

előterjesztő: **Gazdálkodási Ügyosztály**

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. február 25 - ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Vajdahunyad u. 7. és 9. szám alatti ingatlanok telekalakításhoz kapcsolódó döntések meghozatalára

Előterjesztő: dr. Hencz Adrienn ügyosztályvezető

Készítette: Szalontainé Cs. Anna ügyintéző

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: nem hiteles tulajdoni lap, határozat, vázrajz, értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 111/2018. (XI.19.) számú határozatával döntött a 35601 hrsz. alatti, természetben a Vajdahunyad u. 7. számú ingatlan tekintetében a társasház megszüntetéséről és a bérlő kihelyezéséről, ezt követően hozzájárulását adta az ingatlan bontásához.

A mellékelt tulajdoni lap alapján a társasház megszüntetése megtörtént, az Önkormányzat a 35601/0/A/2 számú albetét tulajdoni hányadával 87/1000 résztulajdonos az ingatlanban, a Vajdahunyad 9 Kft. tulajdona 913/1000 tulajdoni hányad.

A Vajdahunyad 9 Kft. telekalakítási engedélyezési eljárást kezdeményezett a XI. kerület Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályánál a 35600 hrsz. alatti, természetben a Vajdahunyad utca 9. számú és a 35601 hrsz. alatti, természetben a Vajdahunyad utca 7. számú ingatlanok egyesítésére. Az eljárás befejeződött és a T-100631 számú telekalakítási vázrajzban foglaltakhoz hozzájárult, mely szerint a 35600 hrsz-ú, 558 m² és a 35601 hrsz-ú, 557 m² ingatlanok egyesítését engedélyezi, a változás után a 35600 hrsz-ú ingatlan 1115 m² területű lesz.

2019. február 11-én érkezett az Önkormányzathoz a 800146/1/2019. számú földhivatali határozat, melynek a fellebbezési idő leteltét megelőzően történő véglegessé válásához szükséges az eljárásban érintettek hozzájárulása, mert csak ezt követően lehet kérni az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését, ennek hiányában építési engedély nem adható ki az egyesített ingatlanra vonatkozóan.

A fenti ingatlanok vonatkozásában kiadott fellebbezési jogról való lemondás az eljárási folyamatok lerövidülését eredményezi.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a telekalakítási vázrajzban foglaltakhoz való hozzájárulás és a fellebbezési jogról való lemondás.

A JGK Zrt. 2018. decemberében értébecslést készített a Vajdahunyad u. 7. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányad értékének megállapítása érdekében, mely szerint a tulajdoni hányad értéke bruttó 15.557.500,- Ft. Az Önkormányzat a telekegyesítést követő állapotnak megfelelően készített az újonnan létrejövő ingatlanra értébecslést annak megállapítása érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdoni hányada és ennek értéke miként alakul a telekegyesítést követően. Ennek alapján az Önkormányzat tulajdoni hányada 43/1000, a tulajdoni hányad bruttó értéke pedig 17.526.000,- Ft értéket képvisel.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.1.1. alpontja alapján jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a 35600 hrsz. alatti 558 m² és a 35601 hrsz. alatti 557 m² ingatlanok egyesítéséhez a T-100631 számú telekalakítási vázrajzban foglaltak szerint akként, hogy a változás után a 35600 hrsz. alatti ingatlan alapterülete 1115 m² -re módosul, egyúttal lemond 80014661/2019 ügyiratszámú, telekalakítási engedélyezési eljárásban hozott határozathoz kapcsolódó, Önkormányzatot megillető fellebbezési jogról.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2019. február 25.

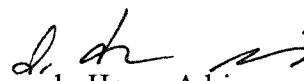
2. hozzájárul a határozat 1. pontja szerinti telekalakítási engedély véglegessé válását követően a telekalakítással bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez olyan tartalommal, amely szerint az Önkormányzat tulajdoni hányada 43/1000-ed arányban kerül bejegyzésre.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2019. február 25.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. február 20.


dr. Hencz Adrienn
ügyosztályvezető


KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: SZALONTAINÉ CS. ANNA


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

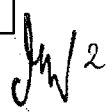
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

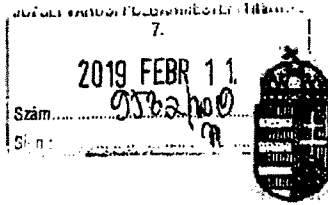

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





sz. sz. or. elj. sz. / Józsefváros 12



Bukovics Emese
Főosztályvezető
BFXH XI. Kerületi Hivatal
Földhivatali Főosztály
Cím: 1111 Bp. Budafoki út 59.

Digitally signed by Budapest
Főváros Kormányhivatala
Date: 2019.02.08 11:13:56
+01'00'

2019 FEBR 12

**Budapest Főváros
Kormányhivatala
XI. Kerületi Hivatala**

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST VIII.KER.
Baross utca 63-67.
1082**



Ügyiratszám:800146/1/2019

Ügyiratszám:800146/1/2019

Tárgy : telekalakítási engedélyezési eljárás

Kérjük, hogy válaszában a fenti
Ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Ügyintéző: Kapitány Anita

Telefon: 372-1400/641

**Tárgy: Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest,
Práter utca 6-8.) telekalakítási engedélyezési
eljárása – határozat**
**Változással érintett földrészlet: Budapest VIII.
kerület, 35600 és 35601 helyrajzi számú
földrészletek egyesítése (T-100631 számú
érvényes záradékkal rendelkező változási
vázrajz szerint)**

HATÁROZAT

Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8.) kérelmére indult telekalakítási eljárási ügyében a telekalakítási kérelemnek helyt adok, és a Perkátoi Tamás földmérő által készített és minősített, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya által 2018.11.06-án záradékkolt T-100631 számú változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem

a Budapest VIII. ker. 35600 hrsz-ú, 558 m² területű földrészlet, művelési ág: kivett, beépítetlen terület

a Budapest VIII. ker. 35601 hrsz-ú, 557 m² területű földrészlet, művelési ág: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

egyesítését úgy, hogy változás után

a Budapest VIII. ker. 35600 hrsz-ú, 1115 m² területű földrészlet, művelési ág: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

Földhivatali Főosztály
Földmérési és Földügyi Osztály
1111 Budapest, Budafoki út 59. Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 415 Telefon: (06 1)372 1400 Fax:(06 1) 372 1436
E-mail: ingatlan.nyilvantartas@11kh.bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

3

legyen.

