



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária u. 9.
35876 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2017. augusztus 21.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolása: Orczy negyed

Építési övezet

A telek mérete m²

Fajlagos forgalmi érték súlyozott átlaga, nettó Ft/m²

A telek nettó forgalmi értéke Ft

Áfa 27%

A telek bruttó forgalmi értéke Ft

L1-VIII-1

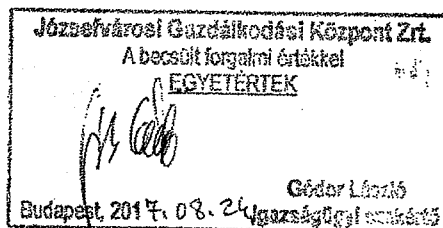
913

197 262

180 100 000

48 627 000

228 727 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. g. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízása alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, található. A telek környezetében régi és újabb építésű társas lakóházak vannak.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán, fizető parkolóhelyen lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés mérsékelt, a levegőszennyeződés és a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Bp. VIII. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	913 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet
Tulajdoni lap III. rész	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 18 m ² területre

A telek téglalap alakú, hossz tengelye K-Ny-i, felszíne sík. A járda és az úttest aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A csapadékvíz-elvezetése megoldott. A tárgyi telek az utca felől 1,80 m magas acél profilból és pálcákból hegesztett kerítéssel bekerített. Az É-i oldalon a Kálvária u. 7. 35877 hrsz új építésű lakóház, a D-i oldalon a 35874 hrsz Kőrös u. 4/A. lakóház és a 35875 hrsz beépítetlen saroktelek, Ny-ról az Illés u. 10. 35872 hrsz lakóház határolja. A terület a 35875 hrsz felől nincs bekerítve. A telken néhány természetes növényű fa, bokor és gyepterület található.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JóKÉSZ) 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan besorolása:

Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet, Pm = 21 m
Beépítési mód	Zárt sorú
Maximális beépítés terepszint felett	65-75 %
Maximális beépítés terepszint alatt	85-100 %
Szintterületi mutató	4,0-4,5 m ² /m ²
Minimális zöldfelület mértéke	15-0 %
Legkisebb/nagyobb építmény magasság	16-23 m

A kötőjel utáni érték a saroktelkekre vonatkozik.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értéket összehasonlító és maradványérték módszerrel is meghatároztuk. Figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003-2012. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Egyesítés lehetősége a Kőrös u. 4/B. (Kálvária u. 11. 35875 hrsz saroktelekkel)
Szálláshely jellegű intézmény is létesíthető
Klinikák és egyetemek közelsége
A Kálvária u. 7. sz. alatt új lakóház épült

Értékcsökkenő tényezők

Nincsenek

180

5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	VIII. Kálvária u. 9. 15876 hrsz	VIII. Bókay J. II.	VIII. Korányi S. II.	VIII. Diószegi II.	VIII. Práter u.
Gazdasági tényezők					
Ár (Ft)		190 000 000	138 000 000	180 000 000	158 000 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	913	875	657	786	645
Fajlagos ár (Ft/m ²)	225 289	217 143	210 046	229 008	244 961
Ingatlan jellege	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		190 000 000	138 000 000	180 000 000	158 000 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	225 289	217 143	210 046	229 008	244 961
Helyszíni tényezők					
Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	jobb
Korrektív tényező		0,95	0,95	1,00	0,95
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	jobb	jobb
Korrektív tényező		1,00	1,00	0,95	0,95
Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	jobb	jobb
Korrektív tényező		1,00	1,00	0,95	0,95
Kerítés		jobb	jobb	jobb	ua.
Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	202 570	202 160	195 553	202 546	210 024
Eladhatósági tényezők					
Plackepesség		jobb	jobb	ua.	jobb
Korrektív tényező		0,98	0,98	1,00	0,98
Használhatóság, funkció, oldalárány		ua.	ua.	ua.	jobb
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	0,95
Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Panorama	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	196 959	198 117	191 641	202 546	195 532
Számított forgalmi érték, netto Ft	179 823 584				
Kerekített forgalmi érték netto Ft	179 800 000				
Áfa 27 % Ft	48 546 000				
Bruttó forgalmi érték Ft	228 346 000				

