.835 Ft	348.543
5.	34801	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 3.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	575	194.917.378 Ft	340.170
6.	35308	1086 Budapest, Dankó u. 19.	telek	L1-VIII-5	1/1	2016	772	17.090.500 Ft	22.138
9.	35355	1086 Budapest, Magdolna u. 38.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	879	101.600.000 Ft	115.586

A rendelkezésre álló 6 db összehasonlításra alkalmas adat közül a 2 db kiugróan magas és 1 db szélsőségesen alacsony fajlagos értékű adatokat kizártam.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelő módszer min. három összehasonlításra alkalmas adat rendelkezésre állása esetén végezhető el biztonságosan. Mivel a három ill. a hét adat számított átlagának értéke nem tér el jelentősen egymástól, ezért a könnyebb kezelhetőség érdekében a vizsgált ingatlanok értékelését a 2. a 3. és a 9. sz. összehasonlító adat segítségével végeztem el. Az adatok átlagos fajlagos értéke 133.462 Ft/m².



2017. március 14.

C.4.3.) Az összehasonlító telekingatlan adatok korrekciója

Az összehasonlító adatok elemzése során az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

Adásvétel ideje

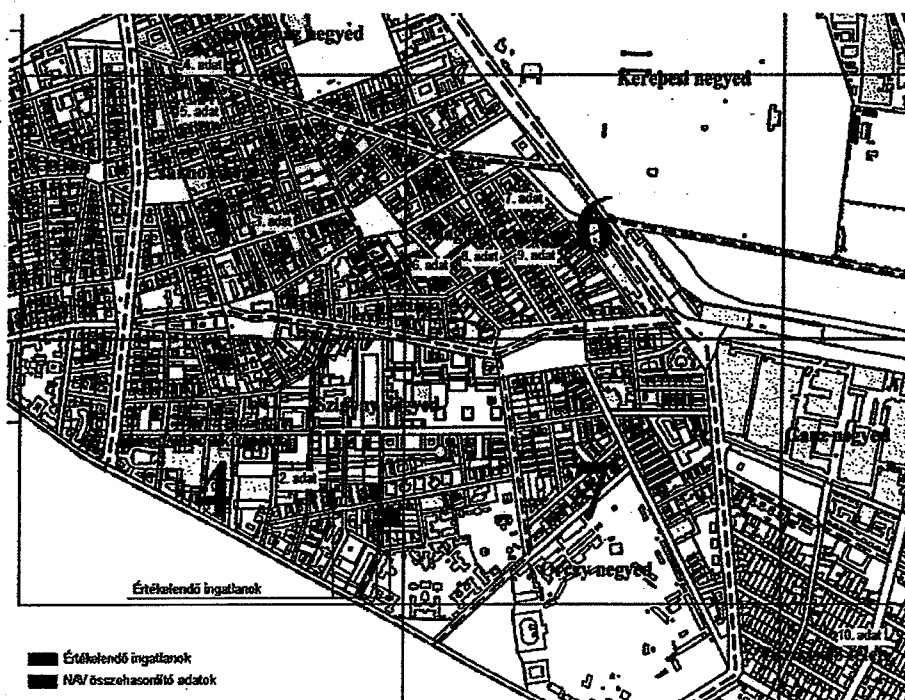
A NAV adatszolgáltatása 2016. évből tartalmaz adásvételi adatokat, tekintettel arra, hogy a 2017. évre vonatkozóan még nem állnak rendelkezésre nem ingatlanforgalmi adatok. Az értékelést a 2016. évi adatok alapján végeztem el.

Ingatlanok elhelyezkedése

A vizsgált ingatlanok és a rendelkezésemre bocsátott NAV összehasonlító adatok mindegyike Budapest VIII. kerületben helyezkedik el. A VIII. kerület egyes részei azonban jelentős eltérést mutatnak. A vizsgált ingatlanok Budapest VIII. kerület Józsefváros központ és Szigony negyed kerület részeken helyezkednek el. A NAV adatszolgáltatás szerinti összehasonlító ingatlanok szintén a VIII. kerületben helyezkednek el, az alábbi kerületekben: Józsefváros központ, Csarnok negyed, Magdolna negyed és Tisztviselőtelep.

