

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.13. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. június 24-i tervezett ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 21. szám alatti telekrész bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: Értékbecslés  
Térkép

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Tömő utca 21.** szám alatti 36206 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 499 m<sup>2</sup> alapterületű telek, amely az ingatlan-nyilvántartásban **kivett beépítetlen terület** megnevezéssel szerepel.

A telket az Önkormányzat nem hasznosítja.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a telek HVT I. területre esik, a bérbeadásnak a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint nincsen akadálya.

A területet is magában foglaló övezet homogén beépítésű, főleg lakó funkciójú, felszíne többnyire sík, formája téglalap alakú. A Szigony utca felé a szomszédos üres kivett beépítetlen terület határolja, mellyel együtt van körbekerítve acéloszlopos, dróthálós kerítéssel. A Tömő utcai oldalon a szomszédos ingatlan felől a korábban a területen lévő elbontott lakóház meghagyott téglafala határolja. Az ingatlan telekhatárán valamennyi közmű megtalálható.

A **Futureal News Ages Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01 09 206007; adószám: 25282256-2-42; képviseli: Tatár Tibor) 2020. május 9. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett telekből 127 m<sup>2</sup>-re, konténer irodák létesítésére, határozott ideig, 6 havi időtartamra.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2020. március 29. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. június 11. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a telek **forgalmi értéke 83.322.000,-Ft** (166.978,-Ft/m<sup>2</sup>) kiszabályozás előtt. A 127 m<sup>2</sup> telekrészre vetítve a forgalmi érték **21.206.200,-Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) Kt. határozat II. Fejezet 8. b) értelmében a telek bérleti díja:

- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 1.700,- Ft/m<sup>2</sup>/hó,
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 1.250,- Ft/m<sup>2</sup>/hó,
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 1.050,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan a Corvin negyedben helyezkedik el, az arra vonatkozó bérleti díjat 1.700,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben kell meghatározni, azaz, a 127 m<sup>2</sup>-es telekrészre vonatkozó nettó havi bérleti díj összege: 215.900,- Ft.

**Javasoljuk** a fenti telekrész bérbeadását a **Futureal News Ages Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01 09 206007; adószám: 25282256-2-42; képviseli: Tatár Tibor) részére határozott időre, a szerződés megkötésétől számított 6 hónapra konténer irodák elhelyezése céljára **215.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A telkek bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A telek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – önkormányzati bérbeadói döntésre – a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a bérlemény bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére.

A Rendelet 15. § (4) bekezdése alapján bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi, illetve kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében a HVT területén lévő bérleményt a RÉV8 Zrt.-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe.

A 248/2013. (VI.19.) Kt. határozat II. Fejezet 8. b) értelmében a telek bérleti díja:

- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 1.700,- Ft/m<sup>2</sup>/hó,
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 1.250,- Ft/m<sup>2</sup>/hó,
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 1.050,- Ft/m<sup>2</sup> /hó.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a telek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2020. (VI.24.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 21. szám alatti telekrész bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Tömő utca 21. szám alatti 36206 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 499 m<sup>2</sup> alapterületű telekből 127 m<sup>2</sup> telekrész bérbeadásához **Futureal News Ages Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01 09 206007; adószám: 25282256-2-42; képviseli: Tatár Tibor) részére határozott időre, a szerződés megkötését követő 6 hónapig **konténer irodák elhelyezése céljára 215.900,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** megfizetésével.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. június 16.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

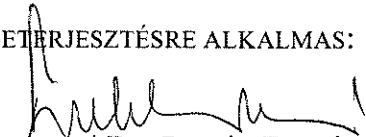
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
**DR. VÖRÖS SZILVIA**  
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
**CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET**  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

**VERES GÁBOR**  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Tömő utca 21. sz. (hrsz.: 36206) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értébecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2020. március 29.**

4  
4

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett beépítetlen terület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Tömő utca 21.  
Hrsz. : 36206

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. KER. Önkormányzat  
Jelenlegi bérlet : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : kivett beépítetlen terület  
Közmű-ellátottság : közművek a telekhatáron / összközműves  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterülete : eredeti:499 m<sup>2</sup> / szabályozás után:289 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2020. március 29.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

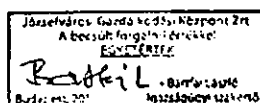
Fajlagos forgalmi érték : 166.978,-Ft/m<sup>2</sup> / 288.311,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan korrigált nettó forgalmi értéke : 83.322.000,- Ft  
*azaz Nyolcvanhárommillió-háromszázhuszonkezüezer forint*  
Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értéke : 105.818.940,-Ft  
Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értékének áfa tartalma : 22.496.940,-Ft  
Az ingatlan likvidációs értéke : 64.660.000,- Ft  
*azaz Hatvannégyezer-hatszázhatvanezer forint*  
Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 82.118.200,-Ft  
Az ingatlan bruttó likvidációs értékének áfa tartalma : 17.458.200,-Ft

Budapest, 2020. március 29.

2020 JUN 11.

Készítette:  
Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



54  
5

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Tömő utca 21. szám alatti, 36206 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2020. március 24.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2020. 02. 20.)
- térképmásolat
- övezeti térkép
- Józsefvárosi Kertületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Tömő utca 21.
Helyrajzi szám	: 36206
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 499 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: - Elővásárlási jog, jogosult Budapest Józsefvárosi Önkormányzat -Vezetékjog 5 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, Elmű Hálózati Kft javára

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelt ingatlan a Corvin negyedben, a Tömő utca és a Szigony utca sarkán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős lakó- és irodafejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Telekhatáron megtalálható minden közmű. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Az ingatlan leírása

A 36206 hrsz-ú földrészlet 499 m<sup>2</sup> nagyságú. A területet is magában foglaló övezet homogén beépítésű, főleg lakó funkciójú, felszíne többnyire sík, **a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”, természetben üres építési telek.** Formája téglalap alakú. A Szigony utca felé a szomszédos üres kivett beépítetlen terület határolja, mellyel együtt van körbekerítve acéloszlopos, dróthálós kerítéssel. A Tömő utcai oldalon a szomszédos ingatlan felől a korábban a területen lévő elbontott lakóház meghagyott téglafala határolja. A vizsgált ingatlan telekhatárán valamennyi közmű megtalálható.

