

Forgalmi érték meghatározása
a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. részére

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni
hányadát képező 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39. szám alatti,
36204 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. február 17.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



188.

188

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	10
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	10
2.1. Az értékelés módszere.....	10
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	12
2.3. A költségalapú értékelés	14
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	14
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	15
4.1. A Tulajdoni Lap adatai.....	15
4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	16
4.3. Az épület műszaki jellemzői	23
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	24
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
5.4. Összesítő adatok.....	25
6. MEGJEGYZÉSEK.....	27

MELLÉKLETEK

- Helyiségkimutatás
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Épület alaprajza

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
Címe természetben:	1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
Helyrajzi száma:	Budapest 36204
Típusa:	kivett lakóház, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	479 m ²
Értékelés határnapja:	2020. február 17.

Elfogadott végső értékek:

Forgalmi érték 1/1 tulajdoni hányadra:	300.100.000 Ft, azaz háromszázmillió-százezer forint
--	---

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Az értékelt ingatlan egy 1892-ben épült pincszint + földszint + 2 emelet + padlástér szintosztású lakóház, melyben 19 db önálló lakást és 2 db raktárt alakítottak ki a földszinten, az 1. és 2. emeleten. A lakások eltérő alapterületűek és komfortfokozatúak, valamint különböző közművekkel rendelkeznek. A meghatározott piaci érték az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az alábbiak szerint oszlik meg a 19 db lakás és 2 db raktár között.

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 1.

Azonosító:	földszint 1.
Típus:	raktár
Terület:	15,88 m ²

Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	9.600.000 Ft, azaz
	kilencmillió-hatszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 2.

Azonosító:	földszint 2.
Típus:	lakás
Terület:	38,19 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	15.000.000 Ft, azaz
	tizenötmillió forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 3.

Azonosító:	földszint 3.
Típus:	lakás
Terület:	39,01 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	15.400.000 Ft, azaz
	tizenötmillió-négyszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 8.

Azonosító:	földszint 8.
Típus:	lakás
Terület:	44,86 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	17.700.000 Ft, azaz
	tizenhétmillió-hétszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 5.

Azonosító:	földszint 5.
Típus:	lakás

Terület:	22,01 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.600.000 Ft, azaz
	tízmillió-hatszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 9.

Azonosító:	földszint 9.
Típus:	raktár
Terület:	39,54 m ²
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	15.900.000 Ft, azaz
	tizenötmillió-kilencszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint 7.

Azonosító:	földszint 7.
Típus:	lakás
Terület:	21,61 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	átlagos
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	11.300.000 Ft, azaz
	tizenegymillió-háromszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 1.

Azonosító:	1. emelet 1.
Típus:	lakás
Terület:	68,42 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	21.500.000 Ft, azaz
	huszonegymillió-ötszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 2.

Azonosító:	1. emelet 2.
------------	--------------

Típus:	lakás
Terület:	30,36 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.300.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió-háromszázezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 3.

Azonosító:	1. emelet 3.
Típus:	lakás
Terület:	32,12 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	14.800.000 Ft, azaz
	tizennégy millió-nyolcszázezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 4.

Azonosító:	1. emelet 4.
Típus:	lakás
Terület:	31,30 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.000.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 5.

Azonosító:	1. emelet 5.
Típus:	lakás
Terület:	31,08 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	14.300.000 Ft, azaz
------------------------------------	---------------------

	tizennégy millió-háromszázezer forint
--	--

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 6.

Azonosító:	1. emelet 6.
Típus:	lakás
Terület:	37,50 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	16.400.000 Ft, azaz
	tizenhat millió-négyszázezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 1. emelet 7.

Azonosító:	1. emelet 7.
Típus:	lakás
Terület:	26,88 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.900.000 Ft, azaz
	tizenkét millió-kilencszázezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 1.

Azonosító:	2. emelet 1.
Típus:	lakás
Terület:	69,04 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	20.700.000 Ft, azaz
	húsz millió-hétszázezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 2.

Azonosító:	2. emelet 2.
Típus:	lakás
Terület:	30,36 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.600.000 Ft, azaz
	tizenkétfélmillió-hatszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 3.

Azonosító:	2. emelet 3.
Típus:	lakás
Terület:	32,15 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.400.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió-négyszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 4.

Azonosító:	2. emelet 4.
Típus:	lakás
Terület:	30,97 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.900.000 Ft, azaz
	tizenkétfélmillió-kilencszáz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 5.

Azonosító:	2. emelet 5.
Típus:	lakás
Terület:	31,61 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.100.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió-száz ezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 6.

Azonosító:	2. emelet 6.
Típus:	lakás
Terület:	37,91 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	gyenge

Helyszíni szemle típusa:	belső
--------------------------	-------

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	14.100.000 Ft, azaz
	tizennégy millió-százezer forint

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., 2. emelet 7.

Azonosító:	2. emelet 7.
Típus:	lakás
Terület:	26,62 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	gyenge
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	11.600.000 Ft, azaz
	tizenegy millió-hatszáz ezer forint

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	2716/2018
---------------	-----------

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Vagyong kezelő Zrt. (1133 Budapest, XIII. kerület, Pozsonyi út 56.) 2020. január 28-án bízott meg, hogy a Budapest 36204 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el, a forgalmi érték vagyonelemenkénti megbontásával.

A helyszíni szemle időpontja:

2020. február 6.

2020. február 10.

2020. február 13.

2020. február 14.

A beszerzett dokumentációk (tulajdoni lap, térképmásolat) áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan tulajdonosának megbízottjaival bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz méreteit ellenőriztük.

Elvégeztük a telkek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a

hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci 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,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban

lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni

hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez

abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap:	2020.02.06
----------------	------------

Ingatlan címe:	1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36204

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	479 m ²

II. rész

II/5.	
Tulajdoni hányad:	1/1 bejegyző határozat: 212784/1993/1993.11.01
Jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VIII. Ker. Önkormányzat
Jogosult címe:	1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 65-67.

III. rész

III/1.	
bejegyző határozat, érkezési idő:	141741/2/2012/12.07.13
Vezetékjog 14 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.	
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft-
Jogosult címe:	1132 Budapest XIII. kerület, Váci út 72-74.

A tulajdoni lap III/1. bejegyzésében feltüntetett 14 m² területet érintő vezetékjog az utcán vezetett elektromos földkábel telekre átnyúló védőtávolsága miatt került bejegyzésre. A vezetékjog az ingatlan használatát és forgalomképességét a helyszíni szemle tapasztalatai alapján lényegesen nem befolyásolja, ezért értéksökkentő tényezőként nem vettük figyelembe.

4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai

A település elhelyezkedés

A főváros területe 525 km², Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa.

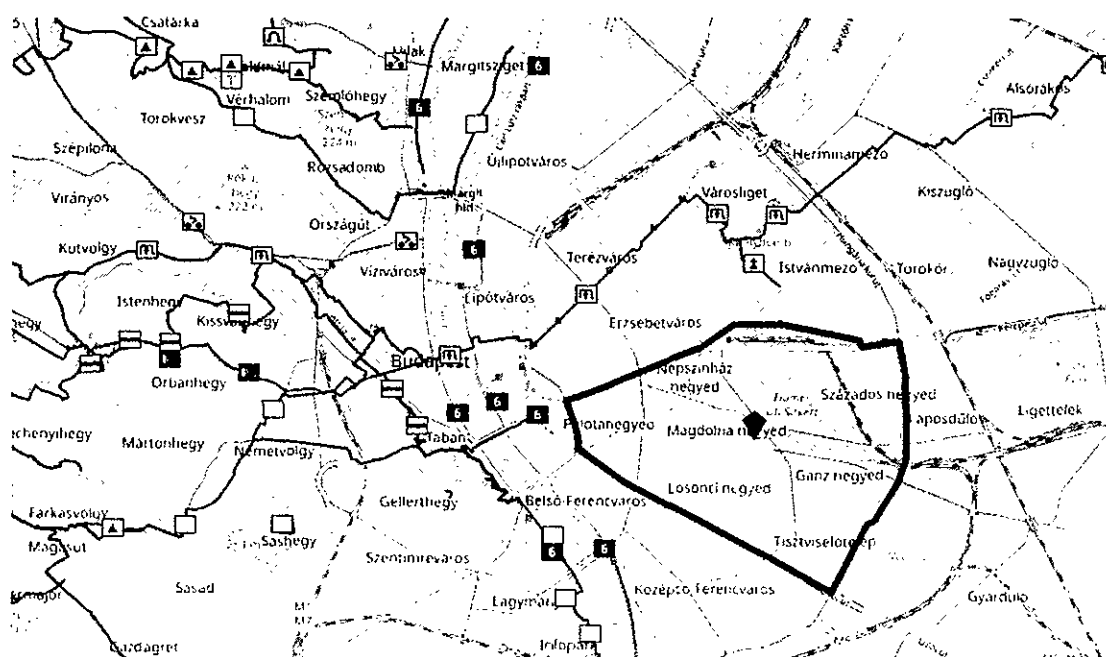
Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros.

Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X.

kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnok negyed, a Ganz negyed, a Losonci negyed, a Magdolna negyed, a Népszínház negyed, az Orczy negyed, a Palotanegyed és a többi Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A kerület népessége (2019. évi adat): 76 152 fő.

A kerületben több jelentős közlekedési csomópont, metróállomás található. A 2-es, 3-as és 4-es metró kerületben található megálló: Astoria, Blaha Lujza tér, Keleti pályaudvar, Puskás Ferenc Stadion, Népliget, Nagyvárad tér, Klinikák, Corvin negyed, Kálvin tér, Rákóczi tér, II. János Pál pápa tér. A kerület nevezetes épületei – a teljesség igénye nélkül: Erkel Színház, Fiumei úti sírkert, Magyar Nemzeti Múzeum, Fűvészkert. Valamint számos egyetemi Kar található a kerületben: Eötvös Loránd Tudományegyetem, Károli Gáspár Református Egyetem, Nemzeti Köszolgálati Egyetem, Óbudai Egyetem, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, Semmelweis Orvostudományi Egyetem, Színház- és Filmművészeti Egyetem.

A VIII. kerület elhelyezkedése a fővároson belül:



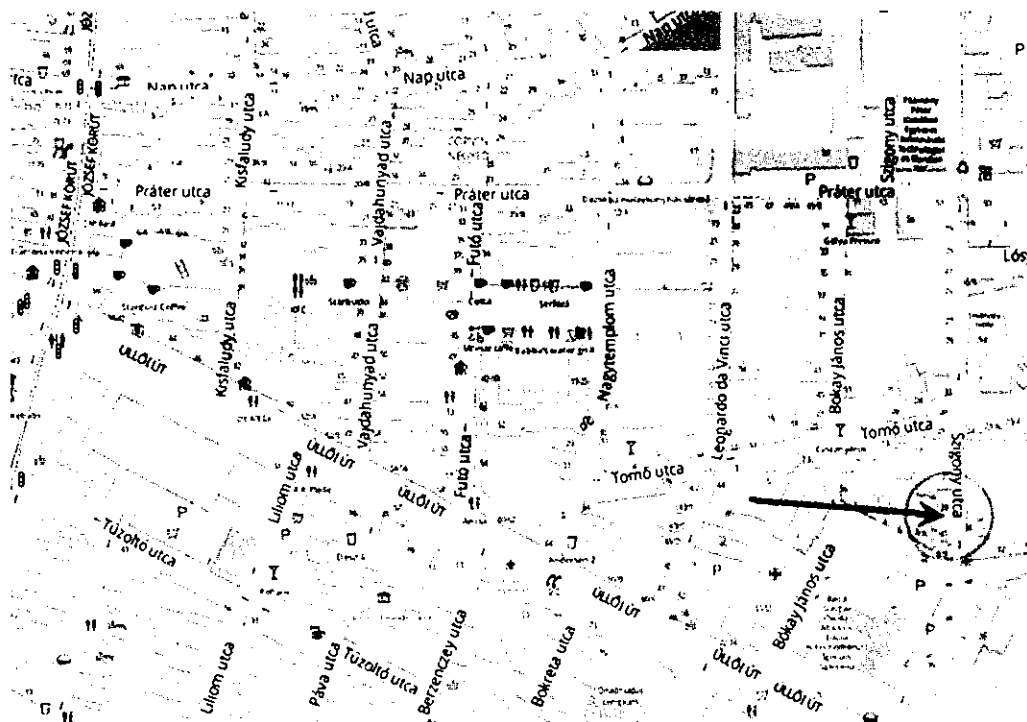
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Budapest VIII. kerületének DNy-i részén, a Corvin negyed és a Losonci negyed határán helyezkedik el, az Üllői úttól 300 méterre, a József körüttől 900 méterre. Az értékelt ingatlant kelet felől szeretetotthon, nyugati irányból beépítetlen terület határolja.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése kiválónak nevezhető. Az ingatlantól pár száz

méterre, az Üllői úton elérhető a Semmelweis Klinikák metró megálló, a József körúton a Corvin negyed metró megálló, illetve a 4-es és 6-os villamos megálló.

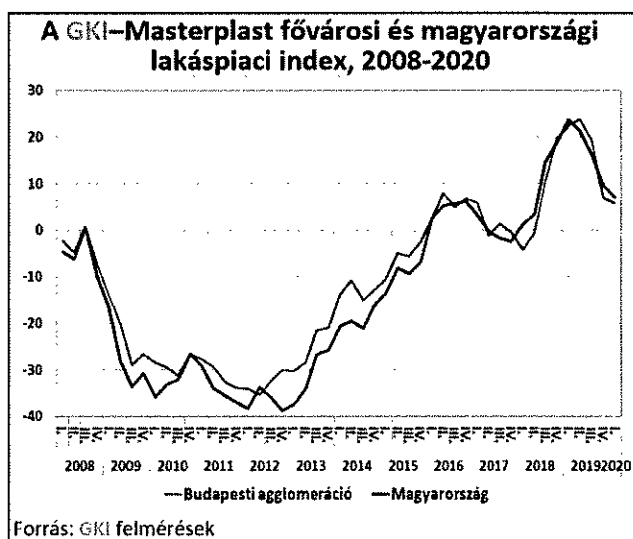
Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő térkép és műholdfelvétel mutatja:



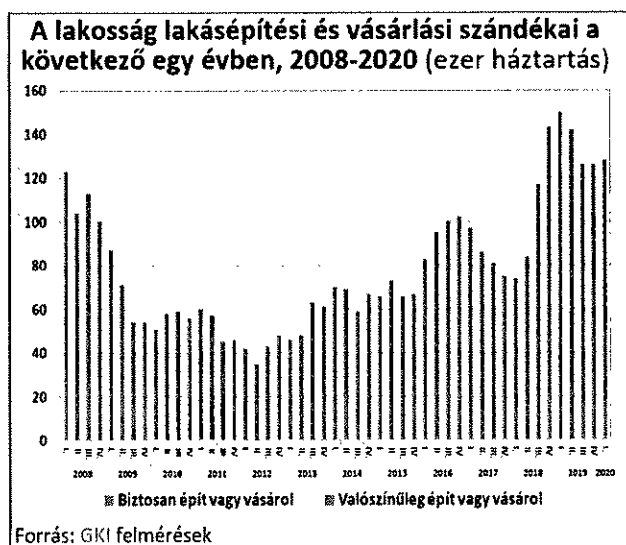
Ingatlanpiaci elemzés

A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül. Jelen megkérdezés során 101 ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi lakáspiaci index egy-egy számba sűríti a megkérdezettek következő egy évre vonatkozó lakáspiaci várakozásait.

A GKI fővárosi lakáspiaci indexének értéke 2020 januárjában 6, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 7. A fővárosi index alig 1 ponttal - azaz hibahatáron belül - csökkent az előző (októberi) felméréshez képest, míg az országos jelzőszám szűk 3 pontot esett. Éves alapon az előbbi 17, míg az utóbbi 16 ponttal csökkent. A negyedéves alapon viszonylag enyhe változás tehát éves összevetésben érdemi visszaesést jelent.



A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások 2019 októberében (azaz az előző megkérdezéskor) a fővárosi agglomerációt illetően jelentősen romlottak. A jelen kutatás során a kilátások már csak enyhén romlottak tovább. A budai oldalt illetően lényegében változatlanok a piaci várakozások, míg a pesti oldalon egyértelműen negatív elmozdulás következett be. Nyugat-Magyarországon – a családi házak kivételével – minden piaci szegmensben romlottak valamelyest a kilátások. Kelet-Magyarországon elég vegyes a kép, negyedéves alapon nem bontakozott ki egyértelmű tendencia.



