

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

46.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 9. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1110/2018. (XI.19.) számú határozatával döntött a 35601 hrsz. alatti, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 7. számú ingatlan tekintetében a társasház megszüntetéséről és a bérlő kihelyezéséről, ezt követően hozzájárulását adta az ingatlan bontásához.

A Vajdahunyad 9 Kft. (székhelye: 1083 Budapest, Práter u. 6-8. A. lház. fszt. 4., adószáma: 23156157-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 208781) vételi kérelmet nyújtott be 2018. december 17. napján az Önkormányzat 87/1000 tulajdoni hányadát képező Budapest VIII., Vajdahunyad u. 7. szám alatti ingatlanra.

A társasház megszüntetése 2018. december 21. napján megtörtént, az Önkormányzat a 35601/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni hányadával 87/1000 résztulajdonos lett 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.

A telekalakítást követően a Vajdahunyad 9 Kft. 2019. augusztus 2. napján ismét megerősítette vételi szándékát, jelenleg már az Önkormányzat 485/11150 tulajdoni hányadára.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 162/2019. (II. 25.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárult 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 lemondott 80014661/2019 ügyiratszámú, telekalakítási engedélyezési eljárásban hozott határozathoz kapcsolódó, Önkormányzatot megillető fellebbezési jogról.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2018. december 8. napján értébecslést készített a Vajdahunyad u. 7. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányad értékének megállapítása érdekében, amely szerint a tulajdoni hányad értéke bruttó 15.557.500,- Ft. Az Önkormányzat a telekegyesítést követő állapotnak megfelelően készítettett az újonnan létrejövő ingatlanra értébecslést annak megállapítása érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdoni hányada és ennek értéke miként alakul a telekegyesítést követően. A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2019. augusztus



22. napján értékbecslést készített az összevont telkekre, mely alapján az Önkormányzat tulajdoni hányada 485/11150, a tulajdoni hányad értéke pedig 14.400.000,- Ft + áfa értéket képvisel. A fentiekből megállapítható, hogy a telekegyesítéssel az Önkormányzat tulajdoni hányada nagyobb értéket képvisel.

A létrejött ingatlan 35600 hrsz-on, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, mely 1115 m² alapterületű, és 13 m²-re vezetékjoggal terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. javára, illetve a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata javára 2022. 07.18-ig visszavásárlási jog került bejegyzésre. Az ingatlan a valóságban beépítetlen telek terület.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35600 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 485/11150 önkormányzati tulajdoni hányad társtulajdonos, Vajdahunyad 9 Kft. (székhelye: 1083 Budapest, Práter u. 6-8. A. lház. fszt. 4., adószáma: 23156157-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 208781) részére történő értékesítéshez, az ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított 14.400.000,- Ft + áfa forgalmi értéken. A másik társtulajdonos, Corvin Sarok Kft. (székhelye: 1083 Budapest, Práter u. 6-8. A. lház. fszt. 4., adószáma: 25175662-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 204205) 2019. augusztus 2. napján tett nyilatkozata alapján nem él vételi szándékával.

II. A betérjesztés indoka

A Vagyonrendelet értelmében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az ingatlan értékesítésére vonatkozó határozat meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírása, a vételár összeg megfizetése esetén várható.

IV. Jogszabályi környezet

A Tisztelt Bizottság hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésén alapul.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2019. (IX. 09.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy



1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35600 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 485/11150 önkormányzati tulajdoni hányad társtulajdonos, Vajdahunyad 9 Kft. (székhelye: 1083 Budapest, Práter u. 6-8. A. lház. fszt. 4., adószáma: 23156157-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 208781) részére történő értékesítéshez, az ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított 14.400.000,- Ft + áfa forgalmi értékben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. szeptember 9.

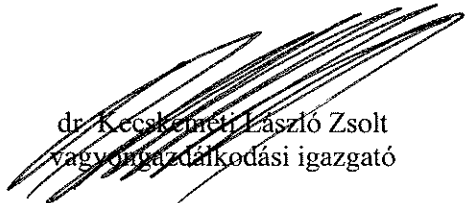
2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. október 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

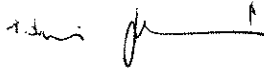
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2019. szeptember 4.


dr. Kecskényi László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

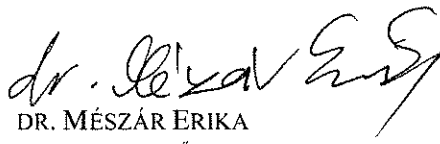
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNICA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

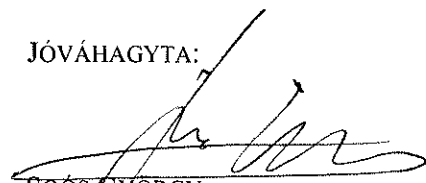
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