A szakhatóságként kijelölt Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Jegyzője, (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.) – mint településrendezési és építésügyi szakkérdésben első fokon eljáró hatóság – a V-5177/2/2019. számú előzetes szakhatósági állásfoglalásával – a telekalakításhoz hozzájárult. Az előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkező része szerint:

„ELŐZETES SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály 2019. január 4-én keft, BP/1008/00327-2/2019. számú kijelölő végzése alapján a Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8.; ügyvezető: Szabó Balázs) kérelmére a Budapest VIII. ker., 35600 hrsz-ú 558 m² alapterületű és 35601 hrsz-ú 557 m² alapterületű ingatlanok T-100631 számú változási vázrajz szerinti telekalakítási engedélyének kiadásához, és a 35600 hrsz-ú 1115 m² alapterületű teleka kialakításához építésügyi szempontból

hozzájárulok.

Felhívom a figyelmet, hogy a telekalakítás Ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig a telkekre új építmény építésére építési engedély nem adható.

Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az állásfoglalás az ügy érdemében hozott határozat, vagy az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.”

A telekalakítási engedély a *határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos*. A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Jelen határozat véglegessé válik, ha ellene nem fellebbeztek, és a fellebbezési határidő letelt, ha a fellebbezésről lemondtak, továbbá ha a benyújtott fellebbezést visszavonták és a másodfokú hatóság a fellebbezési eljárást megszünteti.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a járási hivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - hatályosságai idején belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törölésre kerül.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérés, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályához (1051 Budapest, Sas utca 19.) címzett, de Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalához (1111 Budapest Budafoki út 59.) benyújtandó fellebbezésnek van helye. A fellebbezésért 30.000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, csekken, illetőleg a Budapest Főváros Kormányhivatal Földmérés, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály 10023002-00301208-00000000 számlaszámára történő utalással lehet teljesíteni.

INDOKOLÁS

Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8.) telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest VIII. ker. 35600 és 35601 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása vonatkozásában.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult

- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentáció csatolva lett és az előírásoknak megfelelő
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj és eljárási illeték befizetésre került.

A benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, Perkátai Tamás földmérő által T-100631 számon készített és minősített földmérési munkarészeket Hivatalom 2018.11.06-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a kérelmező által megkeresett szakhatóság érvényes előzetes állásfoglalása csatolásra került.

A szakhatóságként kijelölt **Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Jegyzője, (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.)** – mint településrendezési és építésügyi szakkérdésben (531/2017. (XII. 29.) Korm. r. 1. mell. 18. tábla 7. sor) első fokon eljáró hatóság – a **V-5177/2/2019.** számú előzetes szakhatósági állásfoglalásával – a telekalakításhoz hozzájárult. A szakhatósági állásfoglalás indoklása szerint:

INDOKOLÁS

A Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8.; ügyvezető: Szabó Balázs) kérelmére indult, a Budapest VIII. kerület 35600 hrsz. és 35601 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó telekalakítási engedélyezési eljárás során Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály 2019. január 4-én kelt, BP/1008/00327-2/2019. számú végzésével az előzetes szakhatósági eljárás lefolytatására hatóságomat jelölte ki.

A végzés mellékleteként megküldésre került a jogszabályban előírt záradékkal ellátott T-100631 számú változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz 1-1 hiteles másolata.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017.(XII.29.) Korm. rendelet (továbbiakban: 531/2017. Korm.r.) 1. melléklet 18. táblázat 7. pont értelmében szakhatóságnak azt kell vizsgálnia eljárása során, hogy : „A telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.”

Az eljárás során az alábbiakat állapítottam meg:

- *Tárgyi telkekre vonatkozóan a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatától szóló jelenleg hatályos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII.12.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: KVSZ) van érvényben (helyi építési szabályzat)*
- *Tárgyi ingatlanok területe a KVSZ szerint az L1-VIII-2 jelű zártosuló beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezetben helyezkedik el.*
- *A KVSZ 29. § (5) bekezdés 8. sz. táblázata alapján az L1-VIII-2 jelű zártosuló beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezetre meghatározott övezeti előírások a következők:*
 - *a kialakítható legkisebb telekterület: 500 m²,*
 - *a kialakítható legkisebb szélessége: 18 m,*
 - *megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 60%,*
 - *megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke 85%,*
 - *megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 3,5 m²/m²*
 - *megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 15%,*
 - *megengedett legkisebb építménymagasság 16 m,*

6/15

- o *megengedett legnagyobb építménymagasság 23 m.*

Fentiek alapján mivel a kialakuló telekméret a településrendezési követelményekkel és a helyi építési szabályzat előírásaival nem ellentétes, ezért a telekalakítás engedélyezéséhez a szakhatósági hozzájárulás megadható.

Figyelem felhívásomat a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3. § (6) bekezdés alapján tettem.

A szakhatósági eljárás során eljárási költség nem merült fel.

Állásfoglalásom az 531/2017. Korm.r.24. § (1) bekezdésében, valamint e rendelet 1. melléklet 18. táblázat 7. pontjában biztosított hatáskörömben eljárva adtam ki.

Illetékességemet Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya a BP/1008/00327-2/2019. számú kijelölő végzése állapította meg.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55.§ (4) bekezdése alapján zártam ki, e jogszabályi helyre hivatkozva adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről."

Mivel az 531/2017. (XII. 29.) Korm rendelet 1. mellékletében meghatározott szakhatóság, a telekalakításhoz hozzájárult, a telekalakítási engedély megadásának nem volt akadálya, így a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályossági idejét és a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

A határozat véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr) 82. § paragrafusa szabályozza.

A telekalakítási engedély folyamatban lévő bírósági eljárás miatti, egy évvel történő meghosszabbítását, valamint a változási vázrajzot újra záradékolását a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (5) bekezdése teszi lehetővé.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályok alapján hoztam.

A fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1) és (3) bekezdéssel biztosítják. A fellebbezés benyújtásának határidejét és módját az Ákr. 118. § (3) bekezdése szabályozza.

A fellebbezés díját a 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése állapítja meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 53. § (1) bekezdése, míg illetékességét 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés c) pontja és 1. számú Melléklete állapítja meg.

dr. Pintér Beatrix hivatalvezető megbízásából


Kapitány Anjta ügyintéző

Handwritten mark

Budapest, 2019. február 04.

p.h.