A Tisztviselő telepen található összehasonlító ingatlant kizártam az értékelés során, tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlanok ennél központibb helyen helyezkednek el, ezért ez az ingatlan nem alkalmas az összehasonlításra.

Az értékelés során az elhelyezkedésből fakadó különbséget korrigáltam, a számítás során 0-5 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztam.



A vizsgált és összehasonlító telek-ingatlanok VIII. kerületen belüli elhelyezkedése

70



Telekméret

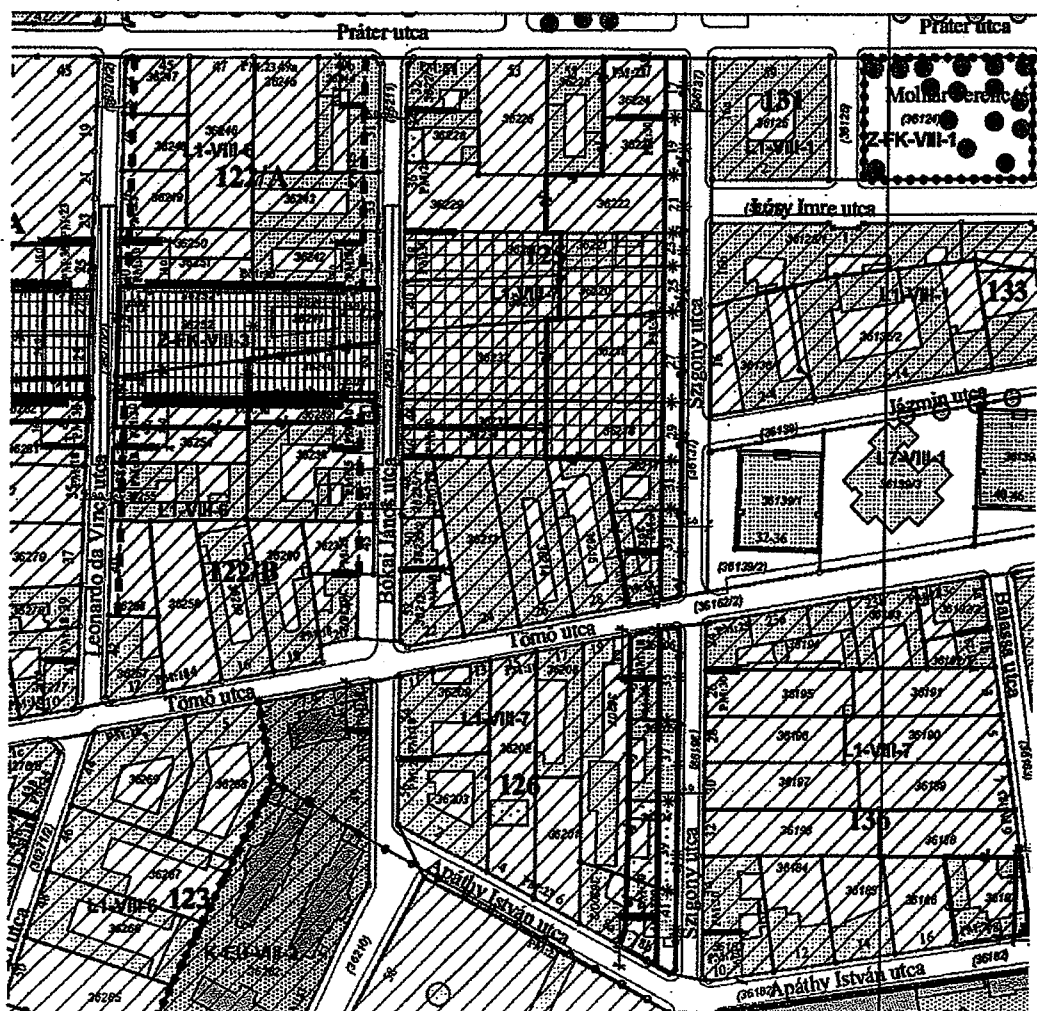
A vizsgált ingatlanok telekmérete különböző, ahogy az összehasonlító ingatlanok telekmérete is. Az értékelés során a telekméretből adódó különbséget korrigáltam, a számítás során -6%-tól +9 %-ig terjedő mértékben alkalmaztam korrekciós tényezőt.