A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások negyedéves alapon összességében alig változtak, mindazonáltal enyhe elbizonytalanodás olvasható ki az adatokból. Ugyanis a biztosan lakást vásárló körben némi visszaesés, a csak valószínű szándékot említők körében enyhe növekedés következett be. A válaszadóknak a lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozásai csak kissé változtak az előző felméréshez képest. Országosan továbbra is számottevő többségben vannak a stabil árakra számítók (56%), de az árcsökkenést várók aránya (28%) immár meghaladja az áremelkedésre gondolókat (18%). A számszerű előrejelzések tanúsága szerint a következő 12 hónapban fővárosi átlagban enyhe, 2% körüli árcsökkenés várható. Azaz a várakozások szerint megáll a hosszú évek óta tapasztalható masszív áremelkedési folyamat, de komoly áreséssel járó érdemi trendforduló a válaszadók szerint idén nem valószínű. A keleti régióban is a stagnáló árakra számítók vannak többségben (57%), áremelkedésre már csak 7, árcsökkenésre viszont 36%-uk számít. Az összesített prognózis 3%-ot közelítő áresést valószínűsít. A nyugati országrészben a felmérés résztvevőinek harmada tovább emelkedő árakra számít, s csak 18%-uk gondol áresésre. Az összesített prognózis 2% alatti potenciális áremelkedésre utal.

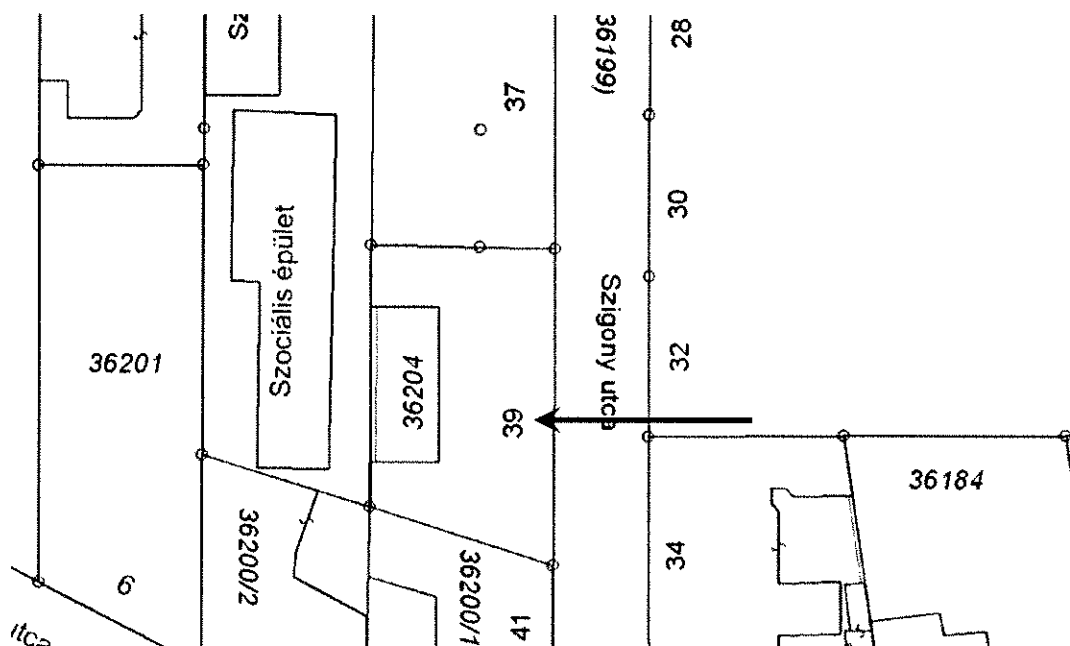
Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 1000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények kb. 1000 méteres körzetben találhatók. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

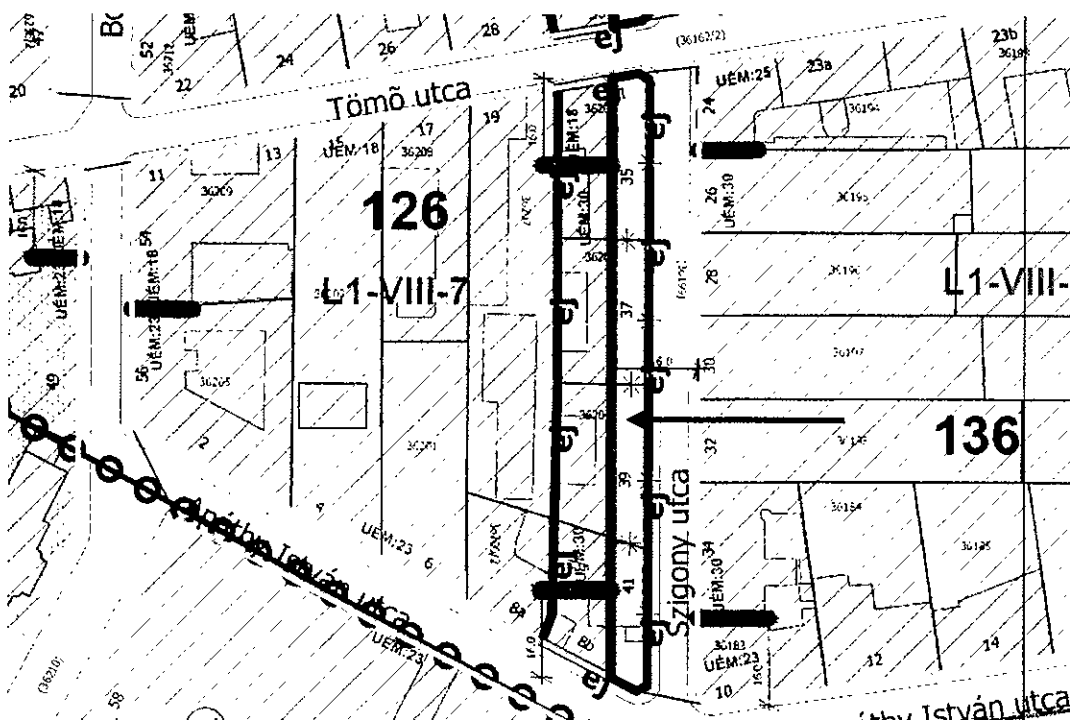
A telek szabálytalan négyszög alakú, K-Ny-i hossz tengelyű, sík fekvésű, közbelső

elhelyezkedésű. A felépítmény az utcáfrontra épült belső udvar kialakításával. A telek alakját a térképmásolat mutatja:



Övezeti besorolás

A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlan L1-VIII-7 építési övezet alá sorolt, ahol a beépítés módja zártosorú, a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítés mértéke 65% (sarokteleknél 80%), szintterületi mutató 4,5 (sarokteleknél 5,0), térszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs létesítéskor 100%), minimum/maximum építménymagasság 16,0/25,0 m.



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 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 pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

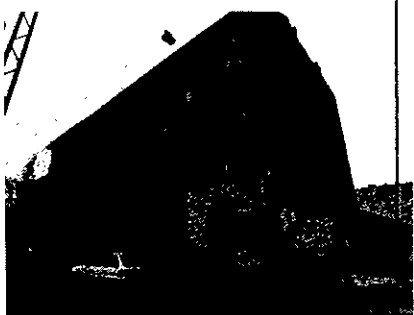
^s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

Közműellátottság

Az ingatlan teljes (víz, villany, szennyvízcsatorna, földgáz) közműellátással rendelkezik. Az értékelt ingatlant a rendelkezésre álló közművekhez csatlakoztatták.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület műszaki jellemzőit a következőkben ismertetjük:

főépület		
Építés éve:	1892	
Felépítmény nettó területe:	1459,6 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	945,6 m ²	
Szintek:	pincészet – földszint – 2 emelet	
Funkció:	lakóház 19 lakással és 2 raktárhelyiséggel	

Beépítési mód:	zártkörű
Alapozás módja:	valószínűleg téglalapozás és beton sávalapozás
Talajnedvesség elleni szig.:	valószínűleg nincs
Szerkezeti rendszer:	hagyományos szerkezetű (nagyraosztott téglalapozás, kisebb részt kő)
Födémrendszer:	valószínűleg acélgerenda, illetve fagerenda födém
Tetőrendszer:	összetett magas tető, fa fedélszékekkel, nyeregtetővel
Határoló falak:	tégla falak
Belső válaszfalak:	tégla falak
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, jellemzően faszervezetű ablakok és ajtók
Padlóburkolatok:	jellemzően kerámia, parketta, PVC, metlachi
Falfelületek:	festett, csempézett
Külső felület:	tégla burkolat
Vízellátás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Csatározás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés és melegvízellátás:	részben gázkonvektorok, részben villanyfűtések, villanybojlerek
Elektromos áramellátás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Állapot:	gyenge műszaki állapotú
Leírás:	A földterületen egy magas tetős lakóház található, mely 1892-ben épült. A beépítés korszerűtlen, a földterület kihasználása érdekében zártkörű keretes elrendezésű. A hagyományos szerkezetű lakóépület alapincézett, a terepszint felett három szintes kialakítású, földszint + 2 emeletes, padlástere beépítetlen. Az épület tűzfalas megoldással csatlakozik a telekszomszédokhoz. Lift nincs. A közterület felőli bejárat a Szigony utca felől nyílik. A homlokzati ablakosztás szintenként megegyező nyílászervezéssel jelenik meg. A földszinti utcai bejárat folyosó jellegű átjárón át vezet a belső udvarra, ahonnan a földszinti lakások nyílnak.

Épületgépészet:	A lakásoknál a közműellátás elemei közül egyedi mérésű a gáz (a lakások csak egy részébe vezették be a gázt), az elektromos áramellátás, a vízellátás részben közös mérővel megoldott (csak 4 lakás rendelkezik egyedi vízórával), a fűtés egyedi, gázkonvektor (vagy villany), a használati meleg víz lakásonként egyedi vízmelegítővel készült, a komfort nélküli lakásokhoz közös használatúak a WC-k (2 lakásonként 1 WC).
Felépítmény adatai:	Az ingatlan 2 földszinti raktárhelyiséget, 9 db komfortos, 6 db félkomfortos és 4 db komfortnélküli lakást foglal magában. A lakások a körfolyosós belső udvarról nyílnak, utcai és udvari elhelyezkedésűek, részben bérlők által lakott, részben lakatlanok (ezek egy részét befalazták). Vannak közöttük 21,61 m ² és akár 69,04 m ² méretű is, többségük azonban jellemzően 25-35 m ² közötti.
Műszaki állapot:	A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy a lakóépület jelenlegi kialakításában a mai kor elvárásaink nem felel meg. Az alkalmazott szakipari szerkezetek a régebbi korok anyaghasználatát idézik, korszerűtlenek, elavultak, műszaki állapotuk sem felel meg a lakóépületekkel szembeni követelményeknek. A külső és belső homlokzatokon beázásokból, talajnedvesség behatásokból eredő elszíneződések, foltosodások láthatók. A vakolat hullik, helyenként hiányos, sérült. A függőfolyosó szerkezeti szempontból gyenge állapotú, acél tartószerkezete erősen korrodált állapotú, aluról kilátszik a rozsdás fémszerkezet, a kőből készült járófelület repedezett. A faszerkezetek, a nyílászárók feladatukat csak részben látják el, vetemedettek, megfelelő hőszigetelést nem képesek biztosítani. A kémények látszólag megfelelő állapotúak, de a tető beázik, az ereszeszkáza több helyütt korhadt, hiányos, a cserépfedés rossz állapotban van. A gépészeti rendszerek korszerűtlenek, elavultak. Az épület összességében gyenge műszaki állapotban van.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a lakóházban kialakított lakások és raktárhelyiségek alapterületét figyelembe véve jellemző, alapterületét tekintve nagyságrendileg eltérő földszinti komfortos lakás (egy 35,89 m² és egy 68,42 m² alapterületű lakását) és egy 27,71 m² alapterületű földszinti raktárhelyiség piaci értékét határoztuk meg. Ennek során

értékesítés alatt álló, hasonló funkciójú ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a 35,89 m² alapterületű lakás fajlagos értékét (Ft/m²) 437.600 forintban, a 68,42 m² alapterületű lakását 314.954 forintban határoztuk meg. A 27,71 m² alapterületű raktárhelyiség fajlagos értékét (Ft/m²) 503.900 forintban határoztuk meg. Az épület 19 db lakásának és 2 db raktárhelyiségének piaci értékét a meghatározott fajlagos értékekből vezettük le az alapterületüket, komfortfokozatukat és épületen belüli elhelyezkedésüket figyelembe véve az értékebecslés mellékletét képező számítási tábla szerint.

Ennek eredményeképpen az értékelte épület 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

300.100.000 Ft-ban, azaz háromszázmillió-százezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével együttesen

142.600.000 Ft-ban, azaz száznegyvenkétfélmillió-hatszázézer forintban

határoztam meg.

A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	pincszint	2	földszinti lakások	3	földszinti üzemhelyiségek
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	200 000 Ft/m ²		350 000 Ft/m ²		350 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	195 m ²		166 m ²		55 m ²	
fizikai avultság	50%		45%		45%	
funkcionális avultság szorzószáma	35%		30%		30%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	12 684 eFt		22 325 eFt		7 468 eFt	

épület, építmény, építményrész stb.	4	1. és 2. emeleti lakások	5	KÖZÖS területek (földszint, 1. emelet, 2. emelet)	6	tetőtér
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	300 000 Ft/m ²		250 000 Ft/m ²		180 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	516 m ²		242 m ²		285 m ²	
fizikai avultság	45%		45%		55%	
funkcionális avultság szorzószáma	30%		35%		45%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	59 641 eFt		21 643 eFt		12 691 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 136 500 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 142 600 eFt + felépítmény értéke 136 500 eFt = 279 100 eFt

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	300,1 MFt	súly:	100%	300,1 MFt
Költség alapú érték:	279,1 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **300,1 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és településen belüli fekvésére – a piaci alapú érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt években az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban emelkedés volt tapasztalható. Az épületben található lakások egy része évek óta kihasználatlanul állnak, folyamatos állagromlás figyelhető meg a beázások és kihasználatlanság következtében. A bérlő által lakott lakások és raktárhelyiségek gyenge műszaki állapotúak, felújítások nem történtek, így ezekben a lakrészekben és raktárhelyiségekben is folyamatos állagromlás figyelhető meg. Az értékelt ingatlan piaci értékének növekedése így várhatóan kisebb mértékű lesz, mint a hasonló budapesti ingatlanoké.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és változatlan csak a leírt feltételek mellett érvényesek az értékelés fordulónapjától számított 180 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.
- 6.7. 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.

Budapest, 2020. február 17.