Kapja:

1	BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	BUDAPEST
VIII.KER.	Baross utca 63-67.	
2	CORVIN SAROK KFT.	BUDAPEST VI.KER.Révay utca 10.
3	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.	BUDAPEST XIII.KER.Váci út 72-74.
4	TÁRSASHÁZ	BUDAPEST VIII.KER.Vajdahunyad utca 7
5	VAJDAHUNYAD 9 KFT.	BUDAPEST VIII.KER.Práter utca 6-8.A.lph.fszl.4.
6	BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET BELVÁROS LIPÓTVÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEJYZŐJE	
BUDAPEST V.KER.	Erzsébet tér 4.	
7	Iráttár	Helyben

Perkátai Tamás
Bp. 1121 Irhás árok 25
Munka szám.31

BP.VIII.
Belterület
Adatszolgáltatás iktatósz.:
7206/5698/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ T-100631

a 35600,35601 helyrajzi számú földrésztetek egyesítéséről
Méretarány 1:1000

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. November 6.

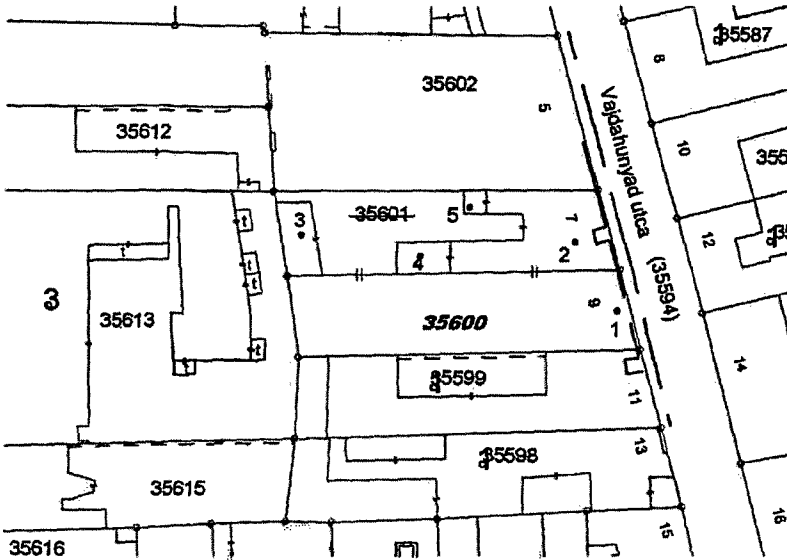


1082891580002018
Ikt.szám: 5764/2/.....

Melléklet (db):

Aláírás: -

Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	651954.	238254.
2	651948.	238264.
3	651909.	238265.
4	651926	238262
5	651933	238269



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	Ak	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	Ak		
	jel	műv.ága	min.o				jel	műv.ága	min.o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
35600		kivett beépítetlen ter		0.0558		35600		kivett lakóh.ud gazd.ép.		0.1115		vezetékjog 13 m2-re Elmű Hálózat Kft javára 1132 Bp. Váci u 72-74 VMB 117/2012	
35601		kivett lakóh.ud gazd.ép.		0.0557									
össz=				0.1115						0.1115			

A változás akaratunknak megfelelően történt

A helyrajzi számozás és területszámlítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

PERKÁTAI TAMÁS
földmérő üzememűk
IRM: 0196/1990
Bp. 2018 10 19 ...Készítő: Perkátai Tamás
IRM.sz. 0196/90

Digital - nyomtatvány (6253)

PERKÁTAI TAMÁS
földmérő üzememűk
ing.rend.sz.: 0196/90
földm.ig.sz.: 6659
IRM: 0196/1990



2018 NOV 06.

Bp. 2018. hó. nap

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna

IRFM sz.: 1249/1991

Ph záradékoló

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna

Perkátai Tamás

A munkavégző neve

Munkaszám: 8/2018

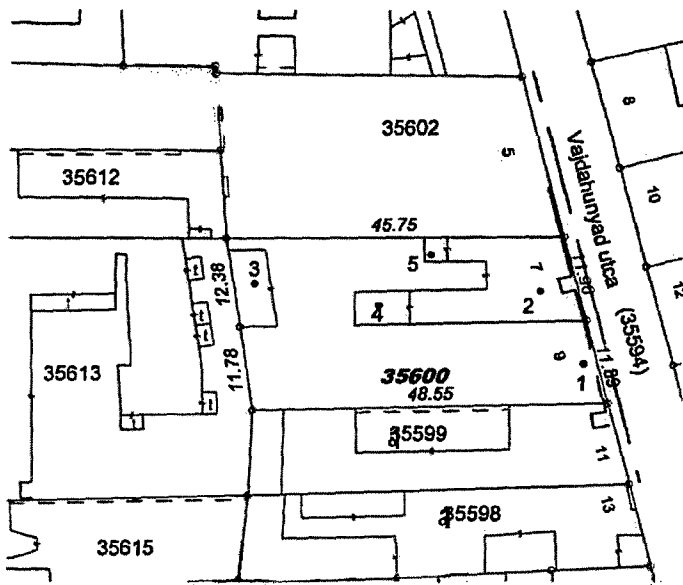
Bp VIII.

Belterület

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 35600,35601 helyrajzi számú földrészek egyesítéséről

Méretarány: 1:1000 EOVS



Jelmagyarázat

telekhatár



új épület



bontandó épület



Beépítettség:

Változás előtt		Változás után	
Hrsz.	%	Hrsz.	%
35600	0	35600	28
35601	56		

Lejtési szög átlagosan =1%

Készítette: Budapest, 2018. 11. 06

Perkátai Tamás
1121 Bp.
Irhás árok 25

Ing.rend.min.sz.: 0186/1990

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Képfő)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/64340/2019
2019.02.06.



A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület: 88601 helyrajzi szám

Szettek: 6

1082-BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 7. "Földhivatal" alatt			
L E R É S			
Földhivatali területi változás előtt:	557 (m2) terület határvonal: 395099/1/2010.10.12.21		
1. Az ingatlan adatai:			
alrajzi adatok	terület: kat. t. jöv. kat. jöv.	terület: kat. t. jöv. kat. jöv.	terület: kat. t. jöv. kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	név	ha.m2	ha.m2
Kivett kábelhár. utca, szőlőterület épület.	0	537	0
terület határvonal: 300000/1095/1997/97.12.05			
terület határvonal: 500000/1095/1997/97.12.05	terület határvonal: 3099/1/2010/10.12.21		
Tárház			
A földterülethez tartoznak az alábbi építmények: 2 db épületrész, berendezések és helyiségek.			