69  
X



Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7-jelű, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóövezeti terület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>,
- Beépítés módja: Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 80 %\*
- Maximális beépítés terepszint alatt: 100 %\*\*
- Maximális szintterületi mutató: 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*
- Maximális építmény magassága: 16,0 – 25,0 méter\*\*\*
- Zöldfelület mértéke: 0 %\*

\*saroktelek esetén

\*\*mélygarázs létesítése esetén

\*\*\*A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 4. térképszelvényen, a Corvin negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság a Tömő utcai vonalon 18 m, a Szigony utcai vonalon 30 m. Az építési vonal a Szigony utcai oldalon a vizsgált ingatlannal szemközti ingatlanok telekhatárától számított 16 m távolságra húzódik.

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
  1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
  2. parkolóház, mélygarázs,
  3. sportcélú építmény,
  4. egészségügyi építmény,
  5. szociális építmény,
  6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

#### **4. Érték meghatározás**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifon Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### **4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

2  
9

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága.
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítetttsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A terület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Tömő utca 21. szám alatti (36206 hrsz-ú) telekingatlan korrigált értékét:

**80.830.000,- Ft,**

**azaz**

**Nyolcvanmillió-nyolcszázharmincezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

5

10

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során Budapest VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója Település Uca, házszám Telk terület  Jellemzők Közművesítéség Ajánlati ár Fe-ban Ajánlati néje Összehasonlító adat forrása, beszerezhetőség	Telk Bp., VIII. ker. Tömő uca 21. 289 I-I-VIII-7 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 80 %, színterületi mutató 5,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 és 30 méter.  összközvetítés	Építési telk Bp., VIII. ker. Bauer Sándor uca 1056 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter. összközvetítés 195 000 000 2020 ing.com/30977942	Építési telk Bp., VIII. ker. Kazinczy Sándor uca 752 I-I-VIII-2 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 60 %, színterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter. összközvetítés 213 330 000 2020 ing.com/26880165	Építési telk Bp., VIII. ker. Nagy Fővaros uca 760 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter. összközvetítés 245 000 000 2020 ing.com/30924631	Építési telk Bp., VIII. ker. Sárkány uca 922 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter. összközvetítés 249 900 000 2020 ing.com/31424626	Építési telk Bp., VIII. ker. Vig utca 640 I-VIII-1 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter. összközvetítés 250 000 000 2020 ing.com/31083244	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		188 224	283 684	322 368	271 041	367 647	
Korrekciós tényezők		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	kisebb	5%	hasonló	0%
használatosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közvetítés (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlati	-15%	ajánlati	-15%	ajánlati	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		0%		-3%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		188 224	283 684	306 250	271 041	349 265	
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%	30%	20%	30%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		279 693					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		80 830 000		Nyolcvanmillió-nyolcszázharmincezer forint			
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		64 660 000		Hatvannégy-nyolcszázhatvan ezer forint			

NV 2

#### 4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A jövedelem alapú megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtenezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületgyűttes összesen 18 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 – 9 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**Az építési projekt alapadatai**

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek beépíthető területe	252 m <sup>2</sup>
Övezet jele	L1-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	0 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	80 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	100 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	5,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	18,0 m
Építménymagasság legfeljebb	30,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	202 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	252 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	1 260 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	2 107 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	182 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	1 071 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	153 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	77 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	895 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	69 m <sup>2</sup>
Közös területek	107 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	54 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	54 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	18 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 077 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	18 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Tömő utca 21. szám (36206 hrsz.) alatti ingatlan értékét:

**105.000.000,- Ft,**  
**azaz**  
**Százötmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

### 1083 Budapest, Tömő utca 21. szám alatti telekingatlan

#### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakásterület			895 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület			69 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert			54 m <sup>2</sup>
Közös területek			107 m <sup>2</sup>
Eladható tároló			54 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs			18 db
Eladható felszíni parkoló			0 db
Lakásszám			18 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			300 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek			300 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz			150 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló			150 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs			140 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók			290 000 Ft/db
Építési költség közös területek			150 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen			323 837 190 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	9 715 116 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	6 476 744 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	9 715 116 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	6 476 744 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	12 953 488 Ft
<b>Összes költség</b>			<b>369 174 397 Ft</b>

6  
14

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	995	895	895	800 000	716 040 000	563 811 024
Üzletek	77	69	69	800 000	55 080 000	43 370 079
Erkély/terasz	54	54	54	400 000	21 481 200	16 914 331
Tároló	60	54	54	400 000	21 481 200	16 914 331
Garázs	600	540	18	4 500 000	81 000 000	63 779 528
Parkoló	-	-	-	-	-	-

704 789 291

**A 1083 Budapest, Tömő utca 21. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel**

Évek	2020	2021	2022	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	211 436 787	281 915 717	211 436 787	704 789 291
<b>Finanszírozás</b>				
Hitel felvétel	176 059 486	82 362 592	0	258 422 078
Kumulált hitel felvétel	176 059 486	258 422 078	258 422 078	
Hiteltörlesztés	105 718 394	140 957 858	11 745 826	258 422 078
Kumulált hiteltörlesztés	105 718 394	246 676 252	258 422 078	
Átlagos hitelállomány	88 029 743	93 902 656	5 872 913	
Kamatköltség 5%	2 173 901	4 695 133	293 646	7 162 680
Hitelefolyamatok egyenlege	68 167 191	-63 290 399	-12 039 471	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	251 513 551	117 660 846	0	369 174 397
Kumulált beruházás	251 513 551	369 174 397	0	
Marketing költségek 3,0%	6 343 104	8 457 471	6 343 104	21 143 679
Cash flow	21 747 324	92 507 000	193 054 212	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	21 023 931	83 579 339	0	
Maradványérték				
<b>Cash flow-k jelenértéke</b>	<b>105 000 000</b>			
Telek területe, m <sup>2</sup>	499		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	210 421			