.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

HELYISÉGGKIMUTATÁS	
Megnevezés	Alapterület
pinceszint	
lépcsőház	10,29
pince 1	10,55
pince 2	2,46
pinceterem 1	48,97
pinceterem 2	19,25
pinceterem 3	16,61
pinceterem 4	33,90
pinceterem 5	17,32
pinceterem 6	6,12
közlekedő	2,56
rakár 1	27,11
pinceszint (közös terület) összesen:	195,14
földszint 1. raktár	
raktár 1	11,73
raktár 2	4,15
földszint 1. raktár összesen:	15,88
földszint 2. lakás	
konyha	11,32
fürdőszoba	3,65
szoba	23,22
földszint 2. lakás összesen:	38,19
földszint 3. lakás	
előszoba	8,11
konyha	4,36
fürdőszoba	3,71
szoba	22,83
földszint 3. lakás 36208/0/A/3 hrsz. összesen:	39,01
földszint 8. lakás	
konyha	6,87
fürdőszoba	2,64
szoba	11,98
szoba	23,37
földszint 8. lakás összesen:	44,86
földszint 5. lakás	
konyha	3,59
közlekedő	1,47
fürdőszoba	2,78
szoba	14,17
földszint 5. lakás összesen:	22,01
földszint 9. üzlethelyiség	
eladótér	15,04
raktár	9,99
raktár	14,51
földszint 9. üzlethelyiség összesen:	39,54

földszint 7. lakás	
konyha	5,46
fürdőszoba	1,84
szoba	14,31
földszint 7. lakás összesen:	21,61
földszint közös terület	
udvar	89,12
kapualj	20,54
lépcsőház	13,80
légakna 1	2,33
közös wc	12,09
földszint közös terület összesen:	137,88
földszint összesen:	554,12
1. emelet 1. lakás	
előszoba	11,91
tároló	2,01
közlekedő	5,10
fürdőszoba	3,64
szoba	20,50
konyha	8,03
szoba	17,23
1. emelet 1. lakás összesen:	68,42
1. emelet 2. lakás	
konyha	8,09
szoba	22,27
1. emelet 2. lakás összesen:	30,36
1. emelet 3. lakás	
konyha	8,11
szoba	15,27
szoba	8,74
1. emelet 3. lakás összesen:	32,12
1. emelet 4. lakás	
konyha	8,14
szoba	23,16
1. emelet 4. lakás összesen:	31,30
1. emelet 5. lakás	
konyha	6,45
fürdőszoba	1,22
szoba	23,41
1. emelet 5. lakás összesen:	31,08

1. emelet 6. lakás	
konyha	8,35
wc	1,24
fürdőszoba	2,25
hall	9,80
szoba	15,86
1. emelet 6. lakás összesen:	37,50
1. emelet 7. lakás	
fürdőszoba	2,18
konyha	8,31
szoba	16,39
1. emelet 7. lakás összesen:	26,88
1. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08
légakna 1	1,99
légakna 2	1,48
közös wc	13,05
függőfolyosó	21,60
1. emeleti közös terület összesen:	52,20
1. emelet összesen:	309,86
2. emelet 1. lakás	
előszoba	10,79
szoba	9,01
fürdőszoba	3,48
szoba	20,50
szoba	17,23
konyha	8,03
2. emelet 1. lakás összesen:	69,04
2. emelet 2. lakás	
konyha	8,14
szoba	22,27
2. emelet 2. lakás összesen:	30,41
2. emelet 3. lakás	
konyha	8,81
szoba	8,21
szoba	15,13
2. emelet 3. lakás összesen:	32,15
2. emelet 4. lakás	
konyha	8,02
szoba	22,95
2. emelet 4. lakás összesen:	30,97
2. emelet 5. lakás	
konyha	8,25
szoba	23,36
2. emelet 5. lakás összesen:	31,61

2. emelet 6. lakás	
konyha	10,00
fürdőszoba	2,25
hall	9,80
szoba	15,86
2. emelet 6. lakás összesen:	37,91
2. emelet 7. lakás	
konyha	5,78
wc	2,27
fürdőszoba	2,18
szoba	16,39
2. emelet 7. lakás összesen:	26,62
2. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08
légakna 1	1,87
légakna 2	1,48
közös wc	13,05
függőfolyosó	21,60
2. emeleti közös terület összesen:	52,08
2. emelet összesen:	310,79
tetőtér (közös terület)	
lépcsőház	14,08
légakna 1	1,87
légakna 2	1,48
mosókonyha	13,31
padlás	254,12
tetőtér (közös terület) összesen:	terület

Ingatlan címe: 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.

Helyrajzi szám: 36204

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:

479

Értékelt tul. hányad: /

Albetét esetén értékelt terület [m2]:

0

Telekből értékelt terület [m2]

479

Értékbecslés dátuma: 2020. február 17.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
pincszint	pincszint	195,1	gyenge	1	
földszinti lakások	földszint	165,7	gyenge	2	
földszinti üzlethelyiségek	földszint	55,4	gyenge	3	
földszinti közös területek	földszint	137,9	gyenge	5	
1. emeleti lakások	1. emelet	257,7	gyenge	4	
1. emeleti közös területek	1. emelet	52,2	gyenge	5	
2. emeleti lakások	2. emelet	258,7	gyenge	4	
2. emeleti közös területek	2. emelet	52,1	gyenge	5	
tetőtér	tetőtér	terület	gyenge	6	
Összesen:		1 174,8			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	pincszint	195,1	0,3	58,5
K=2	földszinti lakások	165,7	1,0	165,7
K=3	földszinti üzlethelyiségek	55,4	1,0	55,4
K=4	1. és 2. emeleti lakások közös területek	516,4	1,0	516,4
K=5	(földszint, 1. emelet, 2. emelet)	242,2	0,5	121,1
K=6	tetőtér		0,1	
	összesen:	1 174,8		917,1

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint, 36204 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		VIII. kerület, Csobánc utca	VIII. kerület, Dugonics utca	VIII. kerület, Kőrös utca
Tagolása:	pincészt + földszint + 2 emelet	pincészt + földszint + 2 emelet	pincészt + földszint + 3 emelet	pincészt + földszint + 3 emelet
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	társasházaz beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Orczy térnél, társasházaz beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Klinikák metró állomás közelében, társasházaz beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	az Orczy út sarkánál, társasházaz beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1892	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Műszaki állapot:	gyenge	gyenge	gyenge	közepes
Megjegyzés:		magasföldszinti utcára néző, teljesen felújítandó komfortos 1 szobás lakás, gázkonvektor fűtéssel, fürdőszobával + toalett	1. emeleti utcára néző, teljesen felújítandó félkomfortos 1 szobás lakás, gázkonvektor fűtéssel, toalett, fürdőszoba nélkül	3. emeleti közepes műszaki állapotú komfortos 1 szobás lakás galériával, gázkonvektor + Héra-cserépkályha fűtéssel, fürdőszobával + toalett
Adat forrása:		ingatlan.com/30462703	ingatlan.com/30215339	ingatlan.com/31031443
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		17 300 000	18 500 000	17 990 000
redukált alapterület (m2)	35,9	31,0	32,0	31,0
fajlagos ár (Ft/m2)		558 065	578 125	580 323
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. február	2020. február	2020. február
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		502 258	520 313	522 290

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	1,00	1,00	1,00
	kisebb	kisebb	kisebb
	0,95	0,95	0,95
műszaki állapot	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,85
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
társasház műszaki állapota	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
komfortfokozat	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,05	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

426 919	468 281	417 832
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	35,89
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	437 570
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	437 600
becsült érték (Ft)	15 705 464
becsült érték kerekítve (Ft)	15 700 000

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., I. emelet, 36204 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		VIII. kerület, Szigony utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Dankó utca	
Tagolása:	pincészt + földszint + 2 emelet	pincészt + földszint + 5 emelet	pincészt + földszint + 3 emelet	pincészt + földszint + 3 emelet	
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi	
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	NOKIA székházzal szemben, társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Dankó utca Mátyás térhez közelebbi részén, társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	
Építés éve:	1892	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	
Műszaki állapot:	gyenge	felújítást igényel	közepes	közepes	
Megjegyzés:		földszinti udvarra néző, felújítandó műszaki állapotú összkomfortos 3+1 fűszobás lakás, gázcirkó fűtessel fűtessel, egyedi mérőórákkal	3. emeleti utcára néző, közepes műszaki állapotú komfortos 2 szobás lakás, elektromos fűtessel, a társasház felújítás alatt	3. emeleti közepes műszaki állapotú komfortos 3 szobás lakás gázkonvektor fűtessel, a társasház utcai homlokzata felújítva	
Adat forrása		ingatlan.com/30214568	ingatlan.com/30403339	ingatlan.com/31186597	
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kinálati/adásvételi ár (Ft)	68,4	26 500 000	29 900 000	30 000 000	
redukált alapterület (m2)		71,0	72,0	67,0	
fajlagos ár (Ft/m2)		373 239	415 278	447 761	
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinála	
kinálat/adásvétel időpontja		2020. február	2020. február	2020. február	
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		335 915	373 750	402 985	

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,85	0,85
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
társasház műszaki állapota	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
komfortfokozat	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,95	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

285 528	317 688	342 537
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	68,42
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	314 954
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	315 000
becsült érték (Ft)	21 552 300
becsült érték kerekítve (Ft)	21 600 000

921.

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint, 36204 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		VIII. kerület, Koszorú utca	VIII. kerület, Futó utca	VIII. kerület, Somogyi Béla utca
Tagolása:	pincészet + földszint + 2 emelet	-	-	-
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	raktár	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.):	társasházás beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Baross utca közelében, társasházás beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, víz- és csatornakiállítás rendelkezésre áll, gázszolgáltatás nincs	3 perc sétára a Corvin bevásárlóközponttól, társasházás beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Palotanegyedben, a Gutenberg tér közelében, társasházás beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1892	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Műszaki állapot:	gyenge	felújítandó	jó állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		utcafronti bejáratú üzlethelyiség, 4m belmagasság (galériázható)	utcafronti bejáratú üzlethelyiség, irodával + raktárral, toalett	utcai bejáratú üzlethelyiség
Adat forrása:		ingatlan.com/30803230	ingatlan.com/30792838	ingatlan.com/29888996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		13 500 000	29 000 000	13 800 000
redukált alapterület (m2)	27,7	20,0	37,0	20,0
fajlagos ár (Ft/m2)		675 000	783 784	690 000
kinálát/adásvétel		kinálát	kinálát	kinálát
kinálát/adásvétel időpontja		2020. február	2020. február	2020. február
kinálát/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		607 500	705 405	621 000

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,95	0,95
alapterület	kisebb	nagyobb	kisebb
	0,95	1,05	0,95
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,80	0,80
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alaprajzi elrendezés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés (utcafronti)	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
vizesblokk + iroda a helyiségen belül	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,95	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

546 750	529 054	434 700
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	27,71
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	503 934
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	503 900
becsült érték (Ft)	13 963 069
becsült érték kerekítve (Ft)	14 000 000

222

1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39., földszint, 36204 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnokneved	Budapest VIII. ker. Bauer Sándor utca
Környezete:	belvárosi	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	belvárosi	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65%)	n.a.	L1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	társasházás beépítési környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, villany/víz/csatorna közművek telken belül, gáz az utcából elérhető	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, összközműves
Megjegyzés:		építési telek építési engedéllyel	szintterületi mutató 4, bruttó szintterület 3040 m ²	összközműves építési telek bontandó felépítménnyel, építménymagasság 16-23 m (utcai oldal max 19m), zöldfelületi mutató 75%
Adat forrása:		ingatlan.com/31032283	ingatlan.com/30924631	ingatlan.com/29164061
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	479	630 000 000	245 000 000	129 000 000
telekméret (m ²)		1 864	765	501
fajlagos ár (Ft/m ²)		337 983	320 261	257 485
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. február	2020. február	2020. február
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		304 185	288 235	231 737

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	hasonló
	1,10	1,05	1,00
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

334 603	302 647	254 910
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	479,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	297 759
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	297 760
becsült érték (Ft)	142 627 040
becsült érték kerekítve (Ft)	142 600 000

223.

IRSZ	UTCA	HÁZ SZÁ M	EMELET	AJTÓ		ingatlan típusa	befalazott (igen / nem)	külső / belső szemle	tényleges komfort fokozat	ÉPÜLETJELLEG	m2	SZOB A	FELS ZOB A	lakásban jelenlévő közművek
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	1.	36204	raktár	nem	külső	-	önkormányzati	15,88	-	-	közművek nélkül
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	2.	36204	lakás	igen	külső	komfort nélküli	önkormányzati	38,19	1	0	közművek nélkül
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	3.	36204	lakás	igen	külső	komfort nélküli	önkormányzati	39,01	1	1	közművek nélkül
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	8.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	44,86	1	1	vízóra / gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	5.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	22,01	1	0	vízóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	9.	36204	raktár	nem	külső	-	önkormányzati	39,54	-	-	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	földszint	7.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	21,61	1	0	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	1.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	68,42	2	1	vízóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	2.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	30,36	1	0	villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	3.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	32,12	1	1	villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	4.	36204	lakás	nem	külső	komfort nélküli	önkormányzati	31,30	1	0	közművek nélkül
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	5.	36204	lakás	nem	külső	komfortos	önkormányzati	31,08	1	0	villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	6.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	37,50	1	1	vízóra / gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	1.	7.	36204	lakás	nem	belső	komfortos	önkormányzati	26,88	1	0	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	1.	36204	lakás	nem	külső	komfortos	önkormányzati	69,04	2	2	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	2.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	30,36	1	0	villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	3.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	32,15	1	1	villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	4.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	30,97	1	0	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	5.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	31,61	1	0	gázóra / villanyóra
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	6.	36204	lakás	nem	belső	komfort nélküli	önkormányzati	37,91	1	1	közművek nélkül
1083	SZIGONY UTCA	39	2.	7.	36204	lakás	nem	belső	félkomfortos	önkormányzati	26,62	1	0	gázóra / villanyóra

Lakások összesen:

településen belüli elhelyezkedés	alapterület korrekció	épületen belüli elhelyezkedés	épületen belüli korrekció	műszaki állapot	műszaki állapot korrekció	komfortf okozat korrekció	fajlagos érték összehasonlító	fajlagos érték korrigált	forgalmi érték Ft	kerekített forgalmi érték Ft
0%	20%	földszinti	0%	gyenge	0%	-	503 900	604 680	9 602 318	9 600 000
0%	0%	földszinti	0%	gyenge	0%	-10%	437 600	393 840	15 040 750	15 000 000
0%	0%	földszinti	0%	gyenge	0%	-10%	437 600	393 840	15 363 698	15 400 000
0%	-10%	földszinti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	393 840	17 667 662	17 700 000
0%	10%	földszinti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	481 360	10 594 734	10 600 000
0%	-20%	földszinti	0%	gyenge	0%	-	503 900	403 120	15 939 365	15 900 000
0%	10%	földszinti	0%	átlagos	10%	0%	437 600	525 120	11 347 843	11 300 000
0%	0%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	0%	314 954	314 954	21 549 153	21 500 000
0%	5%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	-5%	437 600	437 600	13 285 536	13 300 000
0%	5%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	459 480	14 758 498	14 800 000
0%	5%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	-10%	437 600	415 720	13 012 036	13 000 000
0%	5%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	459 480	14 280 638	14 300 000
0%	0%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	437 600	16 410 000	16 400 000
0%	10%	I. emeleti	0%	gyenge	0%	0%	437 600	481 360	12 938 957	12 900 000
0%	0%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	0%	314 954	299 206	20 657 203	20 700 000
0%	5%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-5%	437 600	415 720	12 621 259	12 600 000
0%	5%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-5%	437 600	415 720	13 365 398	13 400 000
0%	5%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-5%	437 600	415 720	12 874 848	12 900 000
0%	5%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-5%	437 600	415 720	13 140 909	13 100 000
0%	0%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-10%	437 600	371 960	14 101 004	14 100 000
0%	10%	II. emeleti	-5%	gyenge	0%	-5%	437 600	437 600	11 648 912	11 600 000

300 100 000

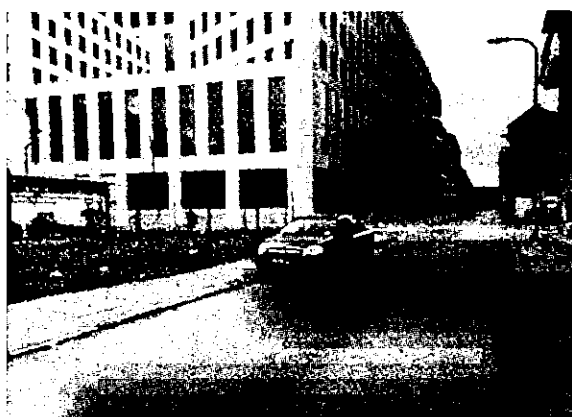
FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
 36204 helyrajzi szám



a Tömő utca és a Szigony utca kereszteződése



Szigony utca



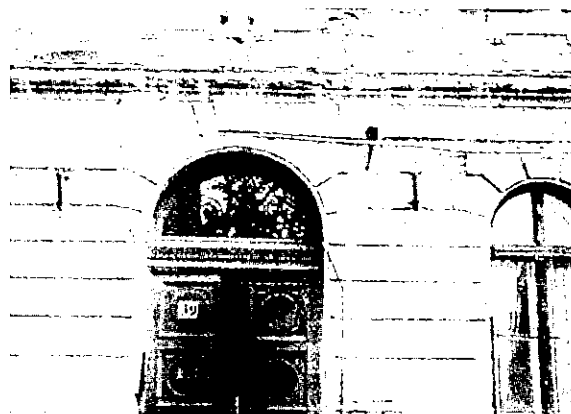
Szigony utca



az értékelt lakóház



az értékelt lakóház



a lakóház bejárata

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



bejárat



földszint 1. raktár



földszint 9. raktár



földszint 2. lakás (befalazva)



földszint 3. lakás (befalazva)



földszint 5. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



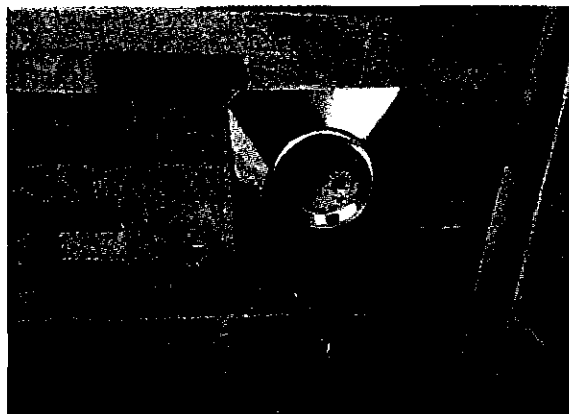
földszint 5. lakás (fürdőszoba + wc)



földszint 5. lakás (szoba)



földszint 5. lakás (villanyóra)



földszint 5. lakás (vízóra)