Nem hiteles tulajdoni lap

L E R É S	
terület: 1/1	terület határvonal: 33001/1990.02.25.
terület határvonal: 4. kerületi idős. 63001/1990.02.25.	terület határvonal: 309099/1/2010/10.12.21
Jogcím:	
Jogállás: társasház-tulajdon	
név: MÁRKUSZ TULAJDON	
cím: - - -	
A tulajdonjog a 35601/0/A/3-35601/0/A/37 földrajzi tulajdoni képlettel tartozik.	

Nem hiteles tulajdoni lap

8. tulajdoni hányad: 913/1000
terület határvonal: 1.5099/1/2010/10.12.21
Jogcím: vétel 161577/1/2010/10.10.0
Jogcím: vétel 127000/2/2010/10.0
Jogcím: vétel 37498/2/2010/17.11.20
Jogcím: vétel 62219/3/2010/17.11.20
Jogcím: vétel 47009/3/2010/10.12.21
Jogcím: vétel 183733/1/2010/10.10.05
Jogcím: társasház 90123/2/2010/19.11.20
Jogcím: társasház megnevezés
terület: II 73.
Jogállás: társasház
Név: VILJAMOS TULAJDON
Cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 6-8. A. lph. fasz. 4.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JW 10

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/64340/2019
2019.02.06

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35601 helyrajzi szám

Szektor: 1

Bonyolítás az előző lapról
H.R.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 87/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 195098/1/2018/10.12.21
jogtul: adásvétel 252903/2/2005/05.09.02.
jogtul: társastárs megszűntetése
statisz: XI./3.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Bakony utca 65-67.
törzsszám: 10866567

H.R.S.Z.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 255702/1/2003/02.09.05
törzs módosít: 125829/1/2017/27.07.17
Jelzálogjegy 2 257 893 FT, azaz kétfélmillió-kétszázötvenhétezer forint, azaz kilencvenhárom FT
jogtul:
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Bakony utca 65-67

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 215232/1/2005/05.06.22
Egyéb
Szervezeti és Működési Szabályzat beszámlázás megkezdése
jogtul:
név: TÁRSASÁG
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyos utca 7

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 1407/1/2007/12.07.13
Vezetői jog
8 m2 nagyságú területre vonatkozó, 8000004/17/2012.
jogtul:
név: ELMŰ BÉLŐZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. ... út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 800146/1/2019/19.01.30
Telekalakítási eljárás befejezése

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/ 908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz alatti,
a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
megnevezésű ingatlan földterületéről



Budapest, 2018. december 08.

12
12

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan földterületének és a Budapest, VIII. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolása: Corvin negyed

Építési övezet

L1-VIII-2

Megnevezés tulajdoni lap szerint: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Értékelés: Építési telekként, szemle alapján

A telek mérete m²

557

Fajlagos forgalmi érték súlyozott átlaga, nettó Ft/m²

252 819

A telek nettó forgalmi értéke Ft

140 820 000

Áfa 27%

38 021 400

A telek bruttó forgalmi értéke Ft

178 841 400

Önkormányzati tulajdoni hányad

87/1.000

Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke nettó Ft

12 250 000

Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke bruttó Ft

15 557 500



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. A megbízás a földterület értékének meghatározására szól.

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 szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő 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 közvetlen szomszédságában beépítetlen területek, távolabbi környezetében régi és újabb építésű társas lakóházak és szálláshely szolgáltató épületek vannak.

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

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

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos	Társasház tulajdon 1/1. A tulajdonjogot a 35601/0/A/1-35601/0/A/7 hrsz tulajdoni különlapok tartalmazzák
Telek területe	557 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet
Tulajdoni lap III. rész	Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént
	VezetékJog 8 m ² területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. VMB-117/2012.

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 a telekhatárokon álló épületekkel és kerítéssel bekerített. Az É-i oldalon a Vajdahunyad u. 5. sz., a D-i oldalon a Vajdahunyad u. 9. sz. beépítetlen telek, Ny-ról a Kisfaludy u. 8. sz. alatti Prince Apartments három csillagos szálláshely épülete határolja.

Megjegyzés

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 7. számú társasház 7 db albetétből áll, amelyből 6 db albetét a Vajdahunyad 9 Kft. (Budapest 1083, Práter u. 6-8. A. lház. fszt. 4., adószáma: 23156157-2-42, cg.: 01-09 208781, képviseli: Szabó Balázs ügyvezető), 1 albetét a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll. Az önkormányzati tulajdon a 35601/0/A/2 hrsz. alatti, természetben a Vajdahunyad utca 7. fszt. 2. szám alatti, 25 m² alapterületű lakás.

A 2009. januárjában készített statikai szakvélemény alapján, a Vajdahunyad 7. szám alatt társasház rendkívül rossz állapotban van. Ezzel összefüggésben az építésügyi hatóság kötelező veszélytelenítési munkák elvégzését írta elő (pl. függőfolyosók, bejárati kapu feletti erkély aládúcolása, a lakásokban látható repedésekre gipszpecséték felhelyezése és azok rendszeres felülvizsgálata stb.). A szakvélemény szerint a környező telkeken (Kisfaludy utca 18-20.) elkezdődött építkezések következtében létrejövő talajvízmozgások és az azzal járó talaj- alakváltozások hozzájárulhattak a társasház süllyedéséhez, tartószerkezetének elcsavarodásához.

A 2017. június 27-én kelt statikai szakvélemény szerint az épület "tetőszerkezete, héjalása az összedőlés állapota előtt áll. A további szerkezeti károsodások megelőzése miatt a tetőszerkezet felújítása halaszthatatlan. A felújítás a teljes tetőszerkezet cseréjét, a szabványoknak megfelelően kivitelezett és a károsodott faanyagú zárófedém javítását is jelenti"

A Vajdahunyad 9 Kft. által tervezett – a Vajdahunyad 7. szám alatti társasház minkét szomszédos telkét érintő építkezések (Vajdahunyad u. 5. szálloda és Vajdahunyad 9. társasház építése) – várhatóan hátrányosan érintik a 2010. februárjában aládúcolt utcai erkély, az aládúcolt udvari függőfolyosó és az elferdült első emeleti lakószint állapotát.

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint, a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad 7. számú Társasházban két tulajdonos van: a Vajdahunyad 9 Kft. (913/1.000 tulajdoni hányad) és a Józsefvárosi Önkormányzat (87/1.000 tulajdoni hányad).