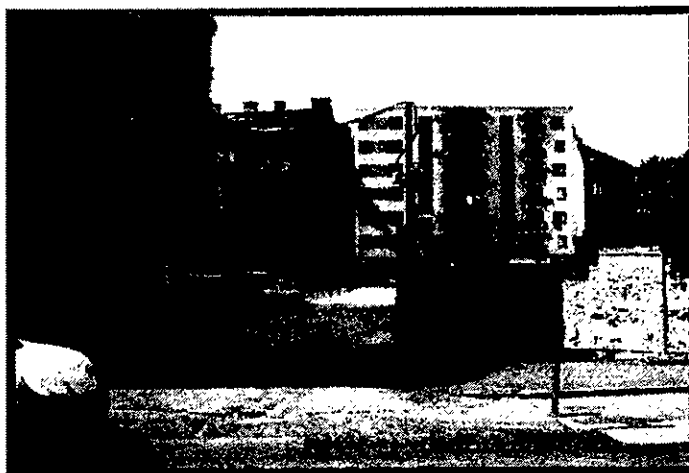


CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-358

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Vajdahunyadi utca 9.



szám alatti

35600 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról

Budapest, 2019. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

JW
45

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-358
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.
Helyrajzi száma	: 35600
Ingtalan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: egyik része parkolóként funkcionál
Övezeti besorolása	: L1-VIII-2
Beépíthetőség	: 60%
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1115 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Az Önkormányzat tulajdoni hányada	: 485 / 11150
Értékelt alapterület	: 1115,00 m ² Fajlagos m ² ár: 296 835 Ft/m ²
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

becsült forgalmi értéke:	330 970 000 Ft
	azaz Háromszázharmincmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	281 320 000 Ft
	azaz Kettőszáznyolcvanegymillió-háromszázhuszezer- Ft .
az Önkormányzat tulajdoni részaránya:	14 400 000 Ft
	azaz Tizennégy millió-négyszázezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

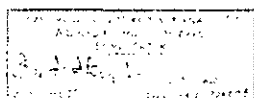
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. augusztus 16.
Szakvélemény fordulónapja	: 2019. augusztus 16.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. augusztus 22.

2019 AUG 27.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

JW

5

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 1115,0 m²
 Helyrajzi száma: 35600
 Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: egyik része parkolóként funkcionál
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 485/11150; Vajdahunyad 9 Kft. 5085/11150; Corvin Sarok Kft. 5580/11150

III. rész:

Bejegyző határozat: Vezetékgig 13 m² területre, Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.; Visszavásárlási jog, Jogosult: VIII. Kerületi Önkormányzat; Bejegyző határozat a T-100631 számú változási vázrajz alapján a Budapest VIII. kerület 35600 és 35601 helyrajzi számú ingatlanok egyesítve 35600 helyrajzi szám alatt.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészében, a Kis Stáció utca és a Nap utca közötti részen fekszik, a Vajdahunyad utcában. A környezetet századeleji épületek, és új építésű társasházak alkotják. Az egyirányú utca burkolata aszfaltozott, a parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, a legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok találhatóak a környéken. A József körút közelsége miatt a tömegközlekedés is kiváló, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Budapest, VIII. kerület, a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő kerülete. Az évek óta tartó fellendülés az idei évben is látható, a beruházási kedv továbbra is élénk, és a fizetőképes kereslet is további áremelkedést valószínűsít. Hosszútávon kismértékű áremelkedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként van bejegyezve. A természetben üres telek, a térképmásolaton lévő felépítmények elbontásra kerültek. Az elbontás tényét, és a térképmásolat módosítását, valamint a tulajdoni lapon az ingatlan megnevezését egy Földhivatali Eljárás keretében szükséges módosítani. A telek, területe sík, alakja nem szabályos téglalap alakú. Körbe házak veszik körül, utcafront felől kerített. Közműórák a telken belül nem láthatók, a közmű alapvezetékek (vezetékes víz, csatorna, elektromos áram és gázvezetékek) hozzáférhető telken belül. A vizsgált terület két telek egyesítésével jött létre, a telekkel szemben állva, a bal oldalon parkoló lett kialakítva, amelyet a szomszédos szálloda üzemeltet. Ez a terület fel van kamerázva, és elektromos kapuval van ellátva. Az utcafront felőli jobb oldali területen egy 1865-ben épült lakóház volt, melyet 2018-ban elbontottak.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÖKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-2. A maximális beépítés mértéke 60%, legkisebb kialakítható területe 500 m², szélessége 18 m, legnagyobb szintterületi mutatója 3,50 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 85%, a legkisebb zöldfelület mértéke 15%, az épület megengedett legkisebb építménymagassága 16 m, a legnagyobb 23 m., beépítési mód zárt sorú.