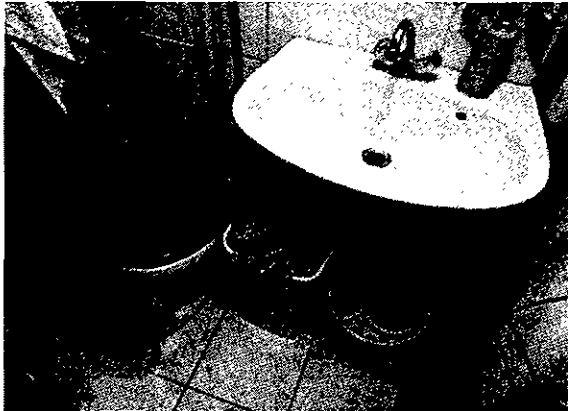


földszint 7. lakás



földszint 7. lakás (szoba)

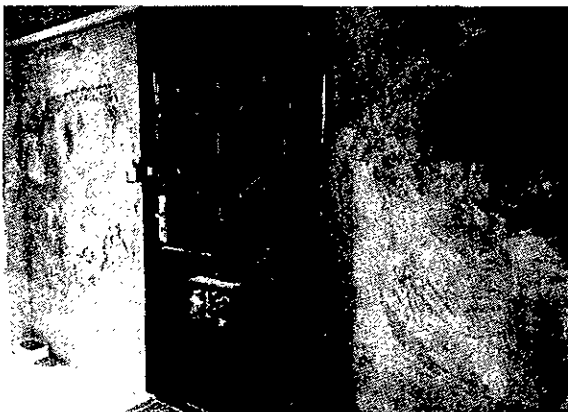
FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.
 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
 36204 helyrajzi szám



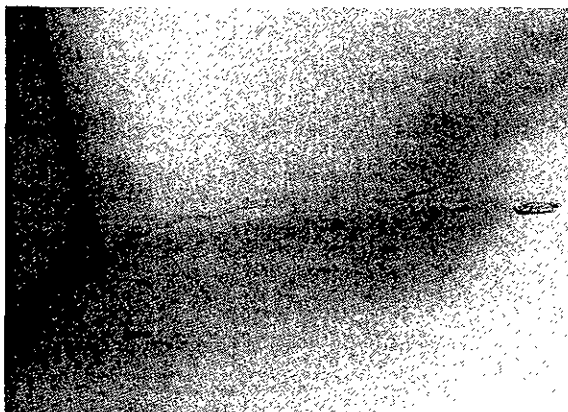
földszint 7. lakás (fürdőszoba + wc)



földszint 7. lakás (konyha)



földszint 8. lakás



földszint 8. lakás (repedés)



földszint 8. lakás (jellemző homlokzati nyílászáró)

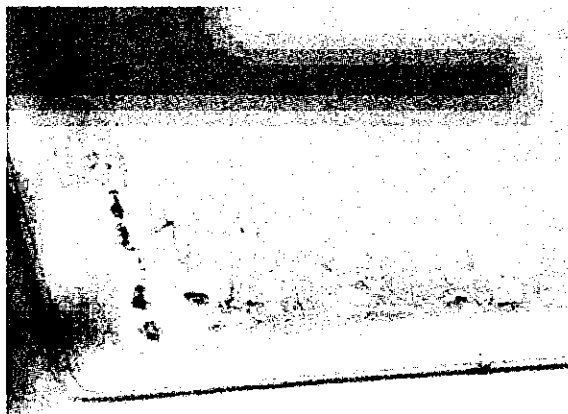


földszint 8. lakás (konyha)

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



földszint 8. lakás (gázkonvektor)



földszint 8. lakás (beázás)



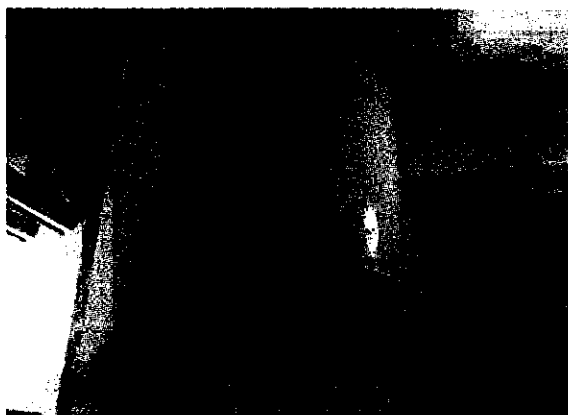
1. emelet függőfolyosó



1. emelet 1. lakás

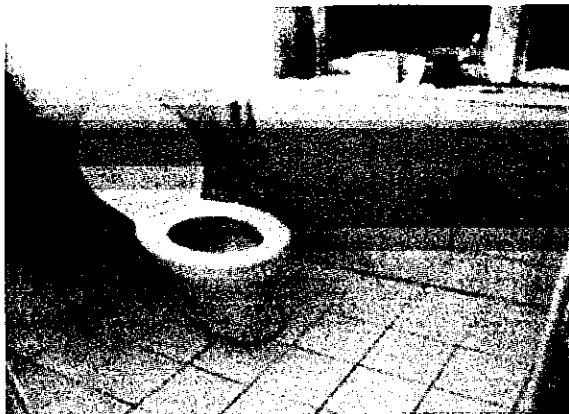


1. emelet 1. lakás (konyha)



1. emelet 1. lakás (villanybojler)

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.
 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
 36204 helyrajzi szám



1. emelet 1. lakás (wc)



1. emelet 1. lakás (padlóburkolat a szobában)



1. emelet 2. lakás



1. emelet 2. lakás (konyha)

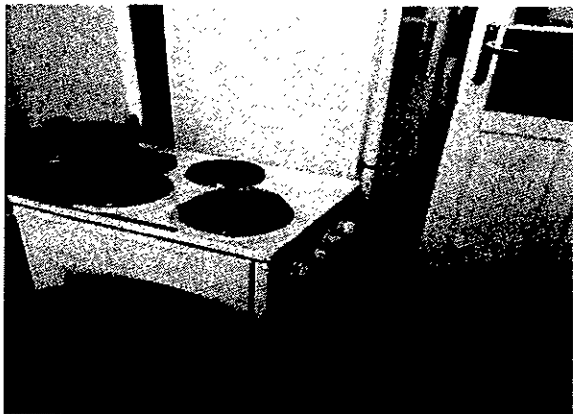


1. emelet 2. lakás (zuhanyozó)



1. emelet 3. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



1. emelet 3. lakás (konyha)



1. emelet 3. lakás (szoba)



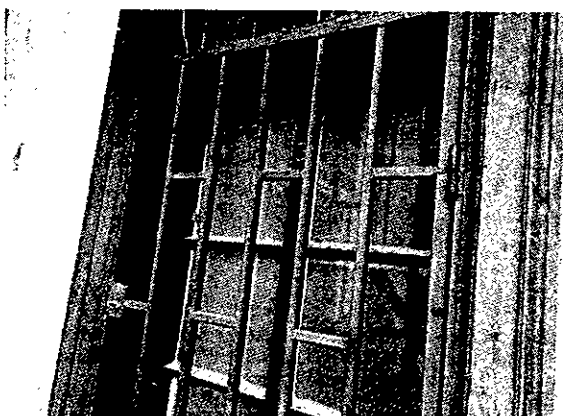
1. emelet 3. lakás (fürdőszoba)



1. emelet 4. lakás

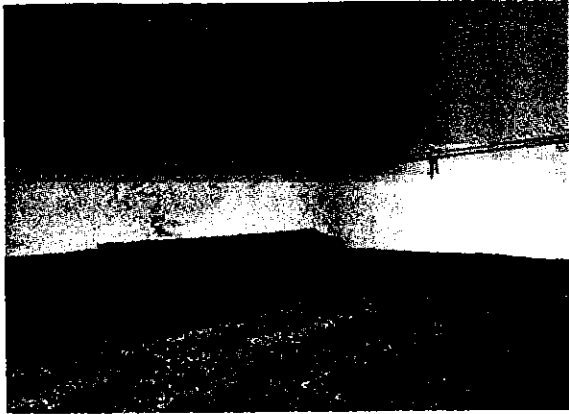


1. emelet 5. és 6. lakás

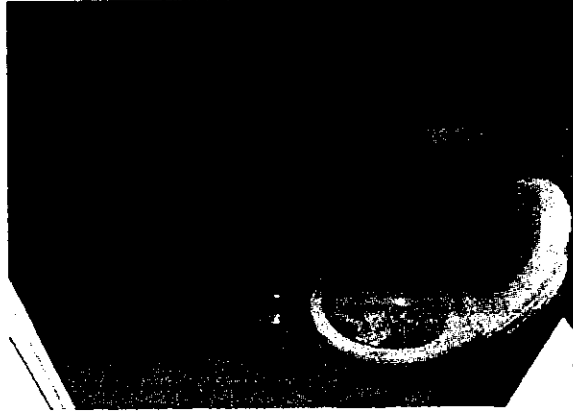


1. emelet 6. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



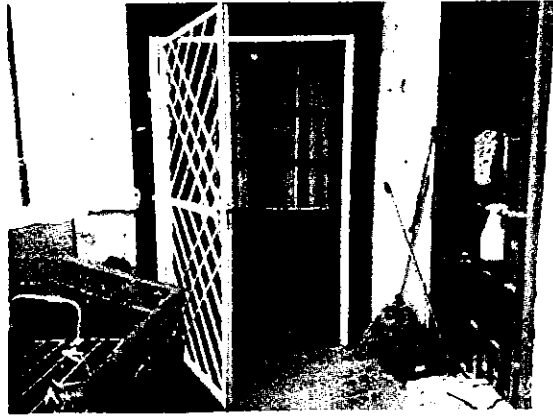
1. emelet 6. lakás (penészesedés)



1. emelet 6. lakás (wc)



1. emelet 6. lakás (beázás)



1. emelet 7. lakás



1. emelet 7. lakás (szoba)



1. emelet 7. lakás (konyha)

FÉNYKÉPMELLÉKLET IX.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



2. emelet



lépcsőház



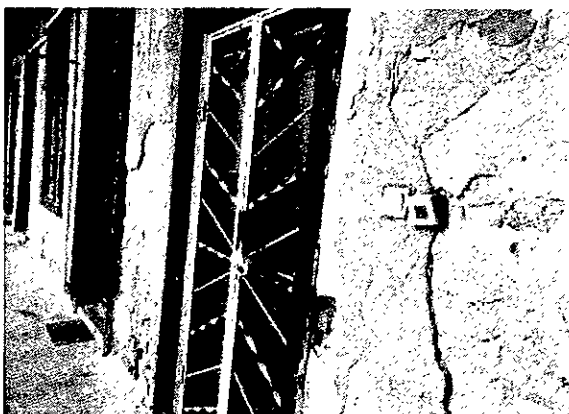
2. emelet - a lakóház fala



tetőszerkezet a 2. emeletről

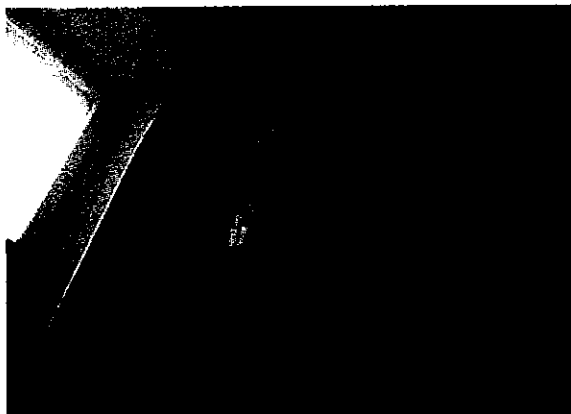


2. emelet 1. lakás

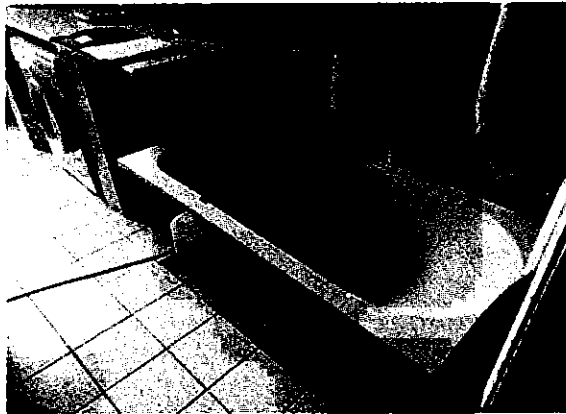


2. emelet 2. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET X.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



2. emelet 2. lakás (villanybojler)



2. emelet 2. lakás (fürdőkád a konyhában)



2. emelet 2. lakás (homlokzati nyílászáró)



2. emelet 2. lakás (sérült falburkolat, beázás)



2. emelet 3. ajtó



2. emelet 3. ajtó (padlóburkolat)

FÉNYKÉPMELLÉKLET XI.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



2. emelet 3. ajtó (homlokzati nyílászáró)



2. emelet 3. ajtó (konyha)



2. emelet 4. ajtó



2. emelet 4. ajtó (nyílászáró)



2. emelet 4. ajtó (szoba)

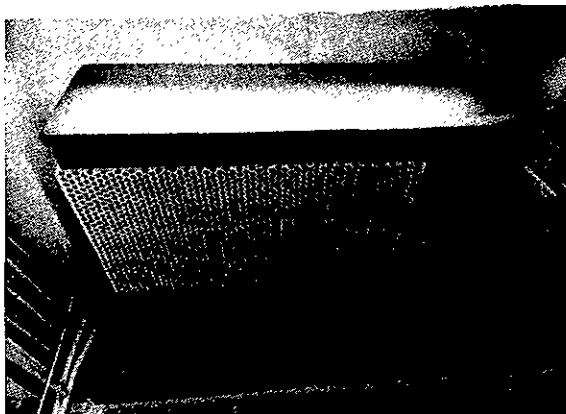


2. emelet 4. ajtó (konyha)

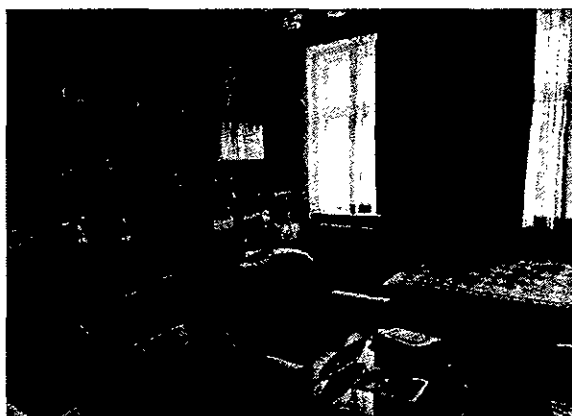
FÉNYKÉPMELLÉKLET XII.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



2. emelet 5. ajtó



2. emelet 5. ajtó (gázkonvektor)



2. emelet 5. ajtó (szoba)



2. emelet 5. ajtó (konyha)



2. emelet 6. ajtó



2. emelet 6. ajtó (bejárat)

FÉNYKÉPMELLÉKLET XIII.
1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
36204 helyrajzi szám



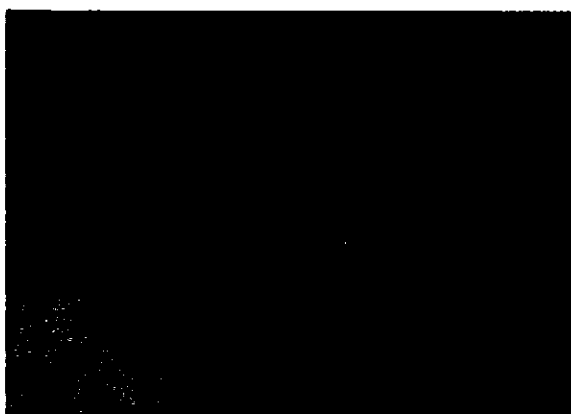
2. emelet 6. ajtó (belső tér)



2. emelet 6. ajtó (homlokzati nyílászáró)



2. emelet 6. ajtó (homlokzati nyílászáró)



2. emelet 6. ajtó (belső fal)