2018. május 10-i beszámoló közgyűlésen a társasház nagyon rossz műszaki állapotára tekintettel, felújítási alapképzés került elfogadásra, mely szerint az alapképzés összege 2018. július 1-től 1.440,- Ft/th/hó, majd a 2018. október 1-vel a megemelt felújítási alapképzés mértéke 9.167,- Ft/th/hó, az aktuális havi közös költségen felül.

Az önkormányzati tulajdonú, 25 m² alapterületű albetétet (87/1.000 tulajdoni hányad) érintő terhek ilyen módon (2018. október 1-vel) havonta az alábbiak szerint alakulnak:

közös költség (vizórás): 90,-Ft/th/hó* 87 th =	7.830,- Ft/hó
<u>felújítási alap: 9.167,- Ft/th/hó* 87 th =</u>	<u>797.529,- Ft/hó</u>
összesen fizetendő	805.359,- Ft/hó

A tárgyi szakvélemény kizárólag az ingatlan földterületének értékelésére vonatkozik, a felépítmény értékelésére nem.

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

Övezeti besorolás	L1-VIII-2 lakóövezet
Beépítési mód	Zárt sorú
Maximális beépítés terepszint felett	60 %
Maximális beépítés terepszint alatt	85-100 %
Szintterületi mutató	3,50 m ² /m ²
Minimális zöldfelület mértéke	15-0 %
Legkisebb/nagyobb építmény magasság	16-23 m

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 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban 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	Egyesítés lehetősége a Vajdahunyad u. 5. és 9. sz. telkekkel Szálláshely jellegű intézmény is létesíthető Klinikák és egyetemek közelsége A Kisfaludy u. 8. és a Vajdahunyad u. 18. alatti szállodák közelsége
Értékcsökkentő tényezők	Nincsenek

5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	VIII. Vajdahunyad u. 7.	VIII. Práter u.	VIII. Tornó u.	VIII. Conyn negyed	VIII. Conyn negyed
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		419 130 000	358 890 000	210 000 000	299 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	557	2 016	1 205	940	1 320
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	238 914	207 902	297 834	223 404	226 515
8	Ingatlan jellege	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgalm, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		398 173 500	340 945 500	199 500 000	284 050 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	226 968	197 507	282 942	212 234	215 189
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	230 505	197 507	297 089	212 234	215 189
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált egységár (Ft/m ²)	230 505	197 507	297 089	212 234	215 189
45	Számított forgalmi érték, nettó Ft	128 391 226				
46	Kerekített forgalmi érték nettó Ft	128 390 000				
47	Áfa 27 % Ft	34 665 300				
48	Bruttó forgalmi érték Ft	163 055 300				

5.3. Telek érték meghatározása maradványérték módszerrel

		Értékesítési ár nettó Ft		
1		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
2				
3	Telek területe m ²	557		
4	Beépíthető %	60%		
5	Bruttó építmény terület a földszinten (100 %) m ²	557		
6	Nettó építmény terület a földszinten 85 %, m ²	473		
7	Értékesíthető közös területek a földszinten 85 %	402		
8	Bruttó építmény terület egy emeleti szinten m ²	334		
9	Nettó építmény terület egy emeleti szinten 85 % m ²	284		
10	Értékesíthető közös területek egy szinten 85 % m ²	241		
11	Lakások színtszáma az emeleteken	4		
12	Lakások színtszáma a tetőtérben	1		
13	Értékesíthető terület lakások (emeletek + tetőtér) m ²	1 135	750 000	851 144 738
14	Lakás db, átlag 50,0 m ²	23		
15	Üzlet, értékesíthető alapterület m ²	402	750 000	301 824 375
16	Szintterületi mutató m ² /m ²	4,0		
17	Szintterületi mutató alapján építhető max bruttó m ²	2 228		
18	Összes bttó alapterület beépíthetőség alapján m ²	2 128		
19	Teremgarázs hely 22 m ² /db	20		
20	Teremgarázs hely Ft/db		3 000 000	60 763 636
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	68	200 000	13 618 316
22	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			1 235 351 065
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület földszinten m ²	557	300 000	167 100 000
27	Bruttó építmény terület (emeletek + tetőtér) m ²	1 671	300 000	501 300 000
28	Teremgarázs hely db	20	1 500 000	30 381 818
29	Erkély, terasz m ²	68	95 000	6 468 700
30	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
31	Építési költség összesen nettó Ft			707 250 518
32	Haszon %	35%		247 537 681
33	Közművek díja Ft	3%		21 217 516
34	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		21 217 516
35	Tervezési díjak Ft	3%		21 217 516
36	Beruházási tartalék Ft	3%		21 217 516
37	Kamatok az építkezés teljes idejére	6%		42 435 031
38	Járulékos költségek és haszon Ft			374 842 775
39	Összes költség nettó Ft			1 082 093 293
40	Maradványérték nettó Ft			153 257 772
41	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			275 149

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 50%-kal, a maradványérték alapján számított értéket 50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Forgalmi érték számítása súlyozással	Ft
Összehasonlító árak nettó Ft 50 %	128 390 000
Maradványérték számítás nettó Ft 50 %	153 257 772
Súlyozott átlag nettó Ft	140 823 886
Forgalmi érték súlyozott átlaga kerekítve nettó Ft	140 820 000
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	252 819
Áfa 27 % Ft	38 021 400
Bruttó Ft	178 841 400
Telek mérete m ²	557,0

5.5. Az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékének számítása

Közös tulajdoni hányad számláló	87
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000
Földterület m ²	557
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	48,46
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	252 819
Terület tulajdoni hányad alapján számított értéke Ft	12 251 340
Terület tulajdoni hányad értéke, kerekítve nettó Ft	12 250 000
Áfa 27 % Ft	3 307 500
Terület tulajdoni hányad értéke, kerekítve bruttó Ft	15 557 500

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 kivételével – 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 pinceszintjén, 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)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 alacsony 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 is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) önk. r-vel,

¹ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

² Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

1
0.12.21

(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 telkek megengedett							az épület megengedett	
	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		
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