A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	telken belüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	L1-VIII-2
Beépíthetősége:	60%
Szintterületi mutatója:	3,50
Terepszint alatti beépítési mértéke (garázs esetén):	100%
Településen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Beépítettség:	zárt sorúan beépíthető
Tájolás:	Ny-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	utcafront felől kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Megjegyzés:

Az ingatlan a népszerű Corvin negyed kerület részén található.

7

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékes időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módokként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
 - b.) funkcionális avulás és
 - c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

9

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	1 115,00	752	1 864	864
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (nettó) / adásvételi ár (Ft):		190 000 000	650 000 000	220 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		240 027	331 277	241 898
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	4%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	5%	15%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség		0%	-5%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
felépítmény		0%	0%	0%
egyéb értékbecsítő tényező: eszmei hányad		0%	0%	0%
Összes korrekció:		13%	4%	14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		271 674	343 683	275 147
Fajlagos átlagár:		296 835 Ft/m ²		
Ingatlan becsült piaci értéke:		330 971 025 Ft		
Ingatlan értéke kerekítve:		330 970 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyed, teljesen üres építési telek. Övezeti besorolás: L1-VIII-2. Beépíthetőség: 60%, szintterületi mutató 3,5 m²/m².
Ingatlan.com/26880165
2. adat: Orzsynegyed, saroktelek, tervekkel, építési engedéllyel rendelkező ingatlan. Az építési engedély pince, fsz. és 7 emelet szintekből álló épületre szól, melyen 113db parkolóhelyet és 118db lakást lehet kialakítani. Ingatlan.com/29369480
3. adat: Csarnoknegyedben eladó egy 864 négyzetméter alapterületű telek. Beépíthetőség 60% Szintterületi mutató 3,5 Terepszint alatti beépítés 85 % Legkisebb zöldfelület 15 % Legnagyobb építménymagasság 23 m.
ingatlan.com/24890853

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

330 970 000 Ft

azaz **Háromszázharmincmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.	VIII. ker., Corvinnegyed	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Lujza utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m ²):	50	48	53	63	62	82
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		36 565 500	46 571 400	54 190 000	46 571 000	60 100 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		723 692	834 770	817 151	713 588	696 280
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	3%	2%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		3%	0%	0%	0%	0%
eltérő lakásszám		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	-6%	-4%	5%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		728 409	781 777	781 619	752 491	762 091
Fajlagos átlagár:		761 277 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, társasházban A+, 1 szobás, házközponti fűtéssel, loggiával (redukált alapterület). Ingatlan.com/27634228
2. adat: Corvinnegyed, társasházban AA+, 2 szobás, mennyezeti és padló hűtés-fűtéssel. Ingatlan.com/29855525
3. adat: Corvinnegyed, társasházban AA+, 2 szobás, mennyezeti és padló hűtés-fűtéssel. Ingatlan.com/29855258
4. adat: Magdolnanegyed, Corvinnegyed szélén társasházban AA++, 3 szobás, hőszivattyús fűtéssel, loggiával. Ingatlan.com/28001516
5. adat: Csarnoknegyed, modern megjelenésű, 21. századi technológiákkal felszerelt, környezetébe illeszkedő társasház. Ingatlan.com/28308410

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m² ára (kerekítve):

761 300 Ft

azaz **Hétszázhatvanegyezer-háromszáz Ft.**

ch

11

5.4. Maradványelvű értékelés

5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA			
1. PROJEKT			
Helyrajzi száma	35600		
Település	1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.		
Tervezett beruházás	több lakásos lakóház		
Telekterület	1 115 m ²		
Fejlesztési terület összesen:	1 115 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	L1-VIII-2		
Telek méret	1 115 m ²		
Szintterületi mutató	3,5		
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	3 903 m ²		
<i>Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i>	1 115 m²		
<i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>	25%	278,8 m ²	
<i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>	3 903 m²		
<i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>	15%	585,5 m ²	
<i>Lakóterületek (teljes terület 85%-a):</i>	85%	3 317,6 m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Tervezett épület: többlakásos lakóház			
Pinceszint garázs	836 m ²	nettó össz. terület:	760 m ²
bruttó terület:			
Földszint, emelet lakások	3 318 m ²	nettó össz. terület:	2 885 m ²
bruttó terület:			
Nettó átlagterület/lakás	49,7 m ²		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		<i>Értékesítés fajlagos ára</i>	<i>Összes bevétel:</i>
Lakások	2 885 m ²	761 300 Ft/m ²	2 196 350 500 Ft
Garázs	58 db	3 500 000 Ft/db	203 000 000 Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:			2 399 350 500 Ft