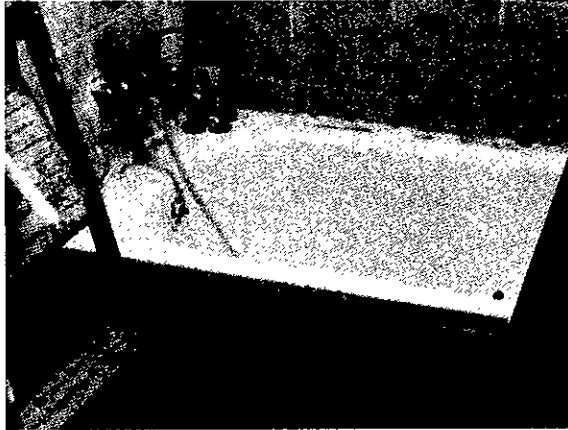


2. emelet 7. lakás



2. emelet 7. lakás (villanybojler)

FÉNYKÉPMELLÉKLET XIV.
 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 39.
 36204 helyrajzi szám



2. emelet 7. lakás (fürdőszoba)



2. emelet 7. lakás (szoba)



lépcsősor a padlástérbe



padlástér



belső udvar



lejárat a pincszintre

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/60812/2020

2020.02.06

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36204 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 39.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 479 (m2) törlő határozat: 770/3/2018/18.03.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

479

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

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

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

~~2.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 770/1/2018/18.02.05

törlő határozat: 770/3/2018/18.03.19

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

290-

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

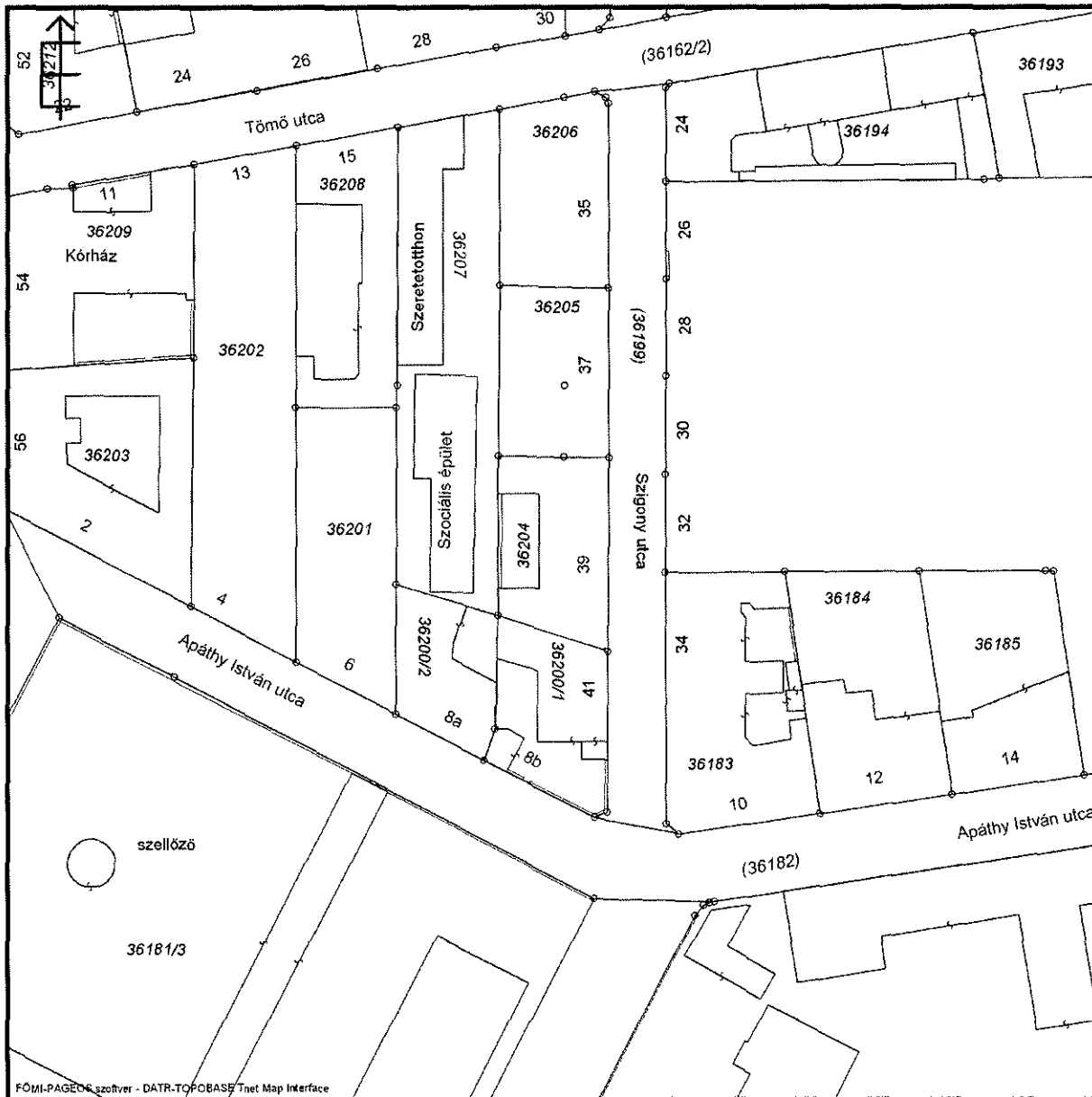
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.02.06 11:13:14

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36204

Megrendelés szám: 9000/1401/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

241.

Aczél István EV-654314
2800 Tatahánya, Vadász utca 95.
Munkaszám: 171031_11.

Budapest VIII.
belfterület
Adatsz. ikt. sz.: 7206_6259_2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

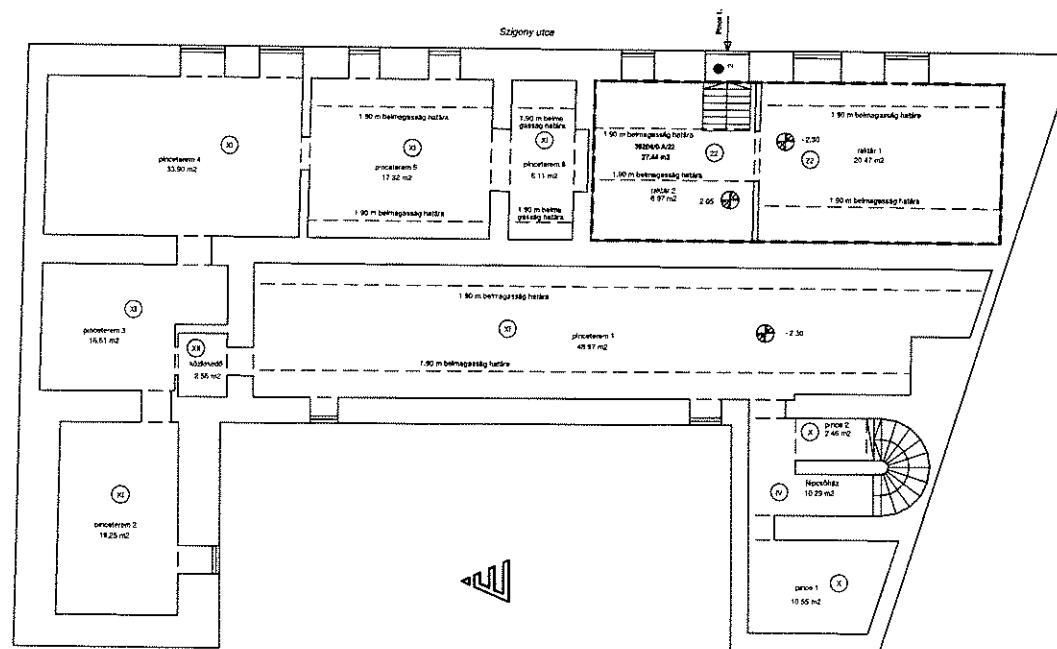
a 36204 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, VIII. Szigony utca 39.
M = 1 : 100

PINCE

Címkoordináta (EOV)			
Száma	Y	X	Pontkód
	(m)		
3	652454	237819	5412

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajzszám	Megnevezés	Terület (m ²)
IV	lépcsőház	10,29
X	pince 1	10,55
	pince 2	2,46
XI	pinceterem 1	48,97
	pinceterem 2	19,25
	pinceterem 3	16,61
	pinceterem 4	33,90
	pinceterem 5	17,32
	pinceterem 6	6,12
XII	közeledő	2,56
Összesen:		168,03

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajz	Egyéb önálló ingatlan	
száma	megnevezése	területe (m ²)
22	36204/0-A/22	pince 1. 27,11



Tatahánya, 2018. augusztus 31.

Készült és módosított tanúsítás

Az alaprajz megfelel a tartalom követelményeknek, a változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartás törvényi adatszolgáltatásához kapcsolható.

Budapest 2018. hó nap

Aczél István
Földm. ing. sz.: 7458/2018.
Ing. rend. min. sz.: 092/1/1990.
Kam. lerv. jog. sz.: GD-T 11-0215

P.h

Nyilvántartó:

Ing. rend. min. száma:

242.

Acsai István EV-654314
2800 Tatabánya, Vadász utca 95.
Munkaszám: 171031_11.

Budapest VIII.
bellerület
Adatsz. lkt. sz.: 7206_6259_2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

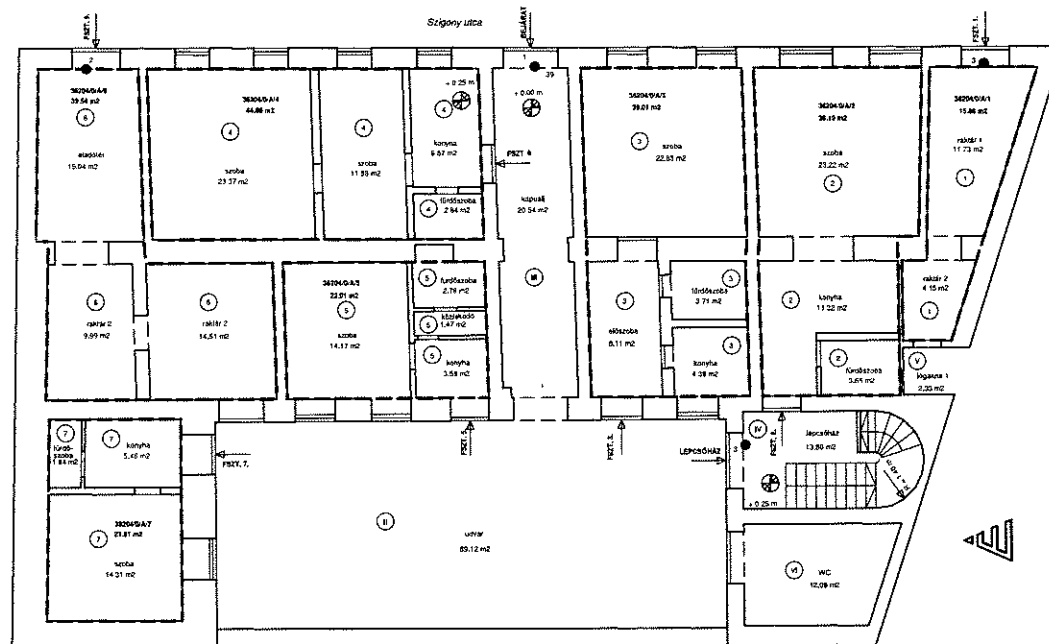
a 36204 helyrajzi számú földrészen lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, VIII. Szigony utca 39.
M = 1 : 100

Címkoordináta (EOV)			
Száma	Y	X	Pontkód
	(m)		
1	652454	237824	5412
2	652454	237837	5412
4	652443	237818	5412

FÖLDSZINT

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajzsám	Megnevezés	Terület (m ²)
II	udvar	89,12
III	kapui	20,54
IV	lépcsőház	13,80
V	légklima 1	2,33
VI	közös WC	12,09
Összesen:		137,88

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajz	Egyéb önálló ingatlan	
száma	megnevezése	területe (m ²)
1	36204/0-A/1	Földszint 1.
2	36204/0-A/2	Földszint 2.
3	36204/0-A/3	Földszint 3.
4	36204/0-A/4	Földszint 4.
5	36204/0-A/5	Földszint 5.
6	36204/0-A/6	Földszint 6.
7	36204/0-A/7	Földszint 7.



Tatabánya, 2018. augusztus 31.

Készítő és minőséget tanúsító

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a
változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartás terhére
adatszolgáltatáshoz kapcsolható.

Budapest, 2018. ... hó ... nap

Acsai István
Földm. g. sz.: 7468/2018.
Ing. rend. min. sz.: 092/1/1990.
Kam. terv. jog. sz.: GD-T 11-0215

Ph

Nyilvántartó

Ing. rend. min. száma: ...

243

Aczél István EV-654314
2800 Tatabánya, Vadász utca 95.
Munkaszám: 171031_11.

Budapest VIII.
belterület
Adatsz. ikt. sz.: 7206_6259_2017.

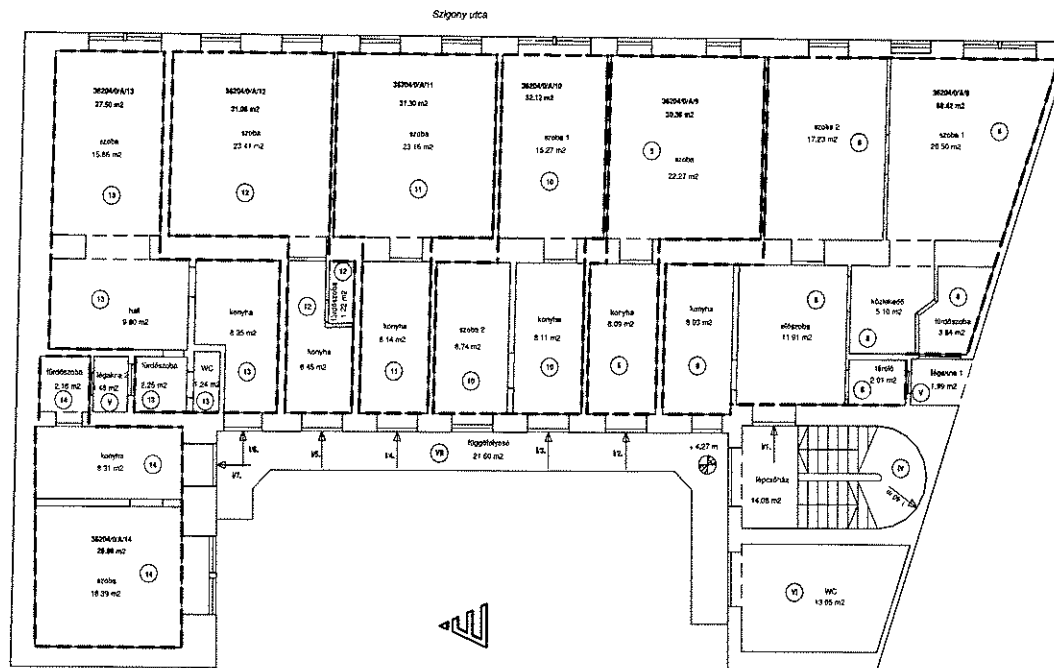
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36204 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, VIII. Szigony utca 39.
M = 1 : 100

I. EMELET

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajzszám	Megnevezés	Terület (m ²)
IV	lépcsőház	14.08
V	légakna 1	1.99
VI	légakna 2	1.48
VII	közös WC	13.05
VIII	függőfolyosó	21.60
Összesen:		52.20

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK			
Rajz	Egyéb önálló ingatlan		
száma	megnevezése	területe (m ²)	
8	36204/0/A-8	1 emelet 1	68.42
9	36204/0/A-9	1 emelet 2	30.36
10	36204/0/A-10	1 emelet 3	32.17
11	36204/0/A-11	1 emelet 4	31.70
12	36204/0/A-12	1 emelet 5	31.08
13	36204/0/A-13	1 emelet 6	37.50
14	36204/0/A-14	1 emelet 7	26.88



Tatabánya, 2018. augusztus 31.

Háztartó és minőségügyi tanúsító.

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek, a
változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartási törvény
adatokhoz kapcsolható.

Budapest 2018. hó ... nap

Aczél István
Földm. lg. sz.: 7458/2018.
Ing. rend. min. sz.: 052/1/1990.
Kart. nev. jog. sz.: GD-T 11-0215

Ph

Nyilvántartó:

Ing. rend. min. szám:

24h

Aczél István EV-654314
2800 Tatahánya, Vadász utca 95.
Munkaszám: 171031_11.

Budapest VIII.
belterület
Adatsz. lkt. sz.: 7206_6259_2017.