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

³ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

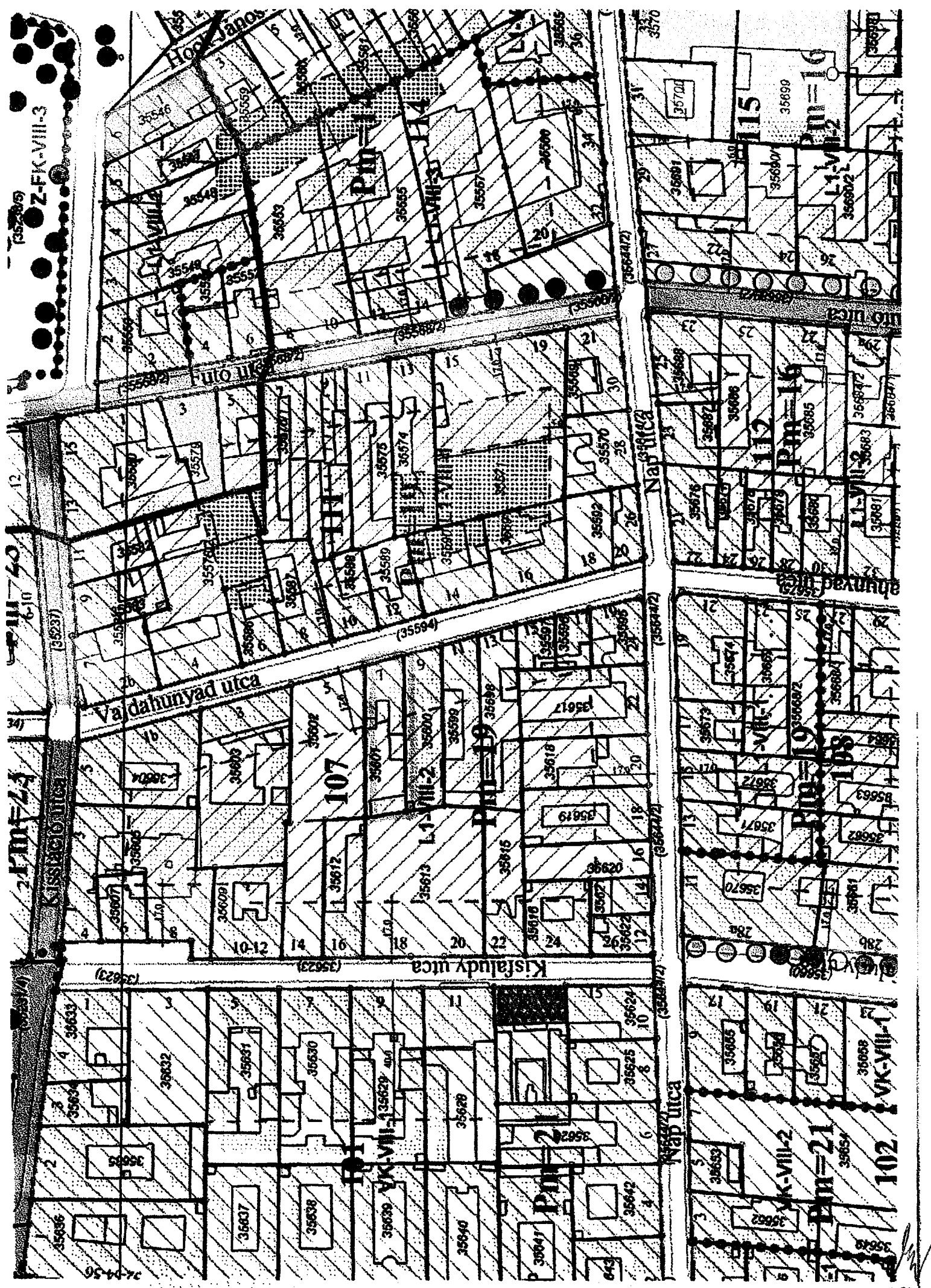


Utcakép, a Vajdahunyad u. 5. tervezett szálloda telke és a Vajdahunyad u. 7. ingatlan É-i oldala



A Vajdahunyad u. 9. tervezett lakóház telke és a Vajdahunyad u. 7. ingatlan D-i és K-i oldala

4
JW 23



Z-FK-VIII-3

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/78464/2019

2019.02.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 6

altérület 35601 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII.KER. Vajdahunyad utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 557 (m2) törölő határozat:195099/1/2018/18.12.21

As ingatlan adatai:

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alapulási adatok	
			ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	557	00	

törölő határozat: 500008/1095/1997/97.12.05
 Társasház

bejegyző határozat: 500008/1095/1997/97.12.05 törölő határozat: 195099/1/2018/18.12.21
 Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek,
 berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63091/1990.04.25.

törölő határozat: 195099/1/2018/18.12.21

jogcím:

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 35601/0/A/1-35601/0/A/7 hrszámú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

tulajdoni hányad: 913/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 195099/1/2018/18.12.21

jogcím: vétel 163577/1/2018/18.10.05

jogcím: vétel 127808/2/2018/18.07.09

jogcím: vétel 37498/1/2018/17.11.08

jogcím: vétel 62219/3/2018/17.11.28

jogcím: vétel 47009/3/2018/18.01.29

jogcím: vétel 163733/1/2018/18.01.05

jogcím: adásvétel 84123/2/2018/17.11.28

jogcím: társasház megszűntetése

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: VAJDAHUNYAD 9.KERT

cím: 1003 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 6-8. A. lph. fuzt. 4

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78464/2019

2019.02.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 6

terület 35601 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 97/1000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 195099/1/2018/18.12.21
 jogcím: adásvétel 252903/2/2005/05.08.02.
 jogcím: társasház megszüntetése
 utalás: II /3.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.
 törzsszám: 10866567

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 255782/1/2003/02.09.05
 törzsi határozat: 125829/1/2017/17.07.17
 Jelzálogjog 2 257 893 FT, azaz kétmillió-kétszázötvenhétezer-húszháromezer-háromszázkilencvenhárom FT
 jogosult:
 név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

bejegyző határozat, érkezési idő: 215232/1/2005/05.06.
 Egyéb
 Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént
 jogosult:
 név: TÁRSASHÁZ
 cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Vajdahunyad utca 7

bejegyző határozat, érkezési idő: 147717/1/2012/12.07.13
 Vezetékjog
 8 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

bejegyző határozat, érkezési idő: 800146/1/2019/19.01.30
 Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE



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

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz
a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,
és a Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz alatti
kivett, beépítetlen területről és az önkormányzati tulajdoni hányadról