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés			
Bontási munkák	0 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	0 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 58			
Víz	4 640 000 Ft	80 000 Ft/egység	
Csatorna	4 640 000 Ft	80 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	4 640 000 Ft	80 000 Ft/egység	
Gáz	4 640 000 Ft	80 000 Ft/egység	
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	18 560 000 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon			
Pincszint	235 000 Ft / m ²	1 115 m ² - bruttó terület	262 025 000 Ft
Emelet	365 000 Ft / m ²	3 903 m ² - bruttó terület	1 424 595 000 Ft
Építkezési ktg összesen	1 686 620 000 Ft		
5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)			
Építész, szakmérnökök	59 031 700 Ft	3,50%	
Szakértői költség összesen	59 031 700 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Projektmenedzsment	25 577 700 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
Menedzsment költség összesen	25 577 700 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	35 795 788 Ft	2,0% 5.1 - 5.5 -ig	
Tartalékképzés összesen	35 795 788 Ft		
Építkezési költség mindösszesen	1 825 585 188 Ft	5.1 - 5.6-ig	
5.7 Egyéb költségek			
Saját erő a beruházás 30%-a	547 675 556 Ft		
Előértékesítés a lakások 15%-a	359 902 575 Ft		
Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)	918 007 057 Ft	4,0%	
Finanszírozás költsége összesen	36 720 282 Ft		
Reklám, marketing	36 511 704 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	54 767 556 Ft	3,0% 5.1 - 5.6-ig	
Egyéb költségek mindösszesen	127 999 542 Ft		
5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	1 953 584 730 Ft	5.1 - 5.7 -ig	
5.9 Elvart nyereség	107 447 160 Ft	5,5% (gyakorlat 3%-6%)	
ÖSSZES KÖLTSÉG:			2 061 031 890 Ft
Összbevétel:			2 399 350 500 Ft
Kiadások:			2 061 031 890 Ft
Maradványérték:			338 318 610 Ft
Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:			
338 320 000 Ft			
Háromszázharmincnolcmillió-háromszázhuszezer- Ft .			

azaz

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	330 970 000 Ft	100%	330 970 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	338 320 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			330 970 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

330 970 000 Ft

azaz, Háromszázharmincmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékeit ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépzési berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

J. H.
14 9

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Vajdahunyad utca 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **330 970 000 Ft**

azaz **Háromszázharmincmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. augusztus 16.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. augusztus 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

JM

15

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerület Hírvetési
Budapest, XI., Budafok utca 59 1519 Budapest, HI 415

Ciklus: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelet
Mégrendelés száma: 0000004/59738/3019
2019.07.18

Szektor: 33

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35600 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 9.

L.R.E.S.Z.

Földterület területi változás előtt: 550 (m2) terület határozat: 412/1/2009/01.07.11
Földterület területi változás előtt: 550 (m2) terület határozat: 4753/1/2017/17.05.09
Földterület területi változás előtt: 550 (m2) terület határozat: 153047/2/2017/17.09.20
Földterület területi változás előtt: 550 (m2) terület határozat: 126361/1/2015/15.07.06

1. Az ingatlan adatai:

átírási adatok

művelési ág/kavicsot megőrzés

művelési ág	terület ha m2	terület ha m2	előzetes határozat	előzetes határozat

Külső lakóház, udvar, gazdasági épület 0 1115 0.00

B.R.E.S.Z.

4. tulajdoni hányad: 1/3 terület határozat: 153047/2/2017/17.09.20
bejegyzés határozat: érvénytelenítés: 42762/1994/1994.01.24

terület határozat: 153047/2/2017/17.09.20

jogcím: 1991. évi XXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

5. tulajdoni hányad: 1/3 terület határozat: 126361/1/2015/15.07.06
bejegyzés határozat: érvénytelenítés: 153047/2/2017/17.09.20

terület határozat: 126361/1/2015/15.07.06

jogcím: vétel

száma: II / 3

jogállás: tulajdonos

név: COVID SZÁRNY KFT.

cím: 1065 BUDAPEST VI. KER. Révay utca 10

6. tulajdoni hányad: 805/11150

bejegyzés határozat: érvénytelenítés: 126361/1/2015/15.07.06

jogcím: adásvétel: 252901/1/2005/05.06.22

jogcím: társasház megszüntetése: 195099/1/2018/18.12.21

jogcím: telekalkuláció

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST ÉVYVÁROSI VIII. KERÜLET JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

telekalkuláció: 108665C7

Felvetés: 0 művelési ág

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signatures and initials: JHV, 16, 8

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 50 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Regisztrációs szám: 04000004/330330/2019

2019.07.18

BUDAPEST VIII. KER.

Szerző: 1002

Baltelek 35400 helyrajzi szám

Felvitelre előkészítve
G.R.E.S.Z.