5.3. Telek érték meghatározása maradványérték módszerrel

1	2	Értékesítési ár nettó Ft		
		Tertületek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	913		
4	Beépíthető %	65%		
5	Bruttó építmény terület egy szinten m ²	593		
6	Nettó építmény terület egy szinten m ²	504		
7	Nem értékesíthető közös területek 15 %	76		
8	Szintszám (pincszint + földszint + 5 emelet + tetőter)	8		
9	Értékesíthető terület lakások	2 487	550 000	1 367 768 724
10	Lakás db. átlag 50,0 m ²	50		
11	Üzlet értékesíthető alapterület m ²	660	580 000	382 592 650
12	Értékesíthető területek összesen m ²	3 146		
13	Teremgarázs hely db	33		
14	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	83 000 000
15	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	149	200 000	29 842 227
16	Felületi parkoló db	20	800 000	16 000 000
17	Összes bevétel nettó Ft			1 879 203 600
18	19	Építési költségek nettó Ft		
		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
20	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	4 818	210 000	1 011 855 075
21	Erkély, terasz m ²	149	95 000	14 175 058
22	Felületi parkoló db	20	100 000	2 000 000
23	Építési költség összesen nettó Ft			1 028 030 133
24	Haszon %	40%		411 212 053
25	Közművek díja Ft	3%		30 840 904
26	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		30 840 904
27	Tervezési díjak Ft	3%		30 840 904
28	Beruházási tartalék Ft	3%		30 840 904
29	Kamatok az építkezés teljes idejére	13%		133 643 917
30	Járuklós költségek és haszon Ft			668 219 586
31	Összes költség nettó Ft			1 696 249 719
32	Maradványérték nettó Ft			182 953 882
33	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			200 388

A maradványérték módszerrel meghatároztuk a felépíthető épület bruttó és nettó alapterületét, a kialakítható teremgarázs helyek, lakások és üzletek méretét. Ezek nettó bekerülési költségét levontuk az értékesíthető területek nettó eladási árából. A különbség a telek nettó maradványértéke.

5.4. Súlyozott átlag számítás

A súlyozott átlag számításánál az összehasonlító árak alapján számított forgalmi értéket 90%-kal, a maradványérték alapján számított értéket 10%-os súlyozással vettük figyelembe.

Forgalmi érték számítása súlyozással	Ft
Osszehasonlító árak nettó Ft	179 800 000
Maradványérték számítás nettó Ft	182 953 882
Súlyozott átlag nettó Ft	180 115 388
Forgalmi érték súlyozott átlaga kerekítve nettó Ft	180 100 000
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	197 262
Áfa 27 % Ft	48 627 000
Bruttó Ft	228 727 000
Telek mérete m ²	913

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

66/2007.(XII.12.) RENDELETE

JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (JÓKÉSZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

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

1.§

- (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 kivétellel – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivétellel – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincésztjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 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.
 - e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelettel,

MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 18/2014. (XII.03.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 13/2015. (X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 10/2016. (XI.17.)-tól.

Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

- (2)¹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

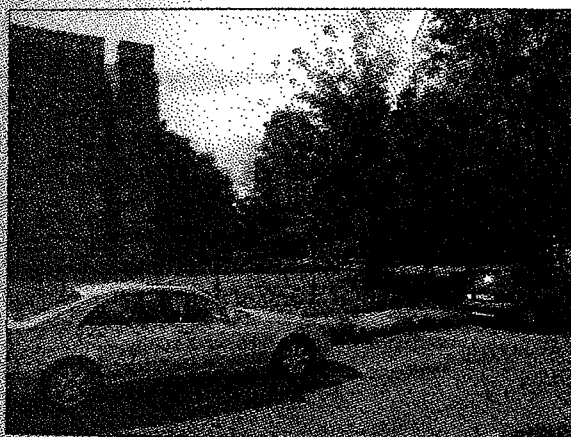
1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett	az épület megengedett							
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	beépítési mód	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 ⁱⁱ	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	20	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