Építési övezet / az ingatlanok beépíthetősége

A vizsgált ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok különböző építési övezetekben helyezkednek el, ennek megfelelően a beépíthetőségük is eltérő. Figyelembe vettem továbbá, hogy némely ingatlan saroktelek, ahol az építési előírások nagyobb beépíthetőséget engednek meg.

Az értékelés során a beépíthetőség mértékéből fakadó különbségeket korrigáltam, a számítás során 0-20 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztam.

A vizsgálandó ingatlanok mindegyike lakóövezetben helyezkedik el, az L1-VIII-6 és L1-VIII-7 övezetben:

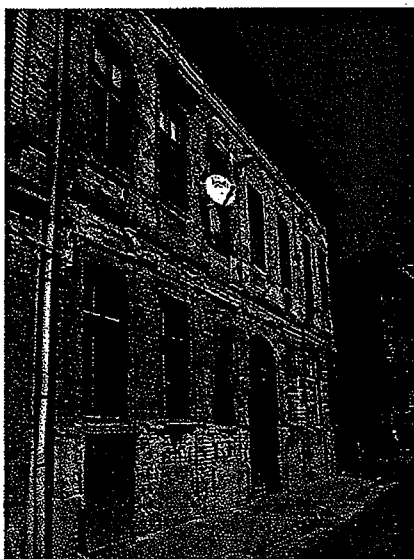




2017. március 14.

C.5.) Forgalmi érték megállapítása

1.	36260 hrsz.	Tömő u. 18.
----	-------------	-------------



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, de üres beépítetlen ingatlanként került értékelésre. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlanon elbontásra került az épület.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: Budapest VIII. Kerület Önkormányzat (tulajdoni hányad: 1/1).

2012. 07. 13-tól az ELMŰ Hálózati Kft. részére 4 m² területen vezetékJog került bejegyzésre.

72



2017. március 14.

		Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Tömő u. 18.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	36260	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m ²)	874	465	864	879
Korrekciós tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	Józsefváros központ	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrekciós tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-6	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrekciós tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrekció összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	-	110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²)	-	144 216		

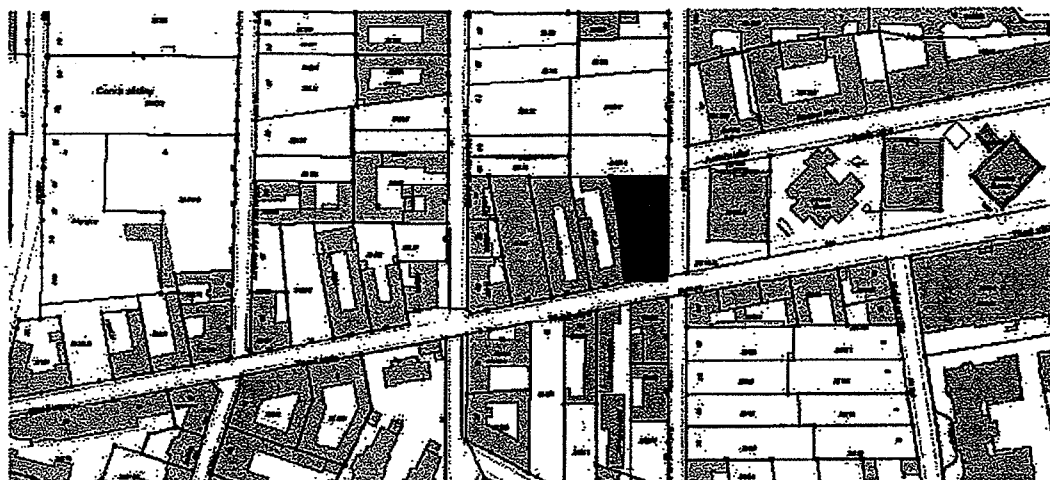
A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált		Telekérték
				fajlagos érték		
Bp. VIII. ker. Tömő u. 18.	36260	874	m ²	144 216	Ft/m ²	