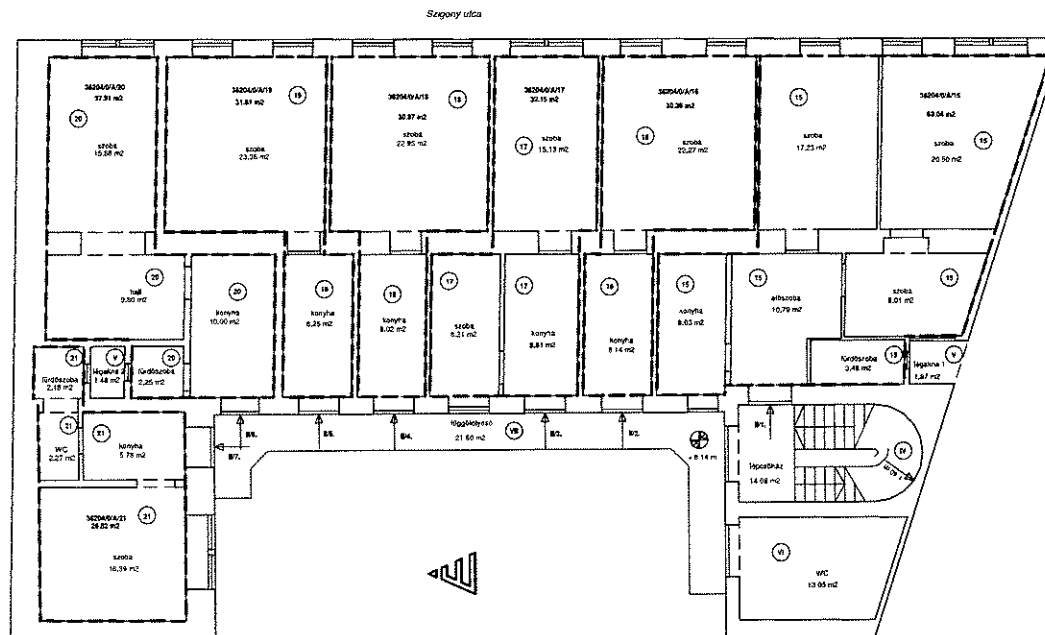
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36204 helyrajzi számú földrészeleten lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, VIII. Szigony utca 39.
M = 1 : 100

II. EMELET

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSEGEK		
Rajzszám	Megnevezés	Terület (m ²)
IV	lépcsőház	14,08
V	légakna 1	1,87
VI	légakna 2	1,48
VII	közös WC	13,05
VIII	függőfolyosó	21,60
Összesen:		52,08

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSEGEK			
Rajz	Egyéb önálló ingatlan		
száma	megnevezése	területe (m ²)	
15	36204/0.A.5	II. emelet 1.	69,04
16	36204/0.A.16	II. emelet 2.	30,36
17	36204/0.A.17	II. emelet 3.	32,15
18	36204/0.A.18	II. emelet 4.	30,97
19	36204/0.A.19	II. emelet 5.	31,61
20	36204/0.A.20	II. emelet 6.	37,91
21	36204/0.A.21	II. emelet 7.	26,62



Tatahánya, 2018. augusztus 31.

Készítés és minőséget tanúsító

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a
változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartási létesítmény
adatszámához kapcsolható.

Budapest 2018. hó nap

Aczél István
Földm. g. sz.: 7458/2018.
Ing. rend. min. sz.: 0921/1990
Kam. ter. g. sz.: GD-T 11-0215

Ph

NYilvántartó:

Ing. rend. min. szám:

245.

Aczél István EV-654314
2800 Tatahánya, Vadász utca 95.
Munkaszám: 171031_11.

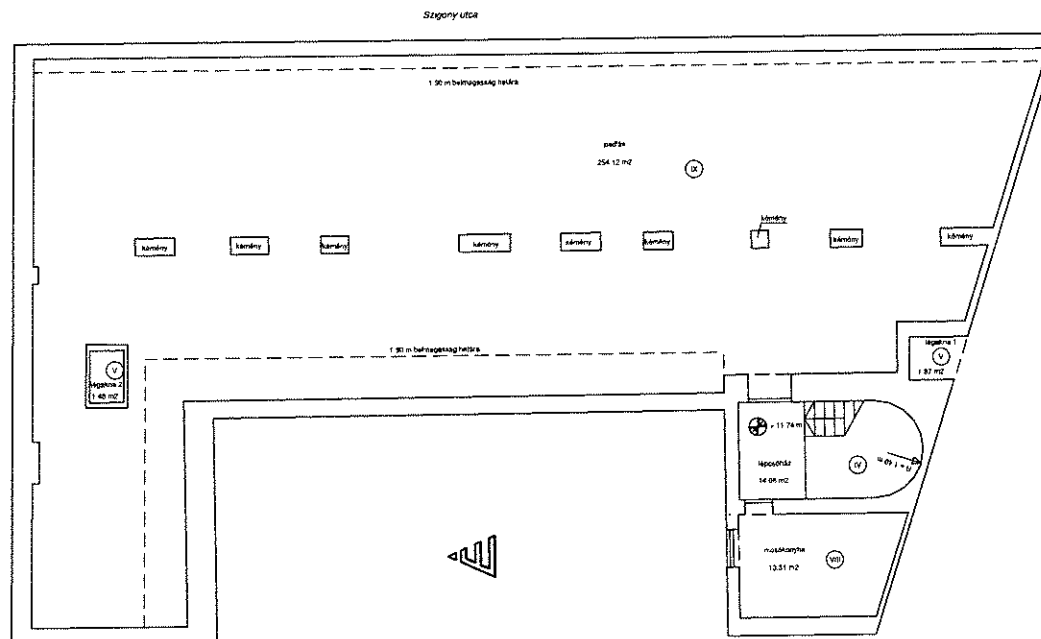
Budapest VIII.
belterület
Adatsz. ikt. sz.: 7206_6259_2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36204 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, VIII. Szigony utca 39.
M = 1 : 100

PADLÁS

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSEGEK		
Rajzszám	Megnevezés	Terület (m ²)
IV	lépcsőház	14,08
V	légakna 1	1,87
VIII	légakna 2	1,48
VIII	mosókonyha	13,31
IX	padlás	254,12
Összesen:		284,86



Tatahánya, 2018. augusztus 31.

Készítő és minőséget tanúsító

Az alaprajz megfelel a tartalom követelményeknek, a
változási ábrák az állam ingatlan-nyilvántartási térkép
adattábláshoz kapcsolhatóak.

Budapest, 2018. hó. nap

Aczél István
Földm. ip. sz.: 7458/2016.
Ing. rend. min. sz.: 0921/1990.
Kém. ter. jog. sz.: GO-T 11-0215

P.h

Nyilvántartó:

Ing. rend. min. száma:

246.

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 21. telek (Hrsz.: 36206)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

257.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése : kiért. 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 bérlő : nincs
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : kiért. beépítetlen terület
 Közmű-ellátottság : közművek a telekhatáron / összközműves
 Tulajdoni hányad : 1/1
 Alapterülete : eredeti:499 m² / szabályozás után:289 m²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 166.978.-Ft/m² / 288.311.-Ft/m²
 Az ingatlan korrigált nettó forgalmi értéke : 83.322.000,- Ft
azaz Nyolcvanhárommillió-háromszázhuszonezer 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 Hatvannégy millió-hatszázhatvan ezer 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.

Készítette:
 Grifton Property Kft.
 1139 Budapest Váci út 95
 Adószám: 22679026-2-41
 Cg: 01-09-938654

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03-451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr 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 Kerületi 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 ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: - Elővásárlási jog, jogosult Budapest Józsefvárosi Önkormányzat -Vezetékjog 5 m ² 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, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, 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 autóbuszokkal, trolibuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

3.3 Az ingatlan leírása

A 36206 hrsz-ú földrészlet 499 m² 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 megmaradt téglafala határolja. A vizsgált ingatlan telekhatárán valamennyi közmű megtalálható.

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 ² , |
| • Beépítés módja: | Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 80 %* |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 100 %** |
| • Maximális szintterületi mutató: | 5 m ² /m ² * |
| • Maximális építmény magassága: | 16,0 – 25,0 méter*** |
| • Zöldfelület mértéke: | 0 %* |

*saroktelek esetén

**mélygarázs létesítése esetén

***A Józsefvárosi 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 bruttó 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 Grifton 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/m² 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 ingatlan vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/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.



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 Telepítés Létszámszáma Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Tömő utca 21. 289 LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18 és 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Károlyi Sándor utca 1036 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Károlyi Sándor utca 752 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Nagy Fovaras utca 760 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Vágó utca 680 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	
Jellemzők: Környezetvédelem Ajánlati ár Felhívás Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	Összehasonlító adat forrása, beszámíthatósága	
		195 000 000 2020 mg.com/30979942	213 330 000 2020 mg.com/26880165	243 000 000 2020 mg.com/30924631	249 900 000 2020 mg.com/31424626	250 000 000 2020 mg.com/31043244	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	188 224	283 684	322 368	271 041	367 647	
	Korrektív tényezők	Szárazabb korrekció	Szárazabb korrekció	Szárazabb korrekció	Szárazabb korrekció	Szárazabb korrekció	
	elhelyezkedés (1)	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	
	ingatlan mérete (2)	nagyobb 10%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 5%	
	beépíthetőség (3)	hátrébb 10%	hátrébb 5%	hátrébb 5%	hátrébb 10%	hátrébb 5%	
	használatosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	
	környezetvédelem (5)	hátrébb 0%	hátrébb 0%	hátrébb 0%	hátrébb 0%	hátrébb 0%	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlati -15%	ajánlati -15%	ajánlati -15%	ajánlati -15%	ajánlati -15%	
	A piaci korrekció mértéke összesen	0%	0%	-5%	0%	-5%	
	Korrigált fajlagos eladási ár (Ft/m ²)	188 224	283 684	306 230	271 041	349 265	
	A figyelembe vett súlyszámok	30%	30%	20%	20%	20%	
	Korrigált súlyszám átlag eladási ár (Ft/m ²)	279 693					
	V ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	80 830 000					Nyolcvanmillió nyolcszázharmincezer forint
	V ingatlan becsült likvidációs értéke	64 660 000					Hatszázhatvanmillió hatszázharmincezer forint

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételestermelő 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 költségtényezőinek 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 valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 18 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² 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 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-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 ² , db, %
Telek beépíthető területe	252 m ²
Övezet jele	L1-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	0 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	80 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	100 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	5,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	18,0 m
Építménymagasság legfeljebb	30,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	202 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	252 m ²
Maximális szintterület	1 260 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	2 107 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	182 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	1 071 m ²
Földszinti bruttó terület	153 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	77 m ²
Lakások nettó összterülete	895 m ²
Üzletek nettó összterülete	69 m ²
Közös területek	107 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	54 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	54 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	18 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 077 m ²
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 ²
Eladható üzlet terület			69 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			54 m ²
Közös területek			107 m ²
Eladható tároló			54 m ²
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 ²
Építési költség - üzletek			300 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			150 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			150 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			140 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			290 000 Ft/db
Építési költség közös területek			150 000 Ft/m ²
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
Összes költség			369 174 397 Ft

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; 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 arányva	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	211 436 787	281 915 717	211 436 787	704 789 291
Finanszírozás				
Hitelfelvétel	176 059 486	82 362 592	0	258 422 078
Kumulált hitelfelvétel	176 059 486	258 422 078	258 422 078	
Hitel törlesztés	105 718 394	140 957 858	11 745 826	258 422 078
Kumulált hitel törlesztés	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
Hitelfolyamatok egyenlege	68 167 191	-63 290 399	-12 039 471	
Kiadások				
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				
Cash flow-k jelenértéke	105 000 000			
Telek területe, m ²	499			
Fajlagos érték Ft/m ²	210 421			

Átlagos lakásméret 50 m²

4.3 A tárgyi 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 értékmódosító 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

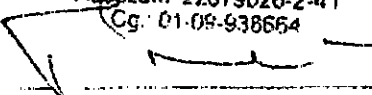
Nyolcvanhárommillió-háromszázhuszonkettőezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2020. március 29.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adatszám: 22679026-2-41
Cg: 01-08-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

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 valódiságát 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 bejegyzetteken 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 felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak 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 rendeltetésszerű 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.

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/84842/2020

2020.02.20

Szektor : 53

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: 2713/1/2018/18.05.17

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

0

499

0.00

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

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

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 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

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 hrsz-ú 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 megszüntetése

utalás: II / 7.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

törzsszám: 15735715

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

262.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budzsfoki 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 : 52

Belterület 36206 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207595/1/2003/03.06.17
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
Vezeték jog
5 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VM8-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 174766/3/2017/17.11.09
- társasház jogi jelleg megszüntetve, 36206/0/1-11 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

263

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

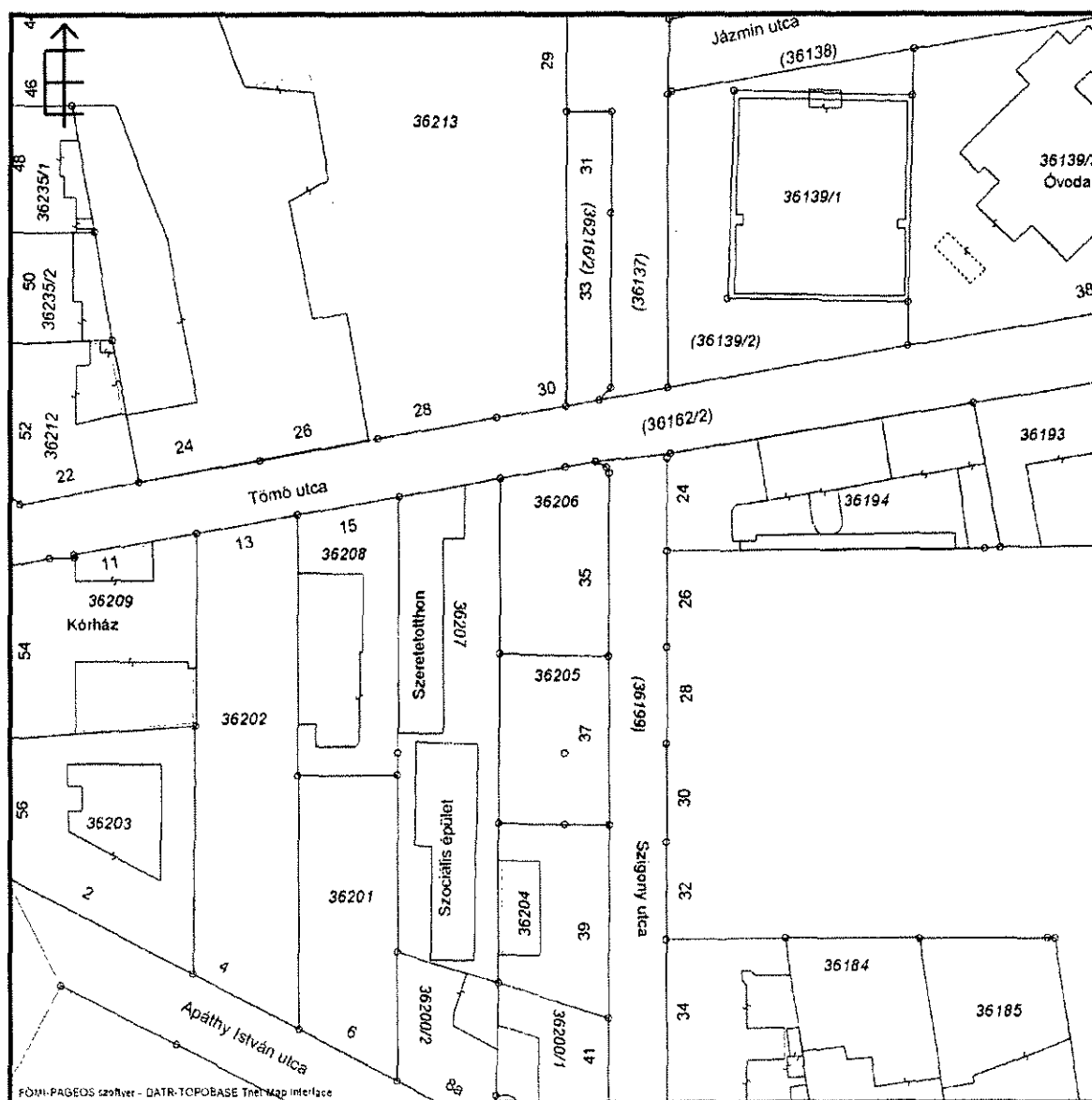
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:40:40