Budapest, 2019. február 16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz alatti, a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, természetben üres, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz alatti, kivett beépítetlen terület, valamint a Budapest, VIII. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának forgalmi értékét a feltételezett telekegyesítés után, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Corvin negyed	
Építési övezet	L1-VIII-2
Megnevezés Tulajdoni lap szerint: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Természetbeni állapot: Kivett beépítetlen terület, szemle alapján	
A 35600 hrsz telek egyesítés utáni mérete m ²	1 115
Fajlagos forgalmi érték súlyozott átlaga, nettó Ft/m ²	287 744
A telek nettó forgalmi értéke Ft	320 835 000
Áfa 27%	86 625 450
A telek bruttó forgalmi értéke Ft	407 460 450

A feltételezett telekegyesítés után

Önkormányzati tulajdoni hányad	43/1000
Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke nettó Ft	13 800 000
Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke bruttó Ft	17 526 000



.....
Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

A
C
28

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízása alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz alatti, a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, természetben üres, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest, VIII. Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz alatti kivett beépítetlen terület, valamint a feltételezett telekegyesítéskor létrejövő 35600 hrsz-ben a Budapest, VIII. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának megállapítását és forgalmi értékbecslését. A Vajdahunyad 9. Kft. (1083 Budapest, Práter u. 6-8.) telekalakítást kezdeményezett Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál.

Jelen értékbecslés a döntés előkészítést szolgálja, célja a telekalakításhoz szükséges, ill. annak vizsgálata, hogy szükséges-e a fellebbezés a BFKH határozata ellen.

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, 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 szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő 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 jobb, É-i oldalán beépítetlen terület (Vajdahunyad u. 5. 35602 hrsz), bal D-i oldalán a Vajdahunyad u. 11. régi építésű társasház, távolabbi környezetében régi és újabb építésű társas lakóházak és szálláshely szolgáltató épületek vannak.

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

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

4.2. A 35601 hrsz telek leírása a 2019. 02.13-i Tulajdoni lap szerint ill. természetben

Megnevezés Tulajdoni lap szerint	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Természetbeni állapot	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Vajdahunyad 9. Kft. 913/1000
	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 87/1000
Telek területe	557 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-2 lakóövezet
Tulajdoni lap III. rész	Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént
	Vezetékjog 8 m ² területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. VMB-117/2012.

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 Vajdahunyad u. felől bekerített, az É-i oldalon a Vajdahunyad u. 5. sz., a D-i oldalon a Vajdahunyad u. 9. sz. beépítetlen telek, Ny-ról a Kisfaludy u. 18-20. sz. alatti Prince Apartments három csillagos szálláshely épülete határolja.

Megjegyzés

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 7. számú 35601 hrsz társasház bontásához a Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság 1110/2018. (XI. 19.) sz. határozatával hozzájárult. A határozat 2. pontjában hozzájárult, hogy a telek ingatlan 109/1000 tulajdoni hányadára a Józsefvárosi Önkormányzat, 891/1000 tulajdoni hányadára a Vajdahunyad 9. Kft. tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre. A 2019.02.06-i és a 2019.02.13-i tulajdoni lapon az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület. A szemlén megállapítottuk, hogy a lakóházat lebontották, az ingatlan, természetben kivett beépítetlen terület.

Tulajdonos, a Tulajdoni lap szerint: Vajdahunyad 9. Kft. 913/1000, Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 87/1000.

A tulajdoni hányadok a VPB határozatában és a Tulajdoni lapon nem egyeznek.

Előzmények

A 2018. május 10-i beszámoló közgyűlésen a társasház nagyon rossz műszaki állapotára tekintettel, felújítási alapképzés került elfogadásra, mely szerint az alapképzés összege 2018. július 1-től 1.440,- Ft/th/hó, majd a 2018. október 1-vel a megemelt felújítási alapképzés mértéke 9.167,- Ft/th/hó emelkedik, az aktuális havi közös költségen felül. Az önkormányzati tulajdonú, 25 m² alapterületű albetétet (87/1000 tulajdoni hányad) érintő terhek ilyen módon (2018. október 1-vel) havonta az alábbiak szerint alakulnak:

közös költség (vízórás): 90.-Ft/th/hó* 87 th =	7.830,- Ft/hó
felújítási alap: 9.167,- Ft/th/hó* 87 th =	797.529,- Ft/hó
összesen fizetendő	805.359,- Ft/hó

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

Övezeti besorolás	L1-VIII-2 lakóövezet
Beépítési mód	Zárt sorú
Maximális beépítés terepszint felett	60 %
Maximális beépítés terepszint alatt	85-100 %
Szintterületi mutató	3,50 m ² /m ²
Minimális zöldfelület mértéke	15-0 %
Legkisebb/nagyobb építmény magasság	16-23 m

4.3. A 35600 hrsz telek leírása és adatai a 2019. 02.16-i Tulajdoni lap szerint

Megnevezés Tulajdoni lap szerint	Kivett beépítetlen terület
Természetbeni állapot	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Corvin Sarok Kft. 1/1
Telek területe	558 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-2 lakóövezet
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog 5 m ² területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
	Visszavásárlási jog 2022.07.18-ig. Jogosult: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, törzsszám: 15735715
Bejegyző határozat	Telekalakítási eljárás megindítása 2019.01.30.

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 a telekhatárokon álló épületekkel bekerített. Az É-i oldalon a Vajdahunyad u. 7. sz. felől bekerítetlen, a D-i oldalon a Vajdahunyad u. 11. sz. régi építésű társasház, Ny-ról a Kisfaludy u. 18-20. sz. alatti Prince Apartments három csillagos szálláshely épülete határolja.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Az egyesítéssel kedvezőbb beépítési lehetősége lesz a Vajdahunyad u. 5.,7. és 9. sz. telkeknek.
Szálláshely jellegű intézmény is létesíthető
Klinikák és egyetemek közelsége
A Kisfaludy u. 18-20. és a Vajdahunyad u. 18. alatti szállodák közelsége