2017. március 14.

2-3. 36216/1 hrsz. Szigony u. 31-33.



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett lakóház, udvar, de üres beépítetlen ingatlanként került értékelésre. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlanon elbontásra került az épület. A Kormányhivatal határozata szerint a 36216 és 36217 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával keletkezett.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: Budapest VIII. Kerület Önkormányzat (tulajdoni hányad: 1/1).

2012. 07. 13-tól az ELMŰ Hálózati Kft. részére $18 \text{ m}^2 + 38 \text{ m}^2$ területen vezetékjog került bejegyzésre.



2017. március 14.

		Összehasonlító ingatlan		
		4. adar	5. adar	6. adar
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 31-33.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	36216/1	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m ²)	741	465	864	879
Korrektíós tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	Józsefváros központ	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektíós tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-7	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	igen	-	-	-
Korrektíós tényező beépíthetőség	-	15%	20%	20%
Korrektíó összesen	-	21%	23%	25%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	-	125 840	222 383	144 483
Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²)	-	164 235		

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált fajlagos érték		Telekérték
Bp. VIII. ker. Szigony u. 31-33.	36216/1	741	m ²	164 235	Ft/m ²	

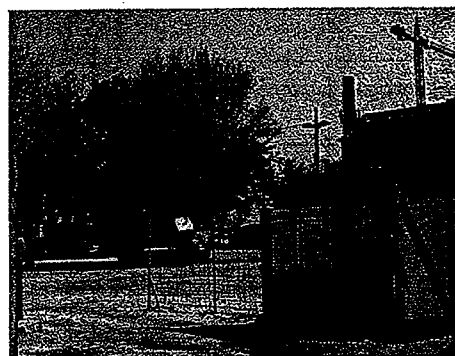
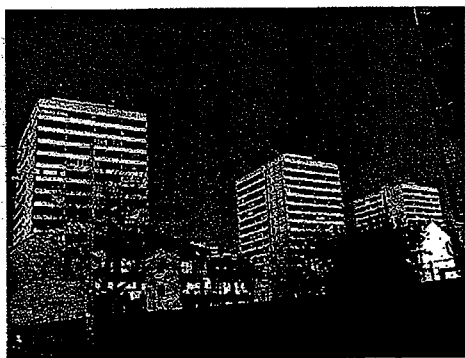
71

75



2017. március 14.

10. 36195 hrsz. Szigony u. 26.



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, oldalainak aránya kb. 1:4, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett épület, udvar. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot nem felel meg a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik. A tulajdoni lapra nem került bevezetésre az ingatlanon korábban álló épület elbontása, ezt pótolni kell. Az ingatlant üres, beépítetlen telekként értékeltem.



2017. március 14.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, tulajdoni hányad: 1/1.

2006. 08. 07-től a HVB Bank Hungary Zrt. részére 13 000 000 EUR egyetemleges jelzálogjog terület bejegyzésre.

		Összehasonlítható ingatlan		
		1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 26.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	36195	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m ²)	763	465	864	879
Korrektíós tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	Szigony negyed	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektíós tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-7	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrektíós tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrektíó összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	-	110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²)	-	144 216		

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe	Átlagos korrigált fajlagos érték	Telekérték
Bp. VIII. ker. Szigony u. 26.	36195	763 m ²	144 216 Ft/m ²	

73

77

