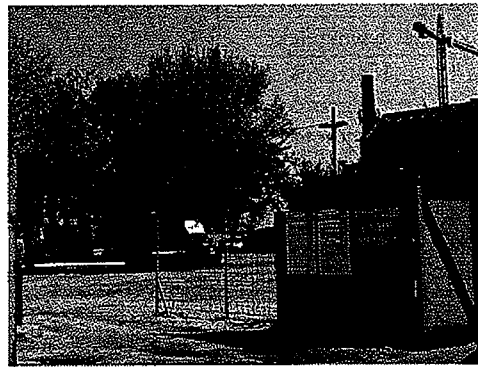
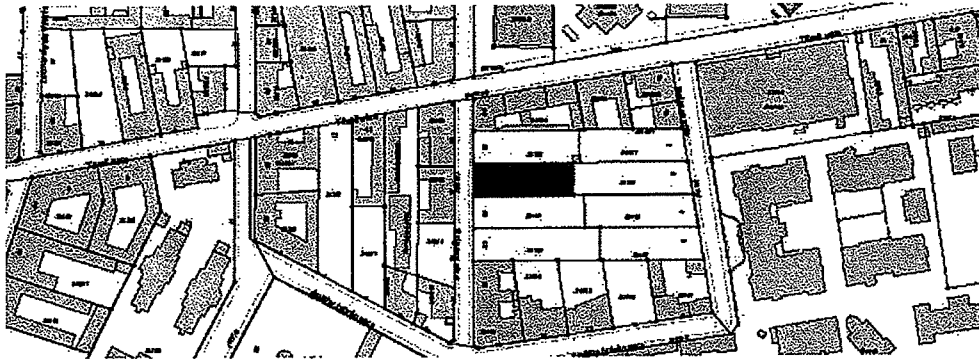




2017. március 14.

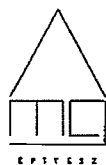
11. 36196 hrsz. Szigony u. 28.



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek téglalap alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.

Handwritten signature and the number 78.



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 kerület bejegyzésre.

	Hrsz.	Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 28.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	36196	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m ²)	713	465	864	879
Korrektív tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	Szigony negyed	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektív tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-7	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrektív tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrektív összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	-	110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²)	-	144 216		

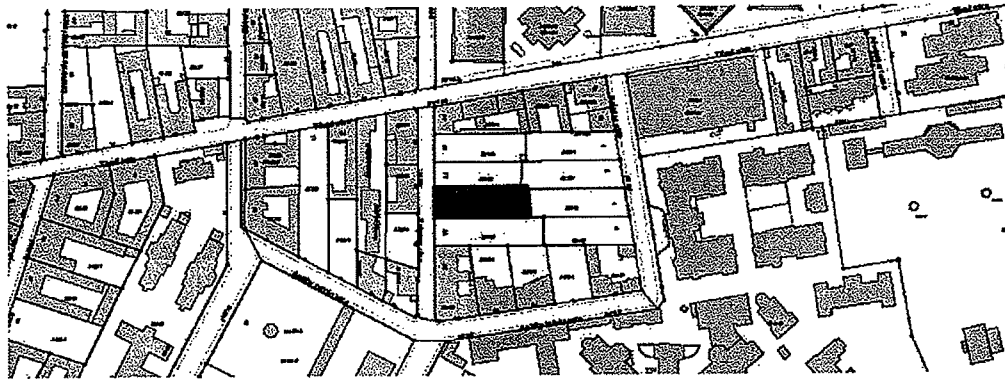
A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe	Átlagos korrigált fajlagos érték		Telekérték
Bp. VIII. ker. Szigony u. 28.	36196	713 m ²	144 216	Ft/m ²	



2017. március 14.

12. 36197 hrsz. Szigony u. 30.



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.



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 kerület bejegyzésre.

		Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 30.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	36197	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m ²)	806	465	864	879
Korrektív tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	Szigony negyed	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektív tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-7	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrektív tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrektív összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)		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. 30.	36197	806 m ²	144 216	Ft/m ²	

77

Handwritten signature and the number 81.



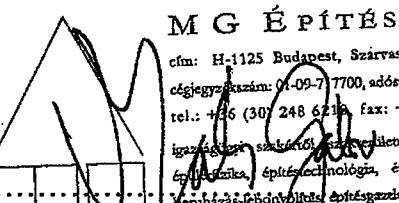
2017. március 14.

VII. Vezetői összefoglaló

Az alábbiakban ismertetem a korábban értékelt ingatlanok forgalmi értékének aktualizálását.

Szám	Típus	Helyrajtszám	Ingatlan címe	Alapterület m ²	Környezet- feltételek Bq/m ²	Ár- érték Ft
1	üres falak	36260	Bp. VIII.ker. Tomó u. 18.	874	144,216	126.045.000 Ft
2	üres falak	36243/1	Bp. VIII.ker. Szegény u. 31-33.	741	164,235	121.698.000 Ft
4	lakás	36215/0/Á/1	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 1.	20	250,563	5.011.000 Ft
5	lakás	36215/0/Á/2	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 2.	34	250,563	8.519.000 Ft
6	lakás	36215/0/Á/3	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 3.	30	250,563	7.517.000 Ft
7	lakás	36215/0/Á/6	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 6.	93	236,115	21.959.000 Ft
8	lakás	36215/0/Á/7	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 7.	28	250,563	7.016.000 Ft
9	lakás	36215/0/Á/12	Bp. VIII.ker. Tomó u. 28. sz. 12.	20	250,563	5.011.000 Ft
10	üres falak	36195	Bp. VIII.ker. Szegény u. 26.	763	144,216	100.037.000 Ft
11	üres falak	36196	Bp. VIII.ker. Szegény u. 28.	713	144,216	102.326.000 Ft
12	üres falak	36197	Bp. VIII.ker. Szegény u. 30.	806	144,216	116.238.000 Ft

Budapest, 2017. március 10.


MG ÉPÍTÉSZ KFT.
cím: H-1125 Budapest, Szárvas Gábor út 42/A
cégjegyzék szám: 04-09-7/7700, adószám: 13079908-2-43
tel.: +36 (30) 248 6218, fax: +36 (1) 200 3450
igazgatási szakértői feladatok: épületszerkezet,
építéstechnika, építéstechnológia, építésszer, berendezés,
tervezés, felbontási feladatok, építésgazdaság, területrendezés,
építésszerkezet, építésszerkezet, építésszerkezet,
ÉPÍTÉSZ Dr. Márkus Gábor
igazságügyi szakértői ügyjegyzék nyilvántartási szám: 010499

Handwritten signature



VIII. Mellékletek jegyzéke

1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás
2. sz. melléklet: Telekingatlanok tulajdoni lapjai
3. sz. melléklet: Kormányhivatal határozat telekegyesítésről



2017. március 14.

1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárési és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága
Eljárési és Illeték Osztály I.

Iktatószám: 3442145307
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna
Telefonszám: (1) 467-9679
Ügyszám: 2154591819
Adóazonosító szám: 41696185-1-43
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából



3442145307

DR MÁRKUS GÁBOR
BUDAPEST
SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a.
1125

É R T E S Í T É S

DR MÁRKUS GÁBOR (székhelye/lakcíme: 1125 BUDAPEST SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a., adószáma: 41696185-1-43) kérelmező 2017. február 10. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Budapesti VIII. kerület vonatkozásában fűres telek és lakás ingatlanok tekintetében teljesítem.

BUDAPEST, 2017. február 14.

Horváth János Szűveszterné
főosztályvezető-helyettes



Erről értesül:

1. címzett
2. irattár

1433 BUDAPEST Pf.512 Telefonszám: (1) 467-7100 Fax: (1) 460-7727

Kérjük, válaszkéntben az érkező iktatószámunkra birtokozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

84

Handwritten signature and number 88

2017. március 14.