s¹⁾ saroktelek esetén
mélygarázs létesítése esetén

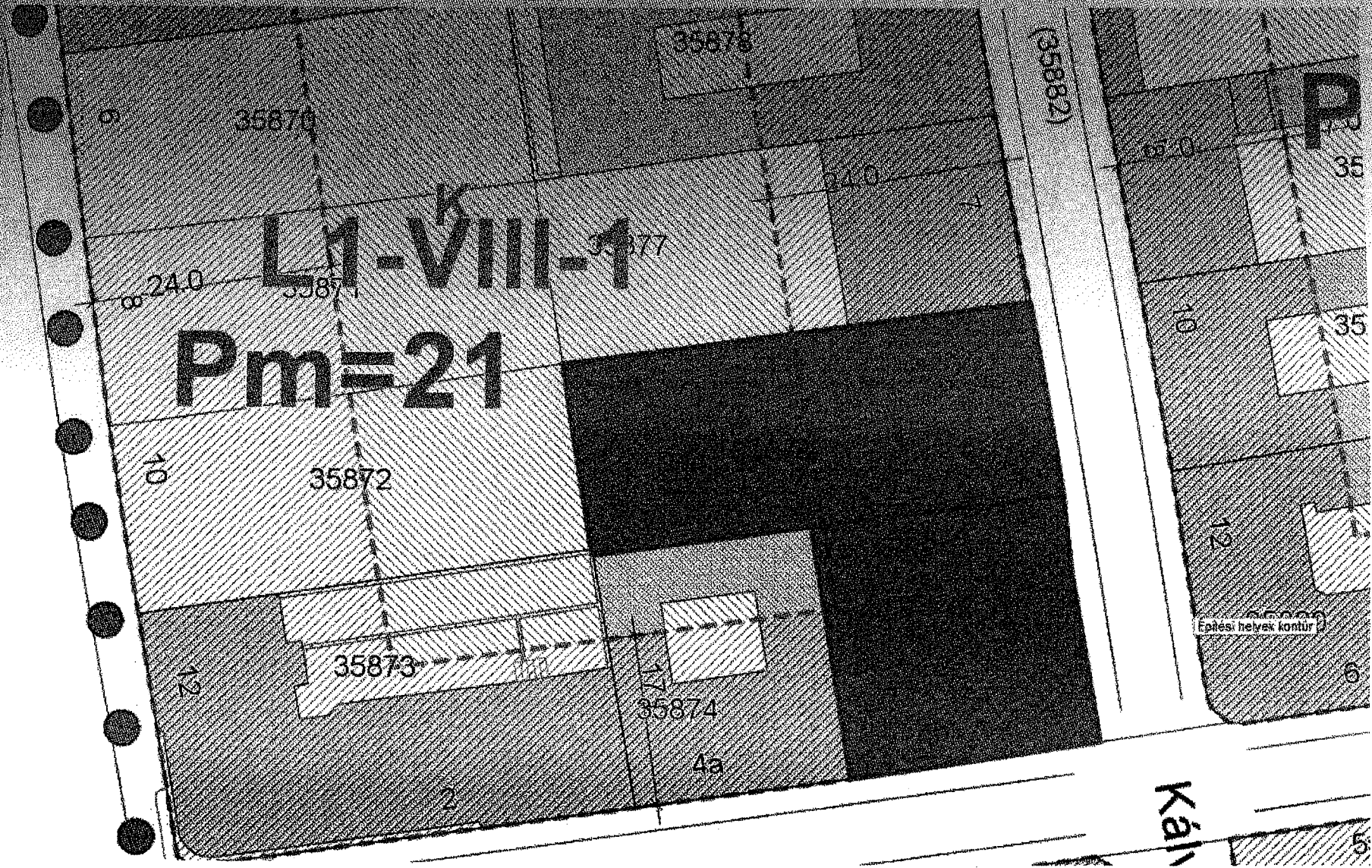


VIII. Kálvária u. 9. 35876 hrsz



VIII. Kálvária u. 9. 35876 hrsz

187



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budaörsi út 39. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/365571/2017
2017.08.04

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám: 25676 helyrajzi szám

1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

I. RÉSZ

Felülmérési bejelentés nyújtása előtt: 913 (m²) törölő határozat: 414/1/2008/08.04.01.

1. Az ingatlan adatai:

települési adatsz.

terület kat.t.jöv. al. telekly adatok

települési adatsz. megnevezés/

m² m²

ha m²

k.Fill.

ter. kat.jöv

ha m²

k.Fill

Készlet: bejelentett terület

0

913

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdonosi adatai:

települési határozat, érkeztési idő: 42762/1994/1994.01.29

név: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési tulajdonos

név: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési tulajdonos: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

III. RÉSZ

települési határozat, érkeztési idő: 57307/1/2013/12.10.05

törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

települési adatsz.

10 m² területi területre vonatkozóan, VMD-189/2012.

települési adatsz.

név: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési tulajdonos: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési határozat, érkeztési idő: 78262/1/2013/13.04.10

törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

települési adatsz.