#### 4.3 A tárgy ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2020. március 24-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. február 20-ai, nem hiteles tulajdoni lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembevételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	80 830 000 Ft	120 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	92 580 000 Ft	

A vizsgált ingatlan esetében értékmodosító tényező az építési vonal visszahúzása a telekhatártól, így a teljes telekterület nem vehető figyelembe a fejlesztés esetén. Ezért a megállapított piaci forgalmi értéket korrigáltuk:

$$92.580.000 \text{ Ft} \times 90 \% = 83.322.000 \text{ Ft.}$$

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Tömő utca 21. szám (36206 hrsz.) alatti ingatlan piaci értékét:

**83.322.000 Ft-ban,**  
azaz

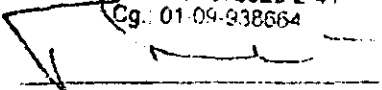
**Nyolcvanhárommillió-háromszázhuszonkettőezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2020. március 29.

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

36  
16

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2020. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

54  
17

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Józsefváros városrészei  
Corvin negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép

h

18

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: 8000004/84842/2020

2020.02.20

Szektor : 5

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36206 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 21.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10  
Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törölő határozat: 2713/1/2018/18.07.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t. jöv. k.Fiil	számtály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k.Fiil
. Kivett beépítetlen terület	0	499	0.00	

7. bejegyző határozat: 158860/1996/1996.08.28 törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

Társasház

A Földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészlet és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

6. hányad: 0/0 törölő határozat: 207585/1/2003/03.06.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 158860/1996/1996.08.28

törölő határozat: 207585/1/2003/03.06.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot a 36206/A/1-11 hrz-s különlapok tartalmazzák.

7. hányad: 1/1 törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17

törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

jogcím: eredeti felvétel 158860/1996/1996.08.28.

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 36206/A/1-11 hrz-s különlapok tartalmazzák.

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174766/3/2017/17.11.10

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: társasház alapítás 158860/1996/1996.08.28.

jogcím: társasház megvásárlása

utalás: II /7.

jogállás: tulajdon

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15734013

III. RÉSZ

Felvitás a következő lapon

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: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/84842/2020

2020.02.20

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Belterület 36206 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17

Elővásárlási jog

az 1997. évi. LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában.

jogosult:

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

5 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 174766/3/2017/17.12.14

- társasház jogi jelleg megszüntetve, 36206/0/1/1-11 helyrajzi számú tulajdoni lapok törölve.

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

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

20

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

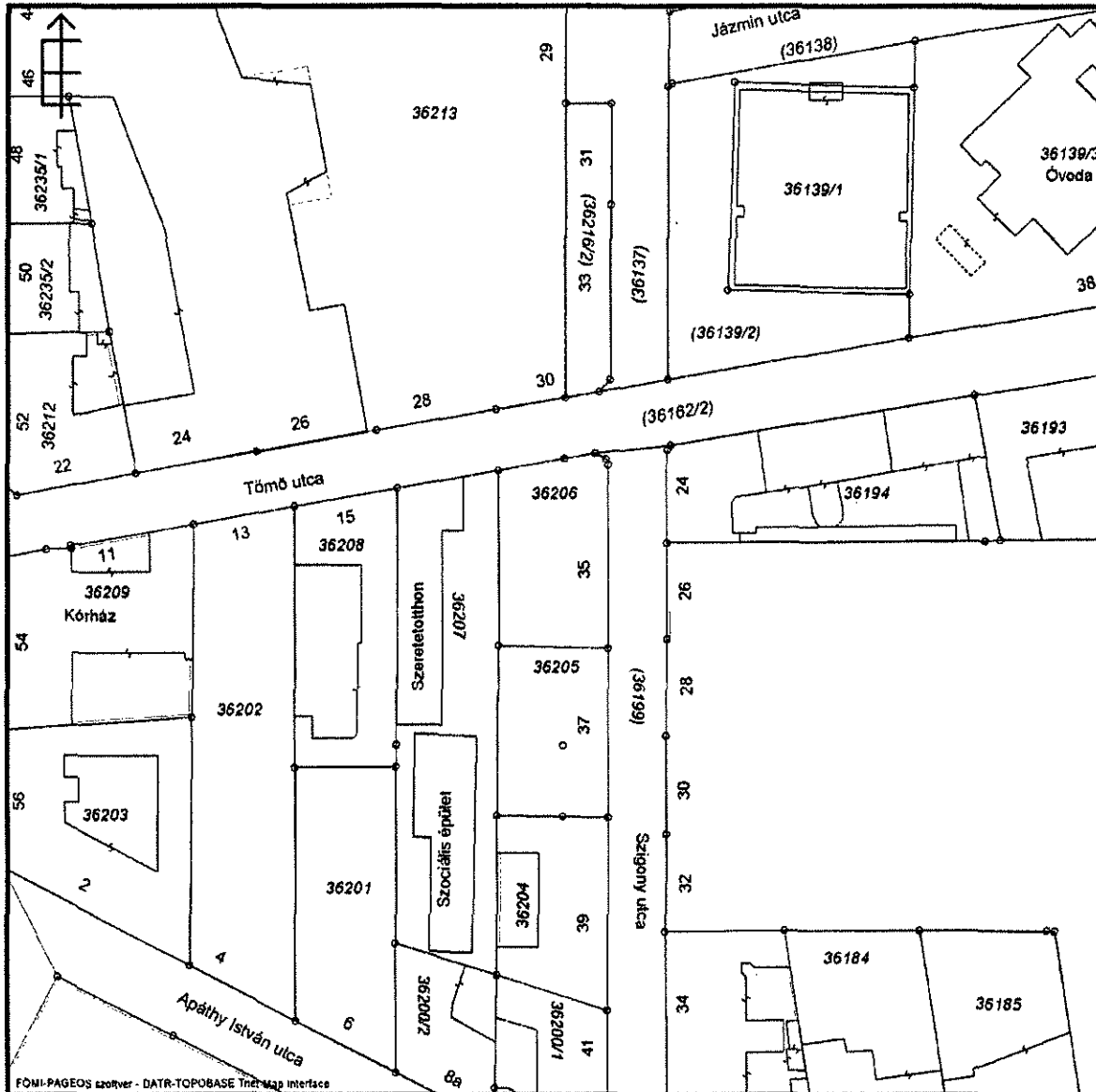
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:40:40