Értékcsökkentő tényezők

Közös tulajdon
A természetbeni állapot nem egyezik az ingatlan nyilvántartással

5.2. Az egyesített telek forgalmi értékének meghatározása összehasonlító árak alapján

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	VIII. Vajdahunyad u. 7-9. 35600 hrsz	VIII. Auróra u.	VIII. Fecske u.	VIII. II. János Pál pápa tér	VIII. Népszínház negyed
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		175 000 000	220 000 000	280 000 000	270 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 115	578	864	725	1 280
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	288 636	302 768	254 630	386 207	210 938
8	Ingatlan jellege	L1-VIII-2	L1-VIII-2	L1-VIII-2	L1-VIII-1	L1-VIII-1
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgalm., használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		166 250 000	209 000 000	266 000 000	256 500 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	274 204	287 630	241 898	366 897	200 391
19	Helyszíni tényezők					
20	Elhelyezkedés kerületen belül		rosszabb	rosszabb	jobb	rosszabb
21	Korrektív tényező		1,10	1,10	0,90	1,05
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	280 774	316 393	266 088	330 207	210 410
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		rosszabb	rosszabb	jobb	rosszabb
33	Korrektív tényező		1,05	1,05	0,95	1,05
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	jobb	jobb
41	Korrektív tényező		1,00	1,00	0,95	0,95
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált egységár (Ft/m ²)	279 875	332 212	279 392	298 012	209 884
45	Számított forgalmi érték, nettó Ft	312 060 788				
46	Kerekített forgalmi érték nettó Ft	312 060 000				
47	Áfa 27 % Ft	84 256 200				
48	Bruttó forgalmi érték Ft	396 316 200				

Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 és Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz

5.3. Az egyesített telek forgalmi értékének meghatározása maradványérték alapján

		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
1				
2				
3	Telek területe m ²	1 115		
4	Beépíthető %	60%		
5	Bruttó építmény terület a földszinten (100 %) m ²	1 115		
6	Nettó építmény terület a földszinten 85 %, m ²	948		
7	Értékesíthető közös területek a földszinten 85 %	806		
8	Bruttó építmény terület egy emeleti szinten m ²	669		
9	Nettó építmény terület egy emeleti szinten 85 % m ²	569		
10	Értékesíthető közös területek egy szinten 85 % m ²	483		
11	Lakások szintszáma az emeleteken	4		
12	Lakások szintszáma a tetőtérben	1		
13	Értékesíthető terület lakások (emeletek + tetőtér) m ²	2 272	750 000	1 703 817 563
14	Lakás db, átlag 50,0 m ²	45		
15	Üzlet, értékesíthető alapterület m ²	806	750 000	604 190 625
16	Szintterületi mutató m ² /m ²	3,5		
17	Szintterületi mutató alapján építhető max. bruttó m ²	3 903		
18	Összes bttó alapterület beépíthetőség alapján m ²	4 259		
19	Teremgarázs hely 22 m ² /db	41		
20	Teremgarázs hely Ft/db		3 000 000	121 636 364
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	136	300 000	40 891 622
22	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			2 478 536 173
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület földszinten m ²	1 115	300 000	334 500 000
27	Bruttó építmény terület (emeletek + tetőtér) m ²	3 345	300 000	1 003 500 000
28	Teremgarázs hely db	41	1 500 000	60 818 182
29	Erkély, terasz m ²	136	95 000	12 949 013
30	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
31	Építési költség összesen nettó Ft			1 413 767 195
32	Haszon %	30%		424 130 159
33	Közművek díja Ft	3%		42 413 016
34	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		42 413 016
35	Tervezési díjak Ft	3%		42 413 016
36	Beruházási tartalék Ft	7%		98 963 704
37	Kamatok az építkezés teljes idejére	6%		84 826 032
38	Járulékos költségek és haszon Ft			735 158 942
39	Összes költség nettó Ft			2 148 926 137
40	Maradványérték nettó Ft			329 610 036
41	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			295 614

A telken az illeszkedési szabály miatt pinceszint + földszint + 4 emelet + visszahúzott tetőszint elrendezéssel számoltunk. 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 50%-kal, a maradványérték alapján számított értéket 50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Forgalmi érték számítása súlyozással	Ft
Összehasonlító árak nettó Ft 50 %	312 060 000
Maradványérték számítás nettó Ft 50 %	329 610 036
Súlyozott átlag nettó Ft	320 835 018
Forgalmi érték súlyozott átlaga kerekítve nettó Ft	320 835 000
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	287 744
Áfa 27 % Ft	86 625 450
Forgalmi érték bruttó Ft	407 460 450
Telek mérete m ²	1 115

5.5. A telekegyesítés utáni önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékének számítása

A 35601 hrsz telek mérete az egyesítés előtt m ²	557
A 35600 hrsz telek mérete az egyesítés előtt m ²	558
A 35600 hrsz telek mérete az egyesítés után m ²	1 115
Közös tulajdoni hányad számláló 35601 hrsz	87
Közös tulajdoni hányad egyesített 35600 hrsz	43,46098655
Közös tulajdoni hányad egyesített 35600 hrsz kerekítve	43
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000
Földterület m ²	1 115
A tulajdoni hányadra jutó földterület mérete m ²	47,95
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	287 744
Terület tulajdoni hányad alapján számított értéke Ft	13 795 905
Terület tulajdoni hányad értéke, kerekítve nettó Ft	13 800 000
Áfa 27 % Ft	3 726 000
Terület tulajdoni hányad értéke, kerekítve bruttó Ft	17 526 000

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 esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)ⁱ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, 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)ⁱⁱ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹ 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.
- (2)ⁱⁱⁱ 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	
	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		
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 ^{iv}	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

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén



VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz lakóház 2018.12.07-én



VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz beépítetlen telek 2019. 02.16-án



VIII. Vajdahunyad u. 7-9. 35601 és 35600 hrsz beépítetlen telek 2016.02.16-án

35 1. /

* 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 ren-
delettel, 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 is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz.
önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatá-
lyos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az
55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) ör-tel,
ⁱ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.
ⁱⁱ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 hrsz alatti, a Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, természetben üres, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz alatti, kivett beépítetlen terület, valamint a Budapest, VIII. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának forgalmi értékét a feltételezett telekegyesítés után, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Corvin negyed	
Építési övezet	L1-VIII-2
Megnevezés Tulajdoni lap szerint: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Természetbeni állapot: Kivett beépítetlen terület, szemle alapján	
A 35600 hrsz telek mérete m ²	1 115
Fajlagos forgalmi érték súlyozott átlaga, nettó Ft/m ²	287 744
A telek nettó forgalmi értéke Ft	320 835 000
Áfa 27%	86 625 450
A telek bruttó forgalmi értéke Ft	407 460 450
A feltételezett telekegyesítés után	
Önkormányzati tulajdoni hányad	43/1000
Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke nettó Ft	13 800 000
Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke bruttó Ft	17 526 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ú. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Budapest VIII. Vajdahunyad u. 7. 35601 és Vajdahunyad u. 9. 35600 hrsz