6. tulajdoni hányad: 5005/11150
bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 126363/1/2019/19.07.04
jegyzék: vétel: 163177/1/2019/19.10.01. 127000/2/2019/19.07.09. 37000/1/2019/19.03.28.
62219/3/2019/17.11.29. 47909/3/2019/19.01.29. 163733/1/2019/19.10.01.
jegyzék: adósvétel: 64123/1/2019/17.11.28.
jegyzék: társasház megosztatása: 195099/1/2019/18.12.21
jegyzék: telekalakítás
jegyzék: tulajdonos
név: VÁRMESENYI 9 KÖZALÁTOTT FELÉLMŐSÉGI TÁRSASÁG
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 6-8. A. Iph. fest. 4.

7. tulajdoni hányad: 5500/11150
bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 126363/1/2019/19.07.04
jegyzék: vétel: 153007/2/2017/17.09.20
jegyzék: telekalakítás
jegyzék: tulajdonos
név: DAVYD SÁNDOR KÖZALÁTOTT FELÉLMŐSÉGI TÁRSASÁG
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 6-8. A. Iph. fest. 4.

8. bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 140741/2/2017/17.07.11
teljes határozat: 126363/1/2019/19.07.04
Visszatérő jog
5 négyzetméter területre vonatkozóan, VHM-107/2012
jegyzék:
név: SZABÓ KÁLMÁN KR.
cím: 1137 BUDAPEST VIII. KER. Városház tér 7-10

9. bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 126363/1/2017/17.03.28
teljes határozat: 126363/1/2017/17.03.08
Felmerés, értékelési és átvételmentési eljárás megindítása

10. bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 153007/2/2017/17.09.20
teljes határozat: 126363/1/2019/19.07.04
Visszavásárlási jog
jegyzék:
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLETI JÖZSEF-ÚJÓCSA ÖNKORMÉNYZATA tervezési szám: 15735715
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Batányi utca 57-67

11. bejegyzéskor határozat: érvénytelenítés idő: 800106/1/2019/19.01.10
teljes határozat: 800106/2/2019/19.06.12
Telekalakítás eljárási megindítása

Felvitelre előkészítve

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jh.

141

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Yendek Hivatala
Budapest, XI., Madarasi út 59 1510 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Tulajdoni lap
Megrendelés szám: 0400004/399258/2019
2019.07.18

BUDAPEST VIII. KER.
Eltérület: 35610 helyrajzi szám

Szertör: 33

Felbontás az állam lapról
E L E S E

6 bejegyzés határozat, ártévesztés idő: 126679/1/2019/19.06.11

célú határozat: 126679/1/2019/19.07.04

Riportálás
ingatlanok egyenítése azonos közösen elutasítás.
jegyző: ...

név: VAJDAKOVICZ É. ÉRT.
cím: 1091 BUDAPEST VIII. KER. Pálos utca 6-8 A. lph. East 8

6 bejegyzés határozat, ártévesztés idő: 126663/2/2019/19.07.04

Visszavétel jog
13 n2 területre, VM-117/2012, a 141701/2/2012/12.07.13. számú ügyirat tárgyában.
jegyző: ...

név: ELMO KALÁCSI ÉRT.
cím: 1122 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-76

7 bejegyzés határozat, ártévesztés idő: 126181/1/2019/19.07.04

Visszavétel jog 2022.07.19-ig
a 153047/2/2017/17.09.20. számú ügyirat tárgyában
utolsó: 11/7.

jegyző: ...
név: BUDAPEST FŐVÁROSI VIII. KERÜLET JÖZSEFVAKCSI ÖSSZEKÖZMŰVÉZETI TARTÁRSZ. 15725715
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 62-67.

8 bejegyzés határozat, ártévesztés idő: 126161/A/2019/19.07.04

- a T-103611 számú változás beírás alapján a Budapest VIII. kerület 35600 és 35601
helyrajzi számú ingatlanok egyenítése 35600 helyrajzi szám alatt

Et a tulajdoni lap kéregetésének hatósági eljárás előjából került kiadásra. Másra nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

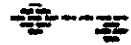
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