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36200

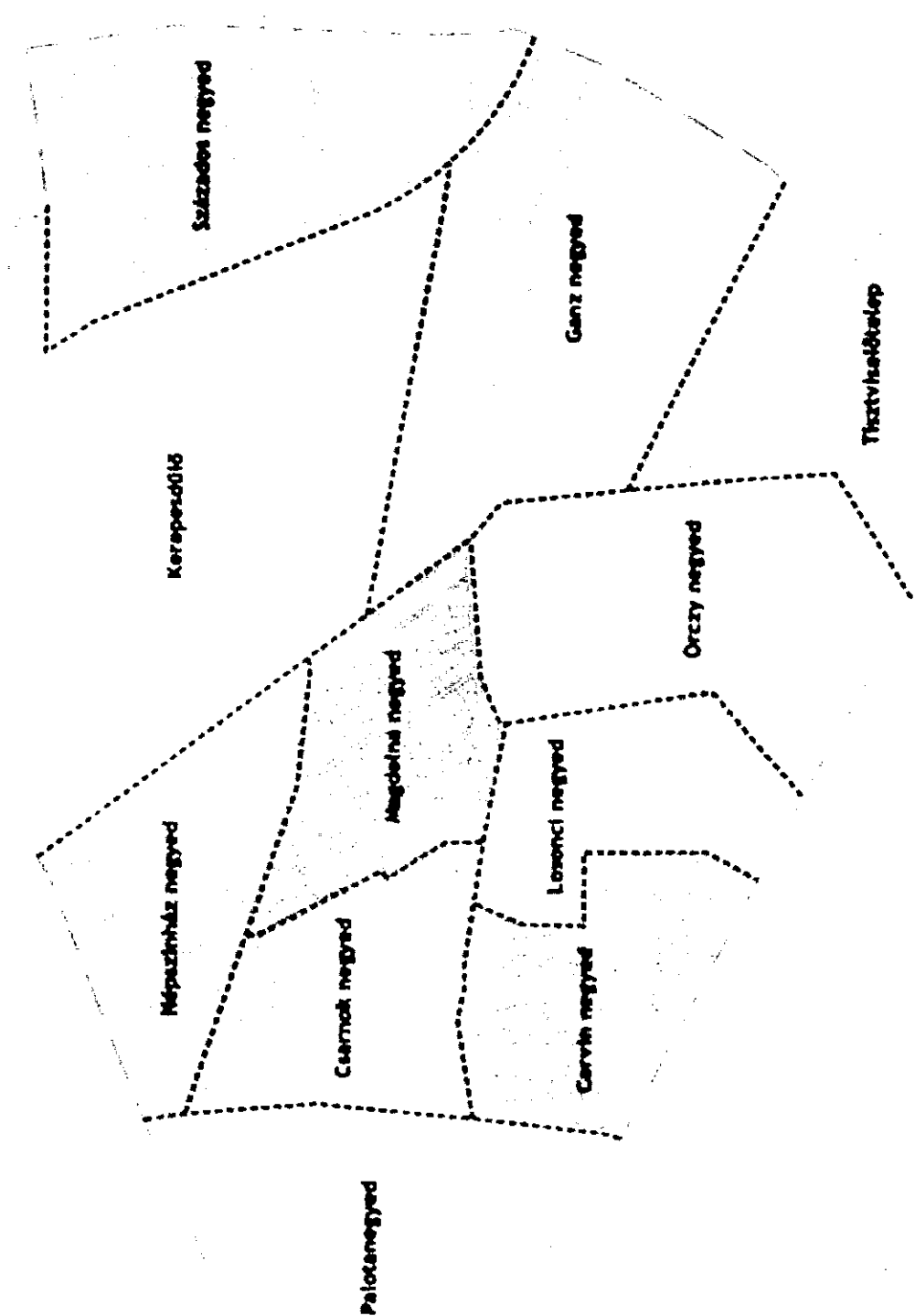
Megrendelés szám: 9000/3423/2020

Méretarány: 1:1000

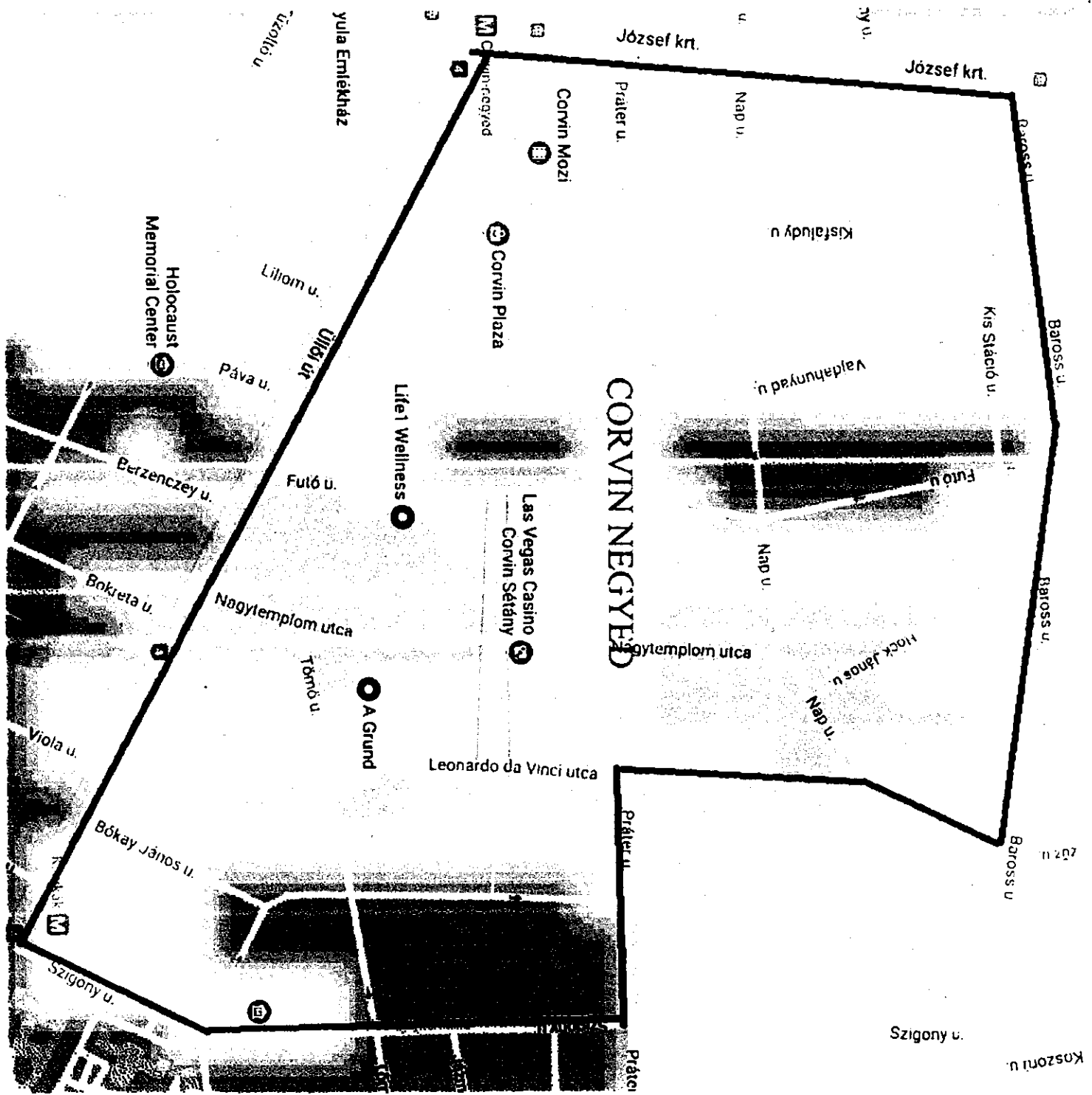


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

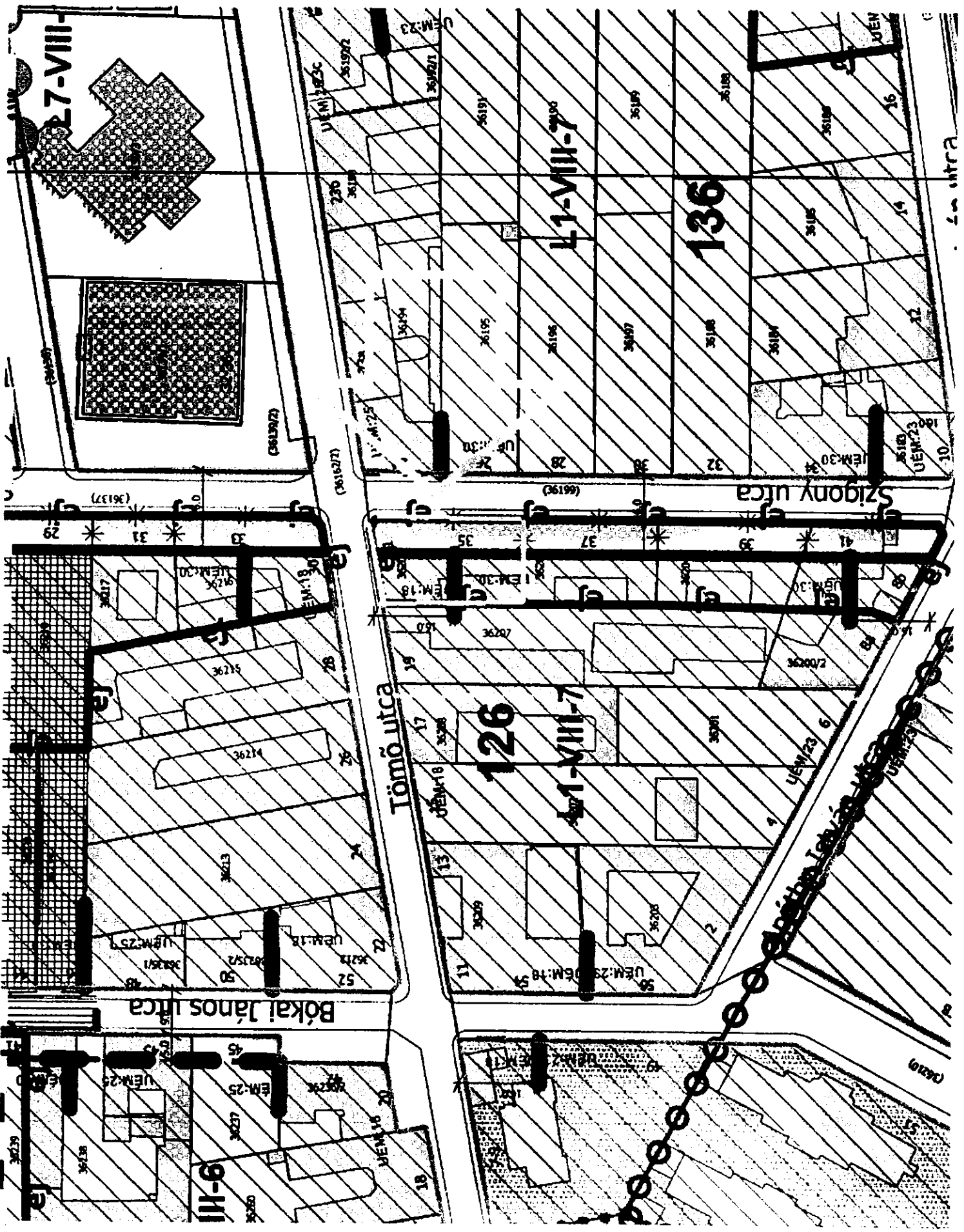
21



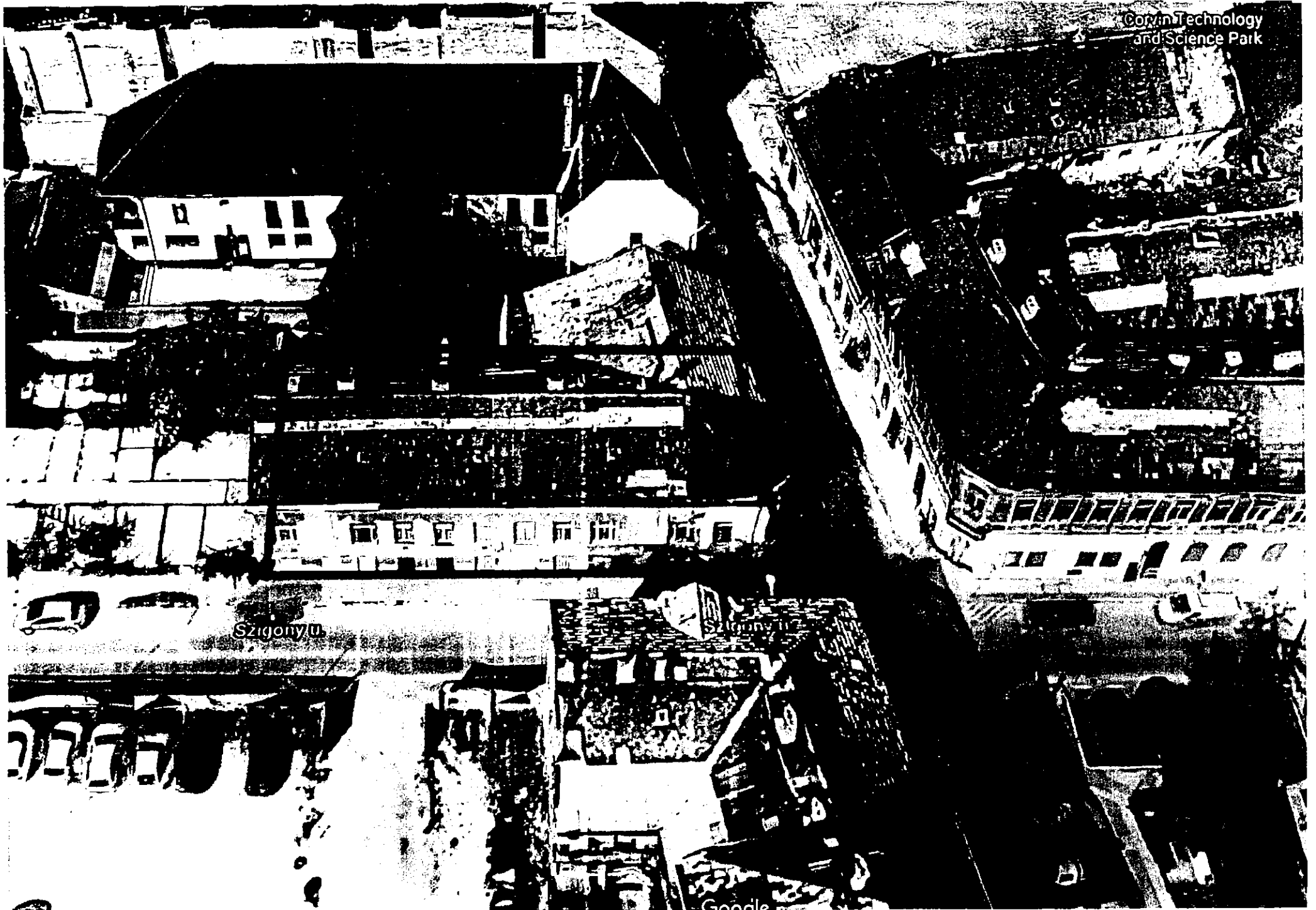
38  
4







Corvin Technology  
and Science Park



Szigony u.

Google

25

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**37/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete\***

a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról és egyes építésügyi tárgyú rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának hatálya**

**1.§**

1.§ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „1. § Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei utca – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása**

**2.§**

2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (8) bekezdés c)-d) pontja, a 9. § (8) bekezdés f), h), i), k), m), o) pontjai, 9. § (11) bekezdés c)-d) pontja, a 16. § (3)-(4) és (6) bekezdése, a 17. § (2) bekezdés c), e), f), g), j) pontjai, a 20. § (11) bekezdése, a 24. § (3)-(4) bekezdése, a 25. § (4)-(5) bekezdése, a 28. § (6) és (8)-(9) bekezdése, a 34. § (5)-(6) bekezdése, a 35. § (4) bekezdése, a 36. § (3) bekezdése, a 37. § (7) és (9)-(10) bekezdése, a 38. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 4. sz. melléklete (Övezeti terv).