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékeléséről

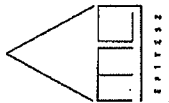
Adatszolgáltató neve: **ML. MARCSE GABOR** Adatszolgáltató típusa: **személy** Felvétel dátuma: **2016.01.01-2017.02.10** Hely: **BUDAPEST**
 Adatszolgáltató címe: **6031, SZENTISTVÁN ALSD TÉNYA 168.** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **168.** Adatszolgáltató címe: **Község:** Adatszolgáltató címe: **helyi adószám: 1-200000** Adatszolgáltató címe: **Fogyóérték:**

Adatszolgáltató neve: ML. MARCSE GABOR Adatszolgáltató típusa: **személy** Felvétel dátuma: **2016.01.01-2017.02.10** Hely: **BUDAPEST**
 Adatszolgáltató címe: **6031, SZENTISTVÁN ALSD TÉNYA 168.** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **168.** Adatszolgáltató címe: **Község:** Adatszolgáltató címe: **helyi adószám: 1-200000** Adatszolgáltató címe: **Fogyóérték:**

Adatszolgáltató neve: LUDWIG FERENC Adatszolgáltató típusa: **személy** Felvétel dátuma: **2016.01.01-2017.02.10** Hely: **BUDAPEST**
 Adatszolgáltató címe: **1091, LUDWIG FERENC UTCA 40** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **1091, LUDWIG FERENC UTCA 40** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **1091, LUDWIG FERENC UTCA 40** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**

Adatszolgáltató neve: JOSEF UTCA 33 Adatszolgáltató típusa: **személy** Felvétel dátuma: **2016.01.01-2017.02.10** Hely: **BUDAPEST**
 Adatszolgáltató címe: **1091, JOSEF UTCA 33** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **1091, JOSEF UTCA 33** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**

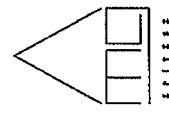
Adatszolgáltató neve: LUDWIG FERENC Adatszolgáltató típusa: **személy** Felvétel dátuma: **2016.01.01-2017.02.10** Hely: **BUDAPEST**
 Adatszolgáltató címe: **1091, LUDWIG FERENC UTCA 40** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**
 Adatszolgáltató címe: **1091, LUDWIG FERENC UTCA 40** Adatszolgáltató címe: **Telephely: Budapest** Adatszolgáltató címe: **1091-1092** Adatszolgáltató címe: **Lapozatok: 1 / 1**



Handwritten signature and number 86

Adatszolgáltatás az Állami Adóhatóság összehasonlító értékeléséről

Megj. szám: **14. PÁNKÓV GÁBOR** Adatszolgáltatás típusa: **szakértői** Időszak: **2016.01.01-2017.01.31** Lakás: **2017.05.14**
 címe: **6031, SZENTIVÁNY ALÓ UTCA 101.** Ingatlan típusa: **lakóingatlan** Megj. szám: **1891-1039** Lakóhely: **2 / 3**
 Méret: **100** Ingatlan jelölés: **1039** Feljegyzés szám: **1-200000** Értékelési érték:



cím: 1034 BUDAPEST, TUDOMAI LAJOS UTCA 3 feljegyzés száma: 34601 típus: lakóingatlan	Ingatlan jelölés: 1034 Fekvés: lakóterület Megközelíthetőség:	Illetékes hatóságok: 2016 Személyi: 1/1 Közös tulajdoni illendőség:	Ingatlan területének: 372 Telék területének: 372 Úttól való távolság(m): Beltérrellel való táv. (m):	Bejelentett érték(Ft): 194 917 378 Forgalmi érték(Ft): 194 917 378 Fajlagos érték(Ft): 524 169,8	Bejelentett érték(Ft): 194 917 378 Forgalmi érték(Ft): 194 917 378 Fajlagos érték(Ft): 524 169,8	Nemzeti adóhatóság (E-Adóhatóság, B-Adóhatóság): - lakás: 14.0 - szennyvíz: 14.0 - csapadék elv.: 14.0 - földgáz: 14.0 - ipari áram: 14.0 - fűtés: 14.0 - egyéb: 14.0
Föld alapterület(m): 372 Beépített: nem Beépített terület(m):	Művelés: Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):