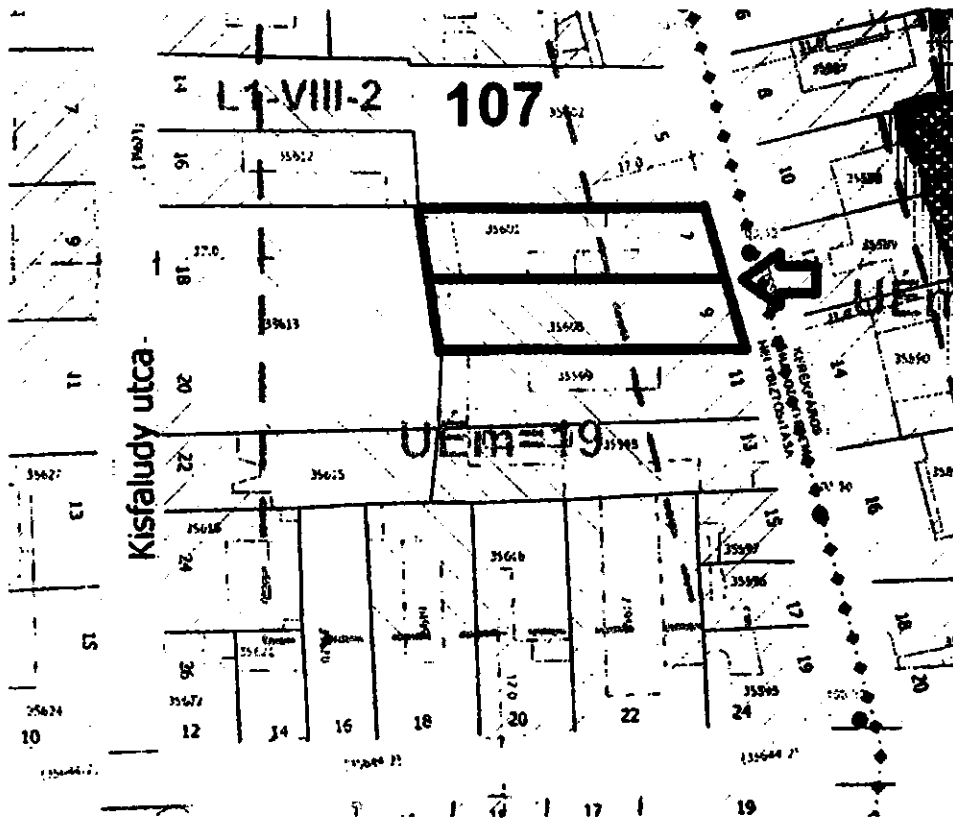
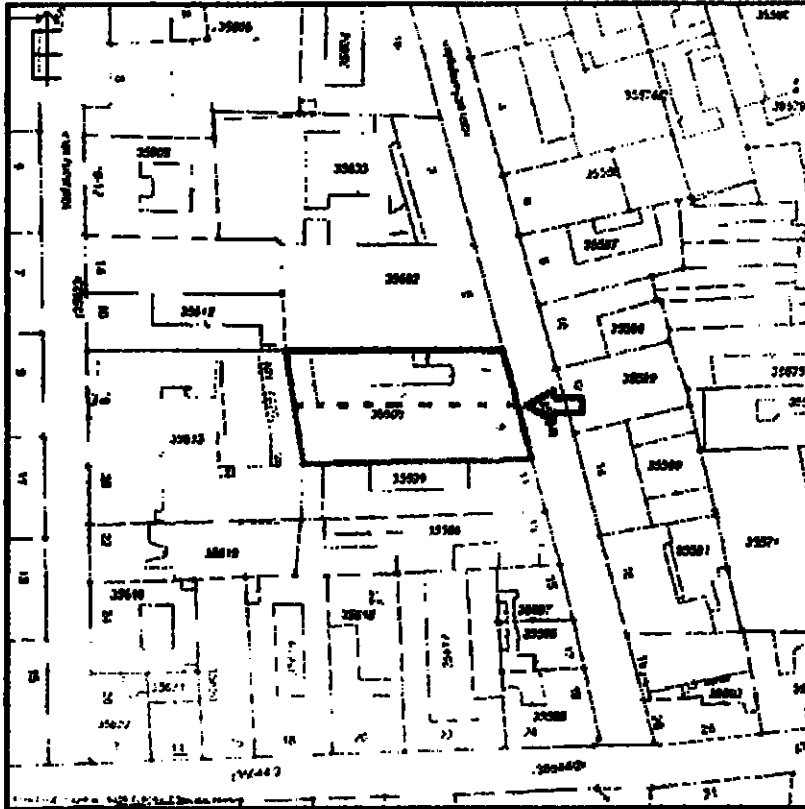
Handwritten signature and date: 18/9

ÖVEZETI BESOROLÁS és TÉRKÉPMÁSOLAT MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600



ÖR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGŐLEK MŰKÖDÉSÉNEK ÉRTÉKELÉSE



Handwritten signature

ÖVEZETI BESOROLÁS és TÉRKÉPMÁSOLAT MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600