10 m² területi területre vonatkozóan, VMD-189/2012.

települési adatsz.

név: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési tulajdonos: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési határozat, érkeztési idő: 78262/1/2013/12.10.05

települési adatsz.

10 m² területi területre vonatkozóan, VMD-189/2012.

települési adatsz.

név: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

települési tulajdonos: 1109 Budapest VIII. KER. Kálvária utca 9.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

188

ch



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kőrös u. 4/B.
35875 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2017. augusztus 21.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolása: Orczy negyed

Építési övezet

L1-VIII-1

A telek mérete m²

630

Fajlagos forgalmi érték súlyozott átlaga, nettó Ft/m²

204 762

A telek nettó forgalmi értéke Ft

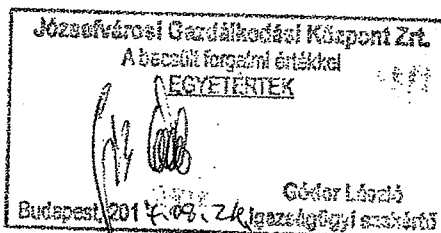
129 000 000

Afa 27%

34 830 000

A telek bruttó forgalmi értéke Ft

163 830 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízása alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, található. A telek környezetében régi és újabb építésű társas lakóházak vannak.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán, fizető parkolóhelyen lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés mérsékelt, a levegőszennyeződés és a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

191

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Bp. VIII. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	630 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet
Tulajdoni lap III. rész	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² területre

Az ingatlan tulajdoni lapján „felülvizsgálat alatt” szerepel. A Kálvária u. sarkán elhelyezkedő telek négyzet alakú, felszíne sík. A járda és az úttest aszfalt burkolatú. Az utcákban vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A csapadékvíz-elvezetése megoldott. A telek az utcák felől 1,80 m magas acél profilból és pálcákból hegesztett kerítéssel bekerített. Az É-i oldalon a Kálvária u. 9. 35876 hrsz beépítetlen terület, Ny-ról a Kőrös u. 4/A. 35874 hrsz régi építésű lakóház határolja. A terület a 35876 hrsz felől nincs bekerítve. A telek felszínén természetes növényű gyep található.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JóKÉSZ) 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan besorolása:

Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet, Pm = 21 m
Beépítési mód	Zárt sorú
Maximális beépítés terepszint felett	65-75 %
Maximális beépítés terepszint alatt	85-100 %
Szintterületi mutató	4,0-4,5 m ² /m ²
Minimális zöldfelület mértéke	15-0 %
Legkisebb/nagyobb építmény magasság	16-23 m

A kötőjel utáni érték a saroktelkekre vonatkozik.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Allóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értéket összehasonlító és maradványérték módszerrel is meghatároztuk. Figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003-2012. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Saroktelek, kedvezőbb beépíthetőség
Egyesítés lehetősége a Kálvária u. 9. 35876 hrsz telekkel
Szálláshely jellegű intézmény is létesíthető
Klinikák és egyetemek közelsége
A Kálvária u. 7. sz. alatt új lakóház épült

Értékcsökkentő tényezők

Nincsenek

5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	VIII. Kőrös u. 4/B. 35875 hrsz	VIII. Bokay J. u.	VIII. Korányi S. u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Práter u.
Gazdasági tényezők					
Ár (Ft)		190 000 000	138 000 000	180 000 000	158 000 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	630	875	657	786	645
Átlagos ár (Ft/m ²)	225 289	217 143	210 046	229 008	244 961
Ingatlan jellege	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		190 000 000	138 000 000	180 000 000	158 000 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	225 289	217 143	210 046	229 008	244 961
Helyszíni tényezők					
Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	jobb
Korrekciós tényező		0,95	0,95	1,00	0,95
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	jobb	jobb
Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,95	0,95
Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	jobb	jobb
Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,95	0,95
Építés		jobb	jobb	jobb	ua.
Korrekciós tényező		0,98	0,98	0,98	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	202 570	202 160	195 553	202 546	210 024
Eladhatósági tényezők					
Állóképesség		jobb	jobb	ua.	jobb
Korrekciós tényező		0,98	0,98	1,00	0,98
Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	jobb
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,95
Előszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ábrakép	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Építési előírások, köztartozások		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02
Övönnyel		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	200 898	202 079	195 474	206 597	199 443
Számított forgalmi érték, nettó Ft	126 565 865				
Átírt forgalmi érték nettó Ft	126 570 000				
Az 27 % Ft	34 173 900				
Nettó forgalmi érték Ft	160 743 900				