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36206

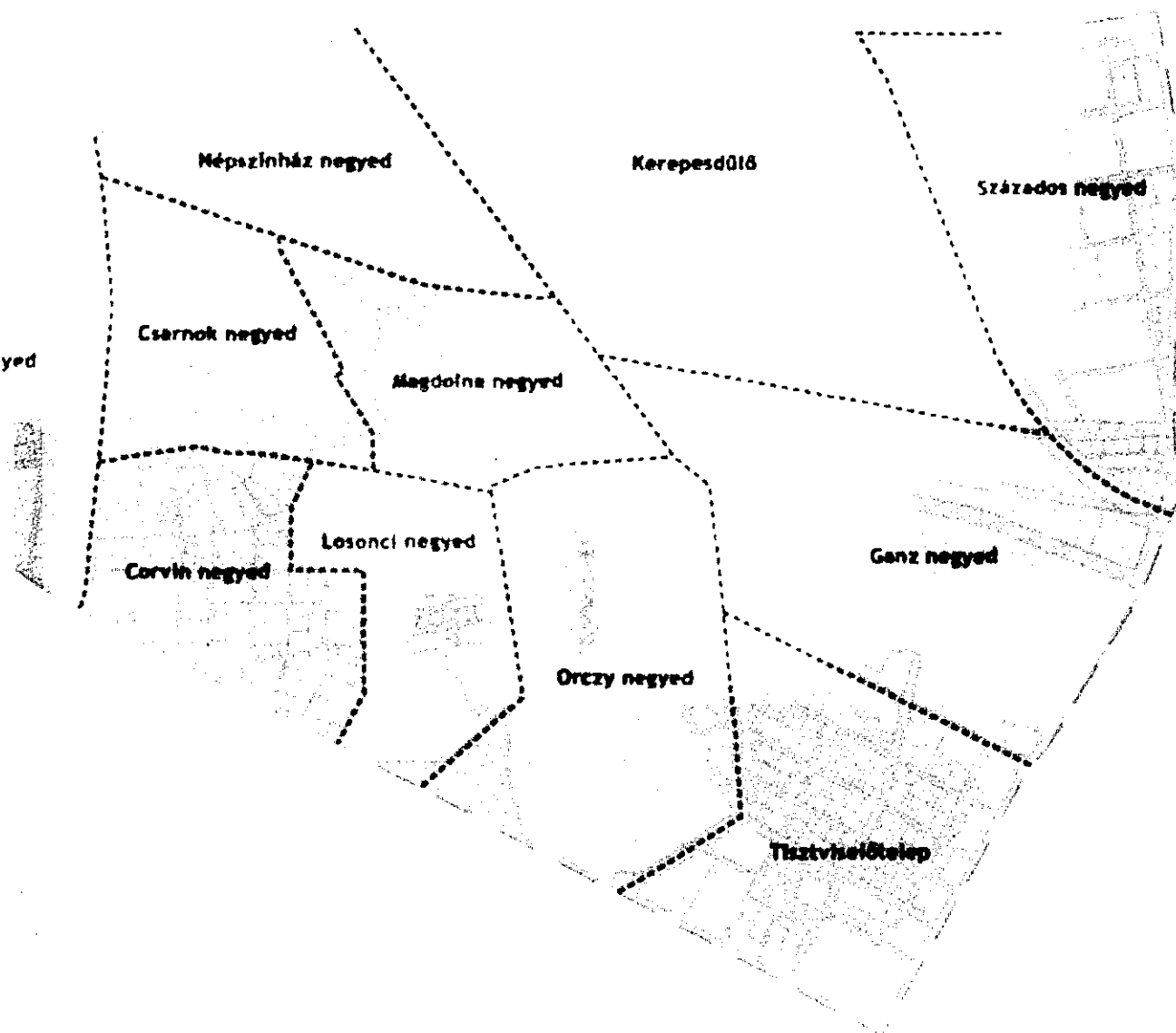
Megrendelés szám: 9000/3423/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

264.



Dunánegyed

Népszínház negyed

Kerepesdűlő

Százados negyed

Csernok negyed

Magdolna negyed

Ganz negyed

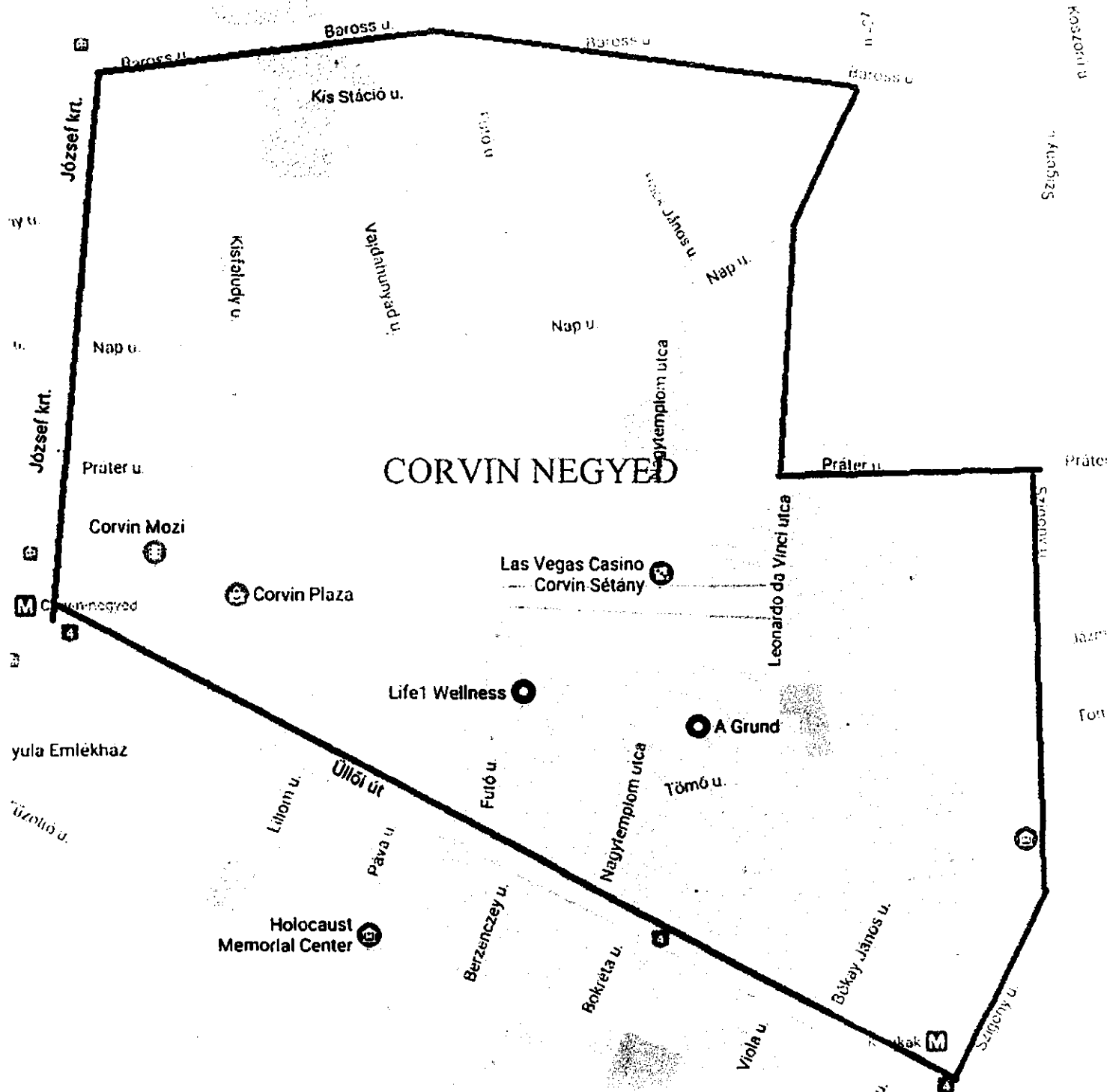
Corvin negyed

Losonci negyed

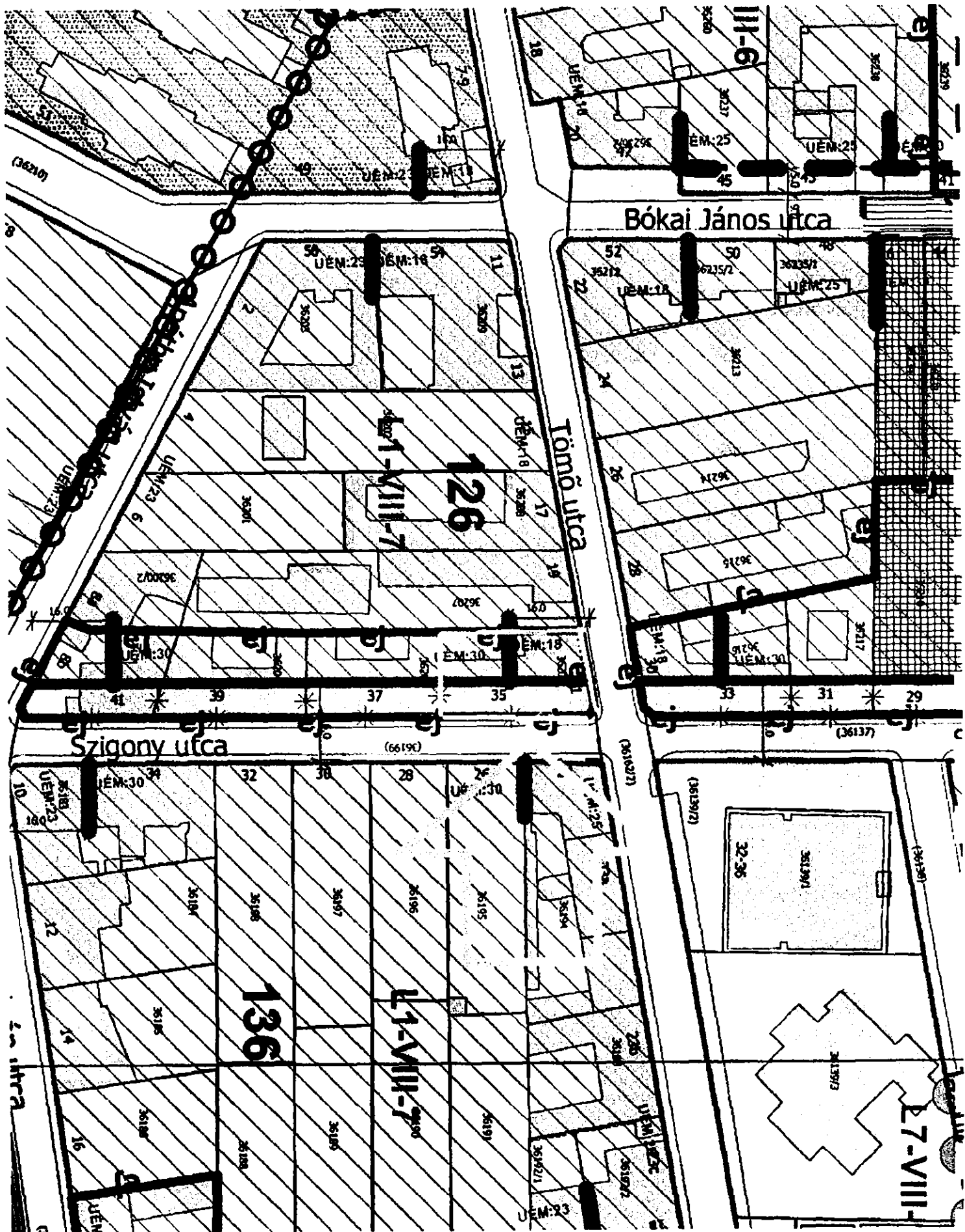
Orczy negyed

Tisztviselőtelep

200.



267





**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 tisz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörényi 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.

- (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 mozgása 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:⁸²
 - 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 bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény
- (2) 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,

⁸²Módosította 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:⁸³
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-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 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)⁸⁴ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁸⁵ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

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

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

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

f) ⁸⁶ 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) ⁸⁷ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁸⁸	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

^s 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 pincészetjén és földszintjén létesíthető.
- Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
- Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphet.

(2) ⁸⁹ 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
------------------------	----------------------	-----------------------

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

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

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

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

17
272

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



Környezet, utca, szomszédos épületek



Környezet, utca, szomszédos épületek



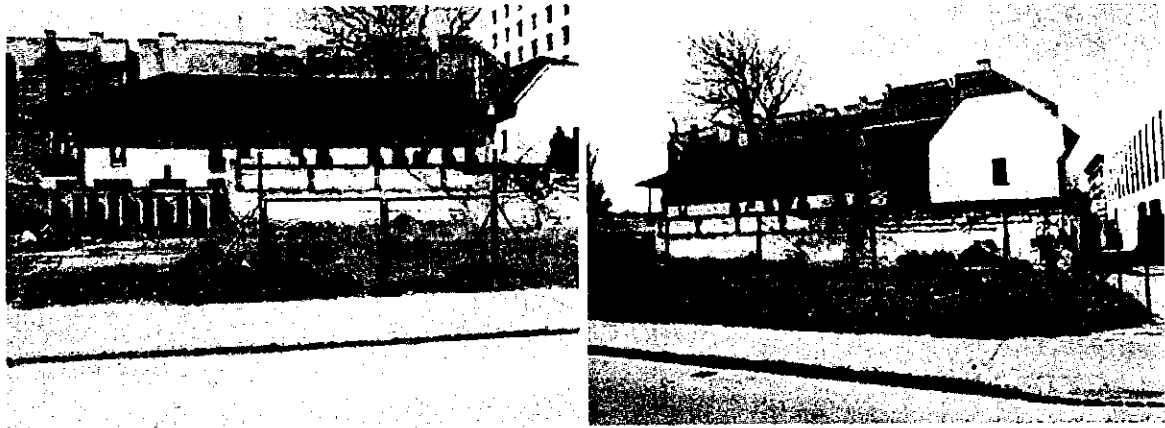
A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

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



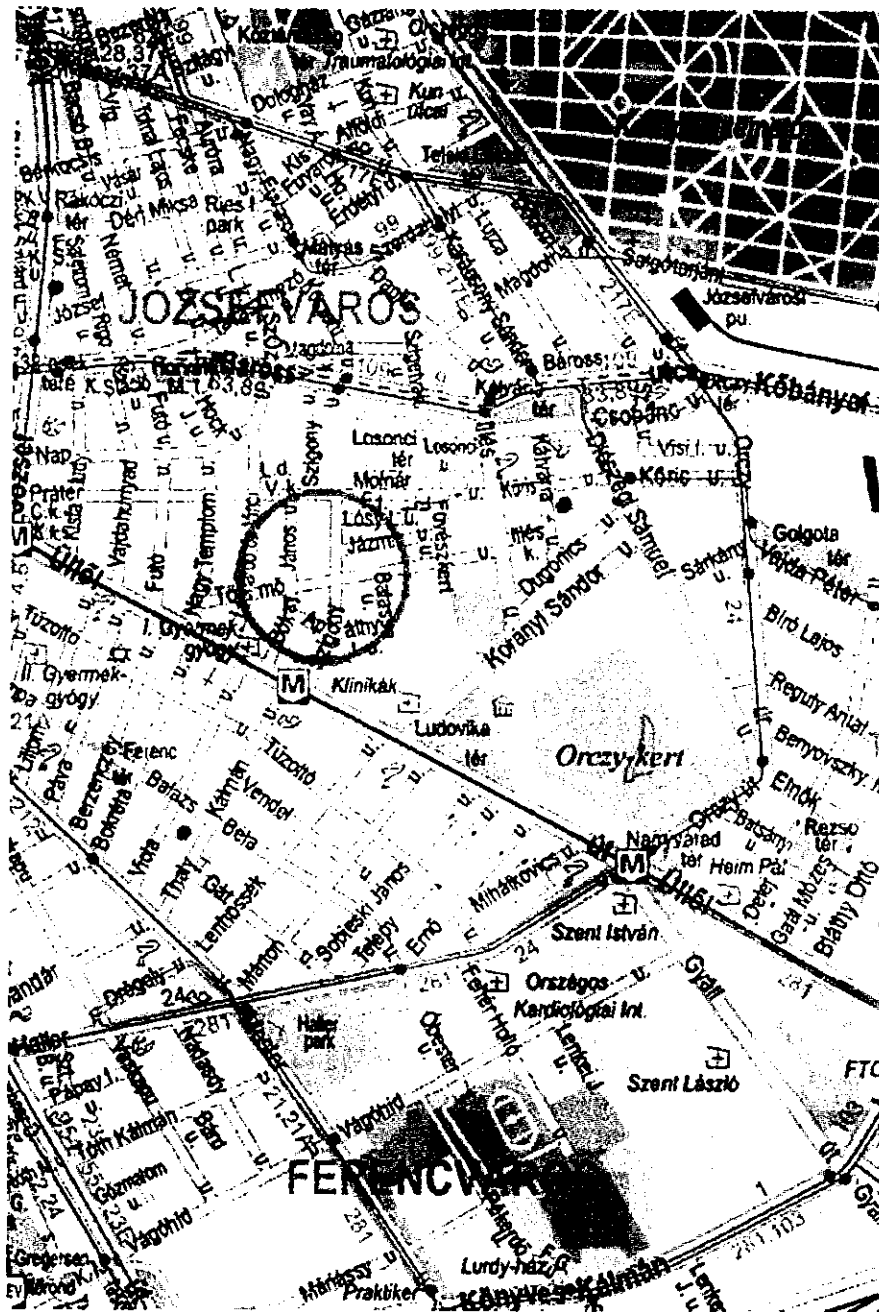
A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

23h

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 21.