CPR - MAGYONERTÉKELŐ KFT.
FUSZKÖRŰ VÉGBEN-ÉS ÉRTÉKÉ

L1-VIII jelű zártkörű beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke - teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén - az L1-VIII-5 kivételével - elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével - nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket
 - c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincészinjén, földszinjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú színterület legfeljebb 6.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszinti fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹ Meglévő tetőtér - kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával - beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös színterületi mutató értékét nem haladhatja meg
 - f)² Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati tervtanács, annak hiányában az önkormányzati főépítész véleményét.
- (2)³ Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	L1	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		levegővölv			legkisebb	levegővölv	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	színterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	színterületi mértéke	építménymagassága	
m ²	m	%	m ² /ha	%	%	%	m		
L1-VIII-1	/	500	18	65 s 75	4 00 s 5 50	85 100 ¹	15 0 ¹	16 0	23 0
L1-VIII-2	/	500	18	60 s 75	3 50 s 4 00	85 100 ¹	15 0 ¹	16 0	23 0
L1-VIII-3	/	500	18	60 s 75	3 50 s 4 00	85 100 ¹	15 0 ¹	14 0	19 5
L1-VIII-4	/	500	18	60 s 70	3 50 s 4 00	80 100 ¹	20 0 ¹	12 5	16 0
L1-VIII-5	/	500	18	50 s 75	3 50 s 4 00	70	20	12 5	19 5
L1-VIII-6	/	500	-	65 s 80	4 50 s 5 00	85 100 ¹	15 0 ¹	16 0	25 0
L1-VIII-7	/	500	-	65 s 80	4 50 s 5 00	85 100 ¹	15 0 ¹	16 0	25 0

¹ saroktelkek esetén
² mélygarázs létesítése esetén

Jh
20 19

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600

CPR-VAGYONHITELKÉLO KFT.
BUDAPEST, VAGYONHITELKÉLO KFT.



01. utcakép



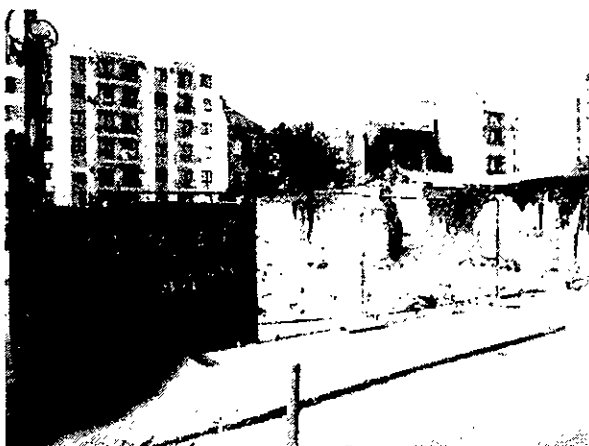
02. utcafront



03. utcafront



04. utcafront



05. Vajdahunyad u. 7-9.



06. parkoló

Handwritten signature

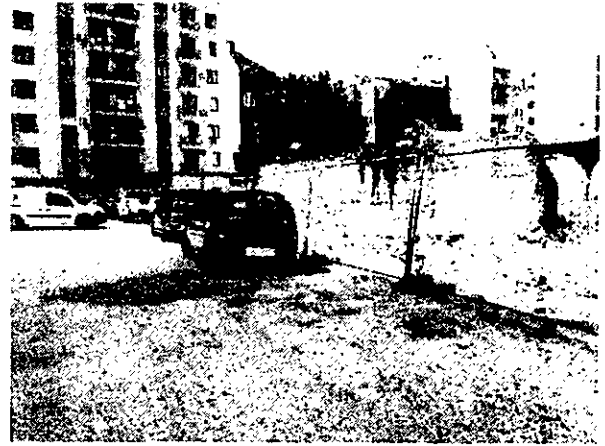
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600

OPR-VAGYONKEZELŐ KFT.
HUNGÁRIA VÉDELMI ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉSI



07. fedett bicikliparkoló



08. parkoló



09. elbontott épület helye



10. parkolójelző tábla



11. bekamerázott terület



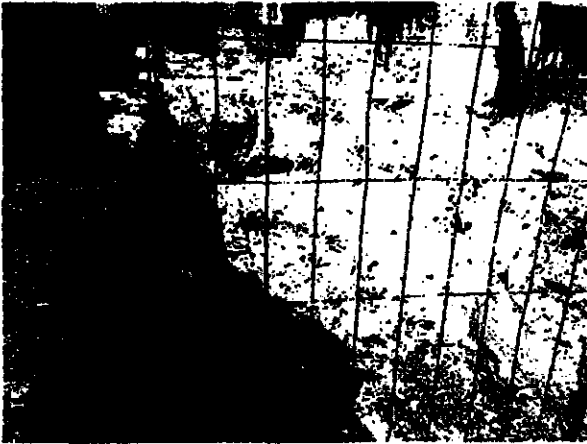
12. elbontott épület helye

22

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600

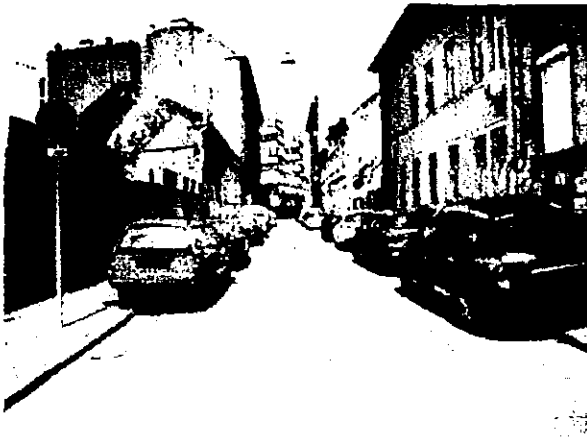

OPR-VAGYONHÉTELŐKFT.
1000 BUDAPEST, VESZÉLY-ELTÉRŐ



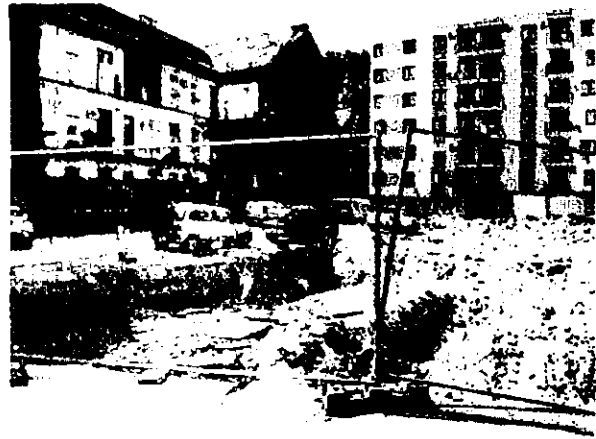
13. elbontott épület helye



14. elbontott épület helye



15. utcakép



16. utcafront

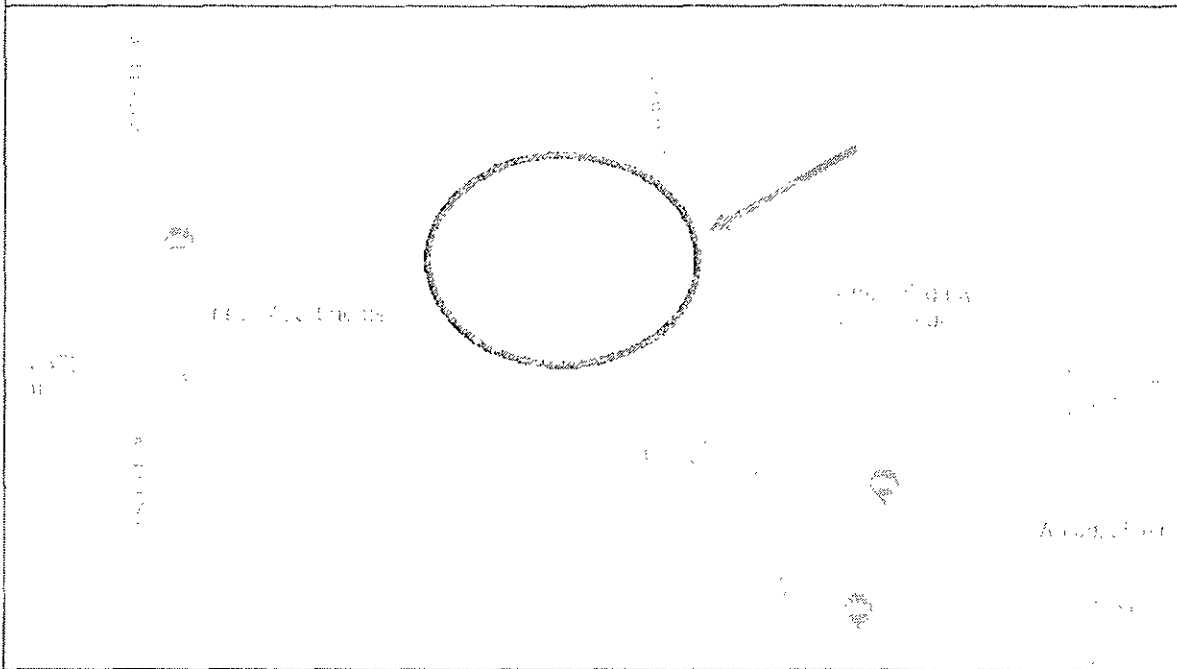
Handwritten signature

TÉRKÉP MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 7-9. (telek) Hrsz: 35600

CPB - VAGYONERTEKELŐKFT.
FÜZETES VÉLEMÉNY ELJÁRÁS

A vizsgált ingatlan térképes elhelyezkedése



A vizsgált ingatlan műholdas elhelyezkedése



24 9