5.3. Telek érték meghatározása maradványérték módszerrel

		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
1				
2				
3	Telek területe m ²	630		
4	Beépíthető %	75%		
5	Bruttó építmény terület egy szinten m ²	473		
6	Nettó építmény terület egy szinten m ²	402		
7	Nem értékesíthető közös területek 15 %	60		
8	Szintszám (pinceszint + földszint + 5 emelet + tetőtér)	8		
9	Értékesíthető terület lakások	1 980	550 000	1 089 006 188
10	Lakás db, átlag 50,0 m ²	40		
11	Üzlet értékesíthető alapterület m ²	455	580 000	264 001 500
12	Értékesíthető területek összesen m ²	2 435		
13	Teremgarázs hely db	23		
14	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	57 272 727
15	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	119	200 000	23 760 135
16	Felületi parkoló db	20	800 000	16 000 000
17	Összes bevétel nettó Ft			1 450 040 550
18				
Építési költségek nettó Ft				
19		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési kgt. Ft
20	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 684	210 000	773 624 250
21	Erkély, terasz m ²	119	95 000	11 286 064
22	Felületi parkoló db	20	100 000	2 000 000
23	Építési költség összesen nettó Ft			786 910 314
24	Haszon %	40%		314 764 126
25	Közművek díja Ft	3%		23 607 309
26	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		23 607 309
27	Tervezési díjak Ft	3%		23 607 309
28	Beruházási tartalék Ft	3%		23 607 309
29	Kamatok az építkezés teljes idejére	13%		102 298 341
30	Járulékos költségek és haszon Ft			511 491 704
31	Összes költség nettó Ft			1 298 402 018
32	Maradványérték nettó Ft			151 638 531
33	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			240 696

A maradványérték módszerrel meghatároztuk a felépíthető épület bruttó és nettó alapterületét, a kialakítható teremgarázs helyek, lakások és üzletek méretét. Ezek nettó bekerülési költségét levontuk az értékesíthető területek nettó eladási árából. A különbség a telek nettó maradványértéke.

5.4. Súlyozott átlag számítás

A súlyozott átlag számításánál az összehasonlító árak alapján számított forgalmi értéket 90%-kal, a maradványérték alapján számított értéket 10%-os súlyozással vettük figyelembe.

Forgalmi érték számítása súlyozással	Ft
Összehasonlító árak nettó Ft	126 570 000
Maradványérték számítás nettó Ft	151 638 531
Súlyozott átlag nettó Ft	129 076 853
Forgalmi érték súlyozott átlaga kerekítve nettó Ft	129 000 000
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	204 762
Áfa 27 % Ft	34 830 000
Bruittó Ft	163 830 000
Telek mérete m ²	630

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

66/2007.(XII.12.) RENDELETE

JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (JÓKÉSZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésén kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

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

1.§

- a) 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 kivétellel – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)¹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincés szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállás-jellegű 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.
 - e)² Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)³ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

egyeses szerkezetben a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelettel,

MODOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

egyeses szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 2015.(IX.12.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 2016. (XI.17.) önk. rendelettel.

modosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

modosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.



- 2) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

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

saroktelkek esetén

mélygarázs létesítése esetén



VIII. Kőrös u. 4/B. 35875 hrsz



VIII. Kőrös u. 4/B. 35875 hrsz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Közföldi Hivatala
Budapest XI. kerület, Budaörsi út 52. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/365577/2017

2017.08.04

Szektor : 59

BUDAÖRSI VILL KFT.

Telephely: 35875 helyrajzi szám

1000 BUDAÖRSI VILL KFT. Kőris utca 4/B. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

Felülvizsgálati terület: 630 m²; terület határozat: 1277/1/2010/10.

Az ingatlan adatai:

alfelelősi adatai

területi egység/területi egység

min.0

terület kat.t.jöv. alfelelősi adatai

ha m² k.fill.

ter. kat.jöv

ha m² k.fill

Kiváltó beépítéssel terület

0

630

IRÉSZ

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

IRÉSZ

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

terület határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

terület határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT.

Budapesti Helyrajzi KFT. Alapítási idő: 246817/1993/1993.12.06

TULAJDONILAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

201