cím: 1036 BUDAPEST, DANKÓ UTCA 19. feljegyzés száma: 35383 típus: lakóingatlan	Ingatlan jelölés: 1036 Fekvés: lakóterület Megközelíthetőség:	Illetékes hatóságok: 2016 Személyi: 1/1 Közös tulajdoni illendőség:	Ingatlan területének: 772 Telék területének: 772 Úttól való távolság(m): Beltérrellel való táv. (m):	Bejelentett érték(Ft): 17 000 500 Forgalmi érték(Ft): 17 000 500 Fajlagos érték(Ft): 22 138,8	Bejelentett érték(Ft): 17 000 500 Forgalmi érték(Ft): 17 000 500 Fajlagos érték(Ft): 22 138,8	Nemzeti adóhatóság (E-Adóhatóság, B-Adóhatóság): - lakás: 14.0 - szennyvíz: 14.0 - csapadék elv.: 14.0 - földgáz: 14.0 - ipari áram: 14.0 - fűtés: 14.0 - egyéb: 14.0
Föld alapterület(m): 772 Beépített: nem Beépített terület(m):	Művelés: Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):

cím: 1086 BUDAPEST, LUGER UTCA 10 feljegyzés száma: 35363 típus: lakóingatlan	Ingatlan jelölés: 1086 Fekvés: lakóterület Megközelíthetőség:	Illetékes hatóságok: 2016 Személyi: 1/1 Közös tulajdoni illendőség:	Ingatlan területének: 430 Telék területének: 430 Úttól való távolság(m): Beltérrellel való táv. (m):	Bejelentett érték(Ft): 39 370 000 Forgalmi érték(Ft): 39 370 000 Fajlagos érték(Ft): 91 558,1	Bejelentett érték(Ft): 39 370 000 Forgalmi érték(Ft): 39 370 000 Fajlagos érték(Ft): 91 558,1	Nemzeti adóhatóság (E-Adóhatóság, B-Adóhatóság): - lakás: 14.0 - szennyvíz: 14.0 - csapadék elv.: 14.0 - földgáz: 14.0 - ipari áram: 14.0 - fűtés: 14.0 - egyéb: 14.0
Föld alapterület(m): 430 Beépített: nem Beépített terület(m):	Művelés: Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):

cím: 1086 BUDAPEST, SZÉCHÉNYI UTCA 35 feljegyzés száma: 35463 típus: lakóingatlan	Ingatlan jelölés: 1086 Fekvés: lakóterület Megközelíthetőség:	Illetékes hatóságok: 2016 Személyi: 1/1 Közös tulajdoni illendőség:	Ingatlan területének: 772 Telék területének: 772 Úttól való távolság(m): Beltérrellel való táv. (m):	Bejelentett érték(Ft): 99 600 000 Forgalmi érték(Ft): 99 600 000 Fajlagos érték(Ft): 129 014,1	Bejelentett érték(Ft): 99 600 000 Forgalmi érték(Ft): 99 600 000 Fajlagos érték(Ft): 129 014,1	Nemzeti adóhatóság (E-Adóhatóság, B-Adóhatóság): - lakás: 14.0 - szennyvíz: 14.0 - csapadék elv.: 14.0 - földgáz: 14.0 - ipari áram: 14.0 - fűtés: 14.0 - egyéb: 14.0
Föld alapterület(m): 772 Beépített: nem Beépített terület(m):	Művelés: Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Hirdetési osztály(AK) : Katastronális t.jev. (AK):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):	Bejelentett érték(Ft): Forgalmi érték(Ft): Fajlagos érték(Ft):

2017. március 14.