**3.§**

**HATÁLYÁT VESZTI**

1. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az I. tömb/Kerepesi út Hungária körút – Százados út Szörényi utca/ és a II. tömb /Százados út – Ciprus utca Törökbecse utca – Tisztes utca/ által határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról szóló 24/1991 számú rendelete
2. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Baross tér - Festetics u. – Mosonyi u. Fiumei u. által határolt terület Részletes Rendezési Tervéről szóló 12/1992. (VI.02.) számú rendelete
3. a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Részletes Rendezési Terv jóváhagyásáról szóló 32/1993. (X.12.) sz. önk. rendelete
4. a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az R-35680 ttsz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörény utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt terület Részletes Rendezési Terve jóváhagyásáról szóló 2/1994. (I.18) sz. önk. rendelete

---

\*RENDELKEZÉSI BEÉPÍTVE A 66/2007. (XII. 12.) ÖNKÖRMÁNYZATI RENDELETBE.

44 2k

- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.

### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

##### 21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:<sup>82</sup>
  - a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
  - d) irodaház,
  - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
    - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
    - 2. parkolóház, mélygarázs,
    - 3. sportcélú építmény,
    - 4. egészségügyi építmény,
    - 5. szociális építmény,
    - 6. egyházi építményhelyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
  - a) vendéglátási,
  - b) kiskereskedelmi,
  - c) irodai,
  - d) szolgáltatói,
  - e) igazgatási,
  - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
  - g) egészségügyi,

<sup>82</sup>Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- h) egyházi,
  - i) szociális,
  - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:<sup>83</sup>
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) napkollektor,
  - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - g) kerti szabadlépcső,
  - h) tereplépcső,
  - i) zászlótartó oszlop,
  - j) hulladéktartály-tároló helyezhető el.

**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**  
**22.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 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)<sup>84</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> 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)<sup>85</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

<sup>83</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>85</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

f) <sup>86</sup> 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) <sup>87</sup> 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	szelessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>88</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	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 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

<sup>s</sup> saroktelkek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

### L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

#### 23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincszintjén és földszintjén létesíthető.
  - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2) <sup>89</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett
------------------------	----------------------	-----------------------

<sup>86</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>88</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

<sup>89</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

4  
29

1083 Budapest, Tömő utca 21. telek; Hrsz.: 36206



Környezet, utca, szomszédos épületek



Környezet, utca, szomszédos épületek

A vizsgált ingatlan



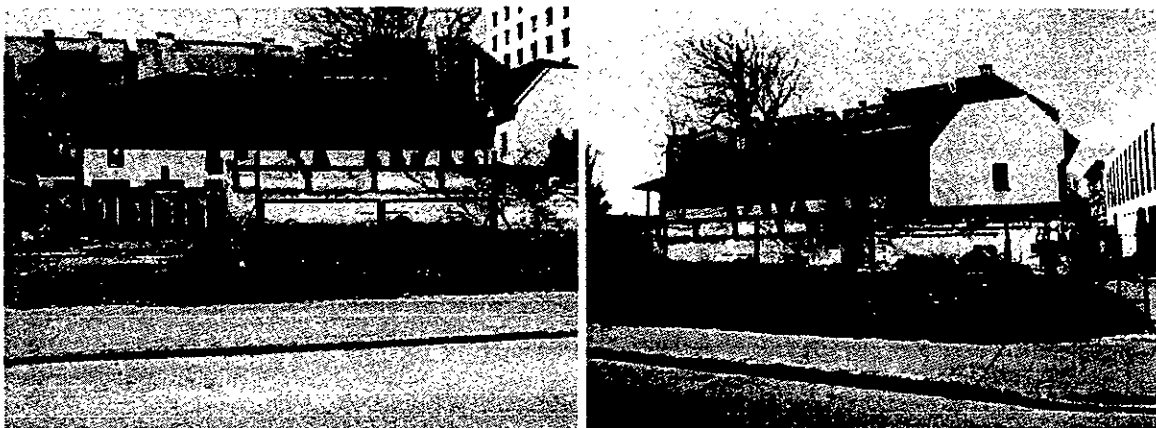
A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

31

30

1083 Budapest, Tömő utca 21. telek; Hrsz.: 36206



A vizsgált ingatlan

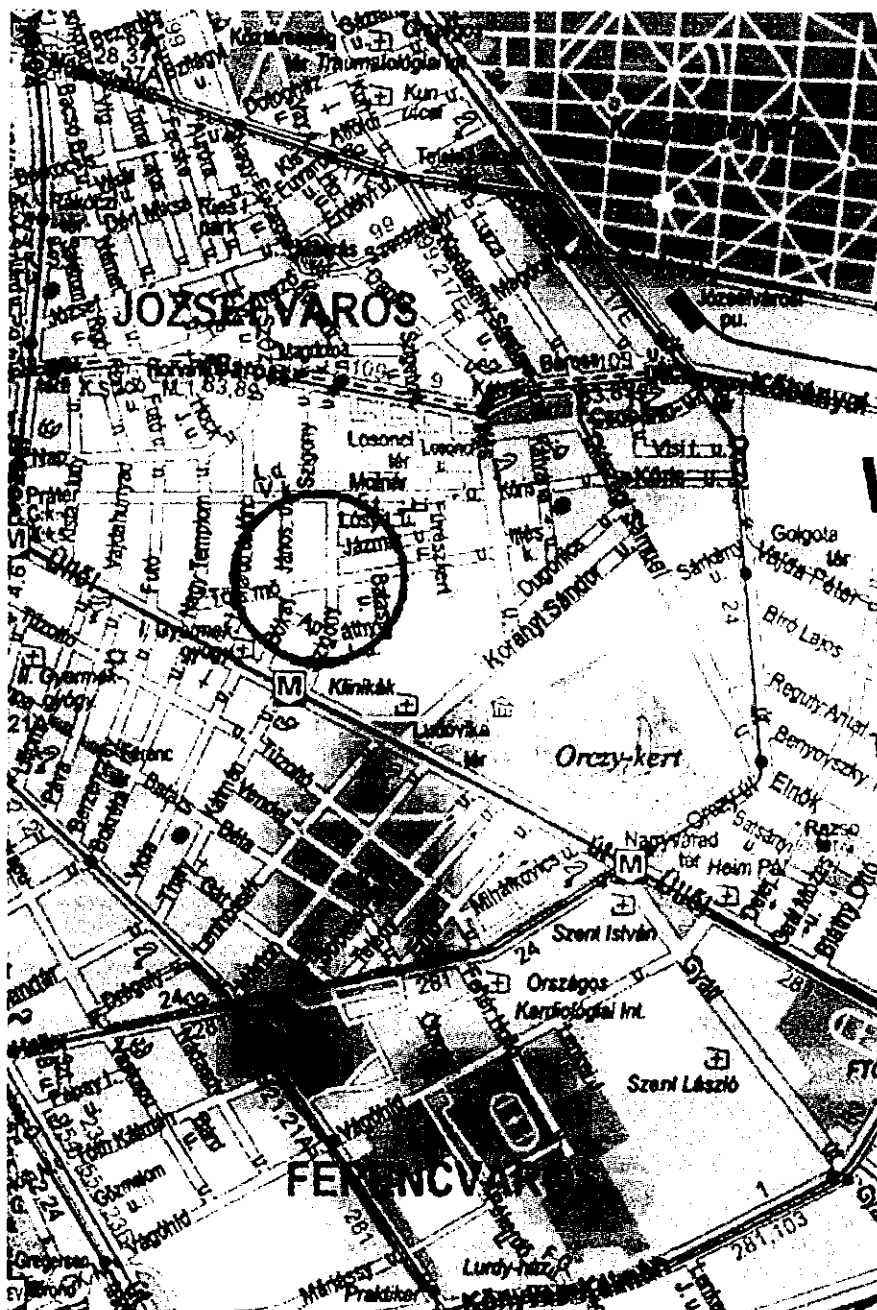
2020. március 24.

4  
31



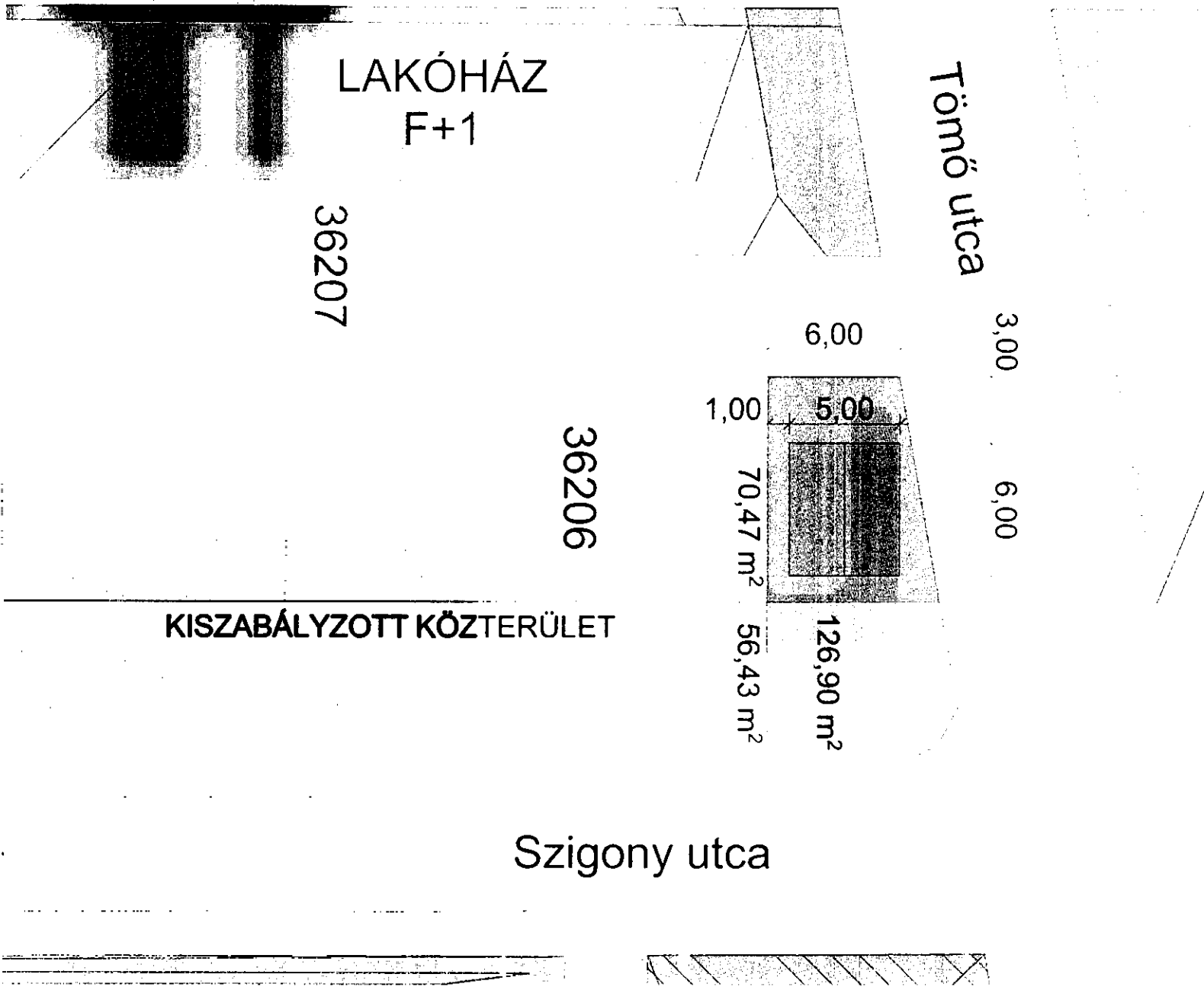
# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 21.



4  
32





LAKÓHÁZ  
F+1

36207

36206

KISZABÁLYZOTT KÖZTERÜLET

Tömő utca

3,00

6,00

6,00

1,00

5,00

70,47 m<sup>2</sup>

126,90 m<sup>2</sup>

56,43 m<sup>2</sup>

Szigony utca

Handwritten marks: '36207' and '36206' written vertically.