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 37. telek (Hrsz.: 36205)

GRIFTON
Property

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szigony utca 37. sz. (hrsz.: 36205) alatti,
Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

276.

**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 : Szigony utca 37.
 Hrsz. : 36205

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: 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:457 m² / szabályozás után:271 m²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos nettó forgalmi érték : 164.166,-Ft/m² / 276.841,-Ft/m²
 Az ingatlan korrigált nettó forgalmi értéke : 75.024.000,- Ft
azaz: Hetvenötmillió-huszonegyezer forint
 Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értéke : 95.280.480,- Ft
 Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értékének áfa tartalma : 20.256.480,- Ft
 Az ingatlan nettó likvidációs értéke : 60.640.000,- Ft
azaz: Hatvanmillió-hatszáznegyvenezer forint
 Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 77.012.800,- Ft
 Az ingatlan bruttó likvidációs értékének áfa tartalma : 16.372.800,- Ft

Budapest, 2020. március 29.

Készítette:

Grifton Property Kft.
 1139 Budapest, Váci út 95
 Adószám: 22879026-2-41
 Cg: 01-09-008664

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002

278.

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, Szigony utca 37. szám alatti, 36205 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 Kerületi 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	: Szigony utca 37.
Helyrajzi szám	: 36205
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 457 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerület Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Vezetékjog 7 m ² nagyságú területre vonatkozóan, Elmű Hálózati Kft javára

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelt ingatlan a Corvin negyedben, a Baross utcára merőleges Szigony utcában, a Tömő utca és az Apáthy István utca közé eső szakaszán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, 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 autóbuszokkal, trolibuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

3.3 Az ingatlan leírása

A 36205 hrsz-ú földrészlet 457 m² 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. Az utcafronton acéloszlopos, dróthálós kerítéssel lekerített, a hátsó részen a korábban a területen lévő elbontott lakóház meghagyott téglafala található, a Tömő utca felőli szomszédos üres területtel együtt van körbekerítve, az Apáthy utca felől a szomszédos lakóháza tűzfala határolja.

A vizsgált ingatlan telekhatárán valamennyi közmű megtalálható.

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 m², |
| • Beépítés módja: | Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 65 % |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 100 %* |
| • Maximális szintterületi mutató: | 4,5 m²/m² |
| • Maximális építmény magassága: | 16,0 – 25,0 méter** |
| • Zöldfelület mértéke: | 0 %* |

***mélygarázs létesítése esetén**

****A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 4. térképszelvényen, a Corvin negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 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) szolgáltatói,
- 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 Grifton 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/m² 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

jellegeből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

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

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettisége 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., Szigony utca 37. szám alatti (36205 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

75.800.000,- Ft,

azaz

Hetvenötmillió-nyolcszáz ezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során Budapesti 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	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	
Felépítés	Bp. VIII. ker.	Bp. VIII. ker.	Bp. VIII. ker.	Bp. VIII. ker.	Bp. VIII. ker.	Bp. VIII. ker.	
Ulica, házszám	Szigony utca 37.	Bauer-Sándor utca	Kathóczy-Sándor utca	Nagy-Buda utca	Sárkány utca	Víz utca	
Telek terület	271	1036	732	760	922	690	
	1.1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 31 méter.	1.1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	1.1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 69 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	1.1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	1.1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	1.1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépítettség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	
Jellemzők							
Környezeti értékek	Ártéklétszámok	Ártéklétszámok	Ártéklétszámok	Ártéklétszámok	Ártéklétszámok	Ártéklétszámok	
Ajánlati ár Ft-ban		195 000 000	213 300 000	245 000 000	249 900 000	250 000 000	
Ajánlat ideje		2020	2020	2020	2020	2020	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/30979042	ing.com/26880165	ing.com/34924631	ing.com/31424626	ing.com/31083244	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		188 224	283 684	322 368	271 041	367 647	
Korrekciós tényezők		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció	
effektívszámok (1)		nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
beépítettség (3)		hasonló	0%	kisebb	5%	hasonló	0%
használati mód (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közvetlen értékek (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		188 224	283 684	306 250	271 041	349 265	
A figyelembe vett értékcsökkentés	100%	30%	30%	30%	30%	30%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	279 693	Hatvanötmillió-nyolcszáz ezer forint					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	75 800 000						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	60 640 000						
		Hatvanmillió-hatszázegyezszer forint					

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételestermelő 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 költségtényezőinek 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 épületegyüttes összesen 16 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 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 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-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 ² , db, %
Telek beépíthető területe	250 m ²
Övezet jele	L1-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	0 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	65 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	100 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,5 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	18,0 m
Építménymagasság legfeljebb	30,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	163 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	250 m ²
Maximális szintterület	1 125 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	2 625 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	146 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	956 m ²
Földszinti bruttó terület	137 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	68 m ²
Lakások nettó összterülete	799 m ²
Üzletek nettó összterülete	61 m ²
Közös területek	96 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	48 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	48 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	16 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	945 m ²
Teremgarázshelyek száma	16 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szigony utca 37. szám (36205 hrsz.) alatti ingatlan értékét:

93.000.000,- Ft,
azaz
Kilencvenhárommillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-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, Szigony utca 37. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		799 m ²
Eladható üzlet terület		61 m ²
Eladható terasz, loggia, kert		48 m ²
Közös területek		96 m ²
Eladható tároló		48 m ²
Eladható teremgarázs		16 db
Eladható felszíni parkoló		0 db
Lakásszám		16 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		0 Ft
Építési költség - lakás		300 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek		300 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz		150 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló		150 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs		140 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók		290 000 Ft/db
Építési költség közös területek		150 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen		289 151 063 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	8 674 532 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	5 783 021 Ft
Tervezés díja - engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	8 674 532 Ft
Tervezés díja - kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	5 783 021 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	11 566 043 Ft
Összes költség		329 632 211 Ft

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	888	799	799	800 000	639 321 429	503 402 700
Üzletek	68	61	61	800 000	49 178 571	38 723 285
Erkély/terasz	48	48	48	400 000	19 179 643	15 102 081
Tároló	53	48	48	400 000	19 179 643	15 102 081
Garázs	533	480	16	4 500 000	72 000 000	56 692 913
Parkoló	- 0	- 0	- 0	-	-	-

629 023 060

A 1083 Budapest, Szigony utca 37. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2020	2021	2022	Összesen
Építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	188 706 918	251 609 224	188 706 918	629 023 060
Finanszírozás				
Hitelfelvétel	157 201 794	73 540 754	0	230 742 548
Kumulált hitelfelvétel	157 201 794	230 742 548	230 742 548	
Hiteltörlesztés	94 353 459	125 804 612	10 584 477	230 742 548
Kumulált hiteltörlesztés	94 353 459	220 158 071	230 742 548	
Átlagos hitelállomány	78 600 897	83 893 136	5 292 239	
Kamatköltség 5%	1 941 055	4 194 657	264 612	6 400 324
Hítelfolyamatok egyenlege	60 907 280	-56 458 515	-10 849 089	
Kiadások				
Beruházás	224 573 992	105 058 219	0	329 632 211
Kumulált beruházás	224 573 992	329 632 211	0	
Marketing költségek 3,0%	5 661 208	7 548 277	5 661 208	18 870 692
Cash flow	19 378 999	82 544 213	172 196 621	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	18 734 385	74 578 040	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	93 000 000			
Telek területe, m ²	457	Átlagos lakásméret 50 m ²		
Fajlagos érték Ft/m ²	203 501			

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelési 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	75 800 000 Ft	101 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	83 360 000 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:

$$83.360.000 \text{ Ft} \times 90 \% = 75.024.000 \text{ Ft.}$$

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szigony utca 37. szám (36205 hrsz.) alatti ingatlan piaci értékét:

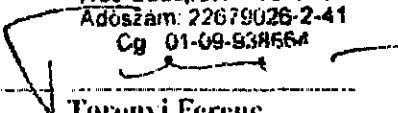
75.024.000 Ft-ban,
azaz
Hetvenötmillió-huszonnégyezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2020. március 29.

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


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

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, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 korlátozottnak 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 értékbecfoflyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű 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.

MELLÉKLETEK

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/84659/2020

2020.02.20

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36205 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 37.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 457 (m2) törölő határozat: 770/3/2018/18.03.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

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

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 770/1/2018/18.02.05

törölő határozat: 770/3/2018/18.03.19

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

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

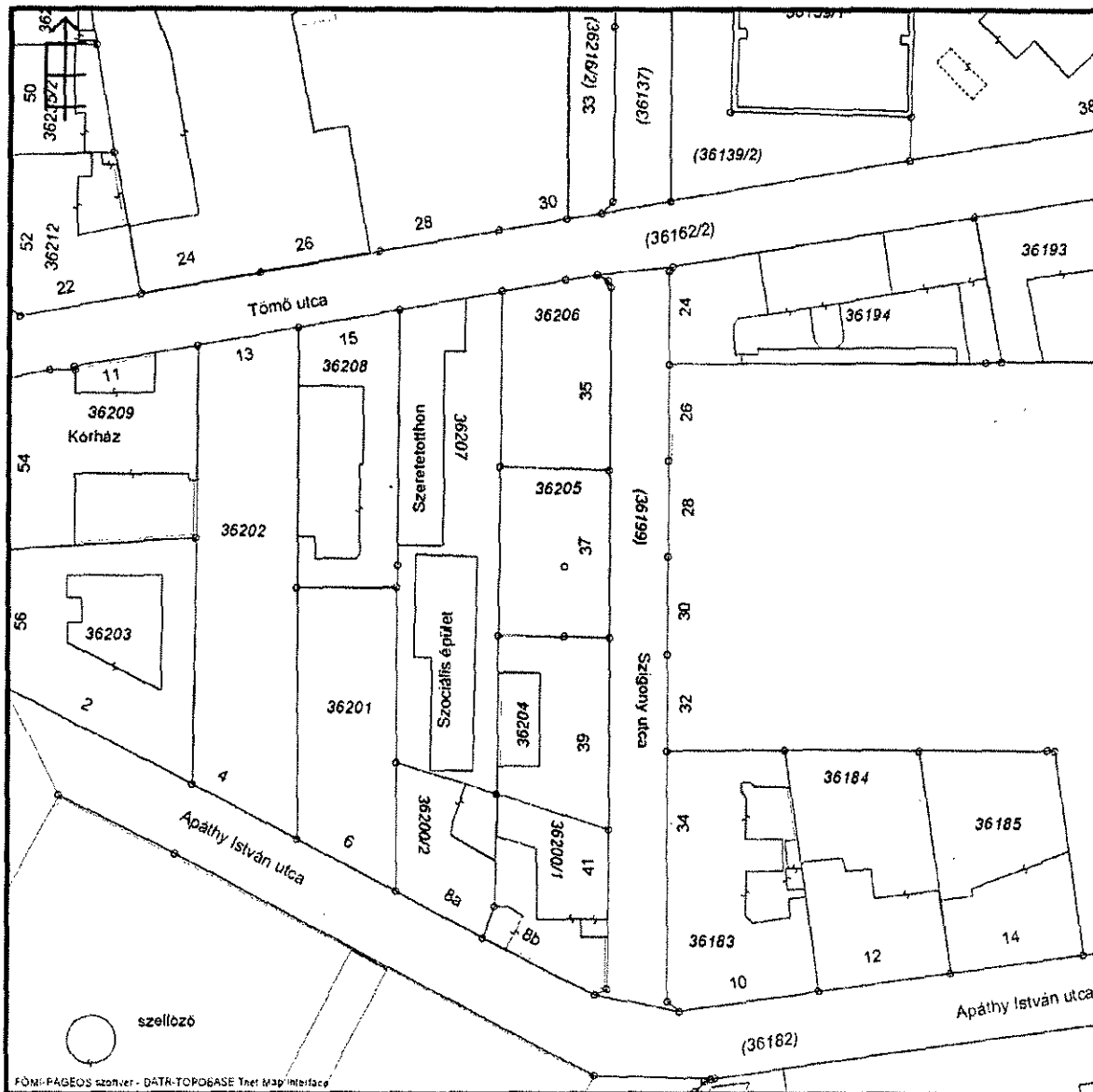
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:38:27

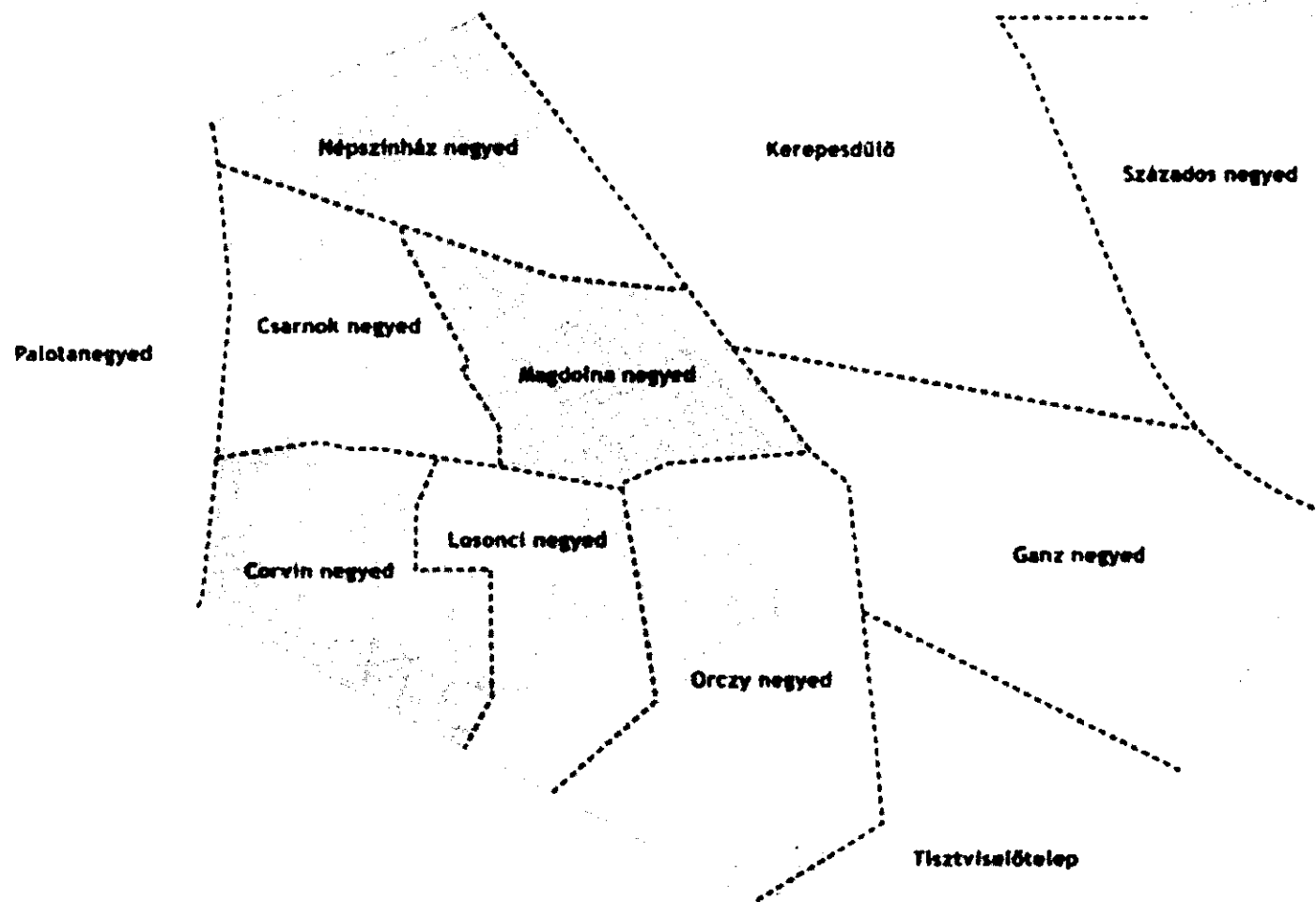
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36205

Megrendelés szám: 9000/3422/2020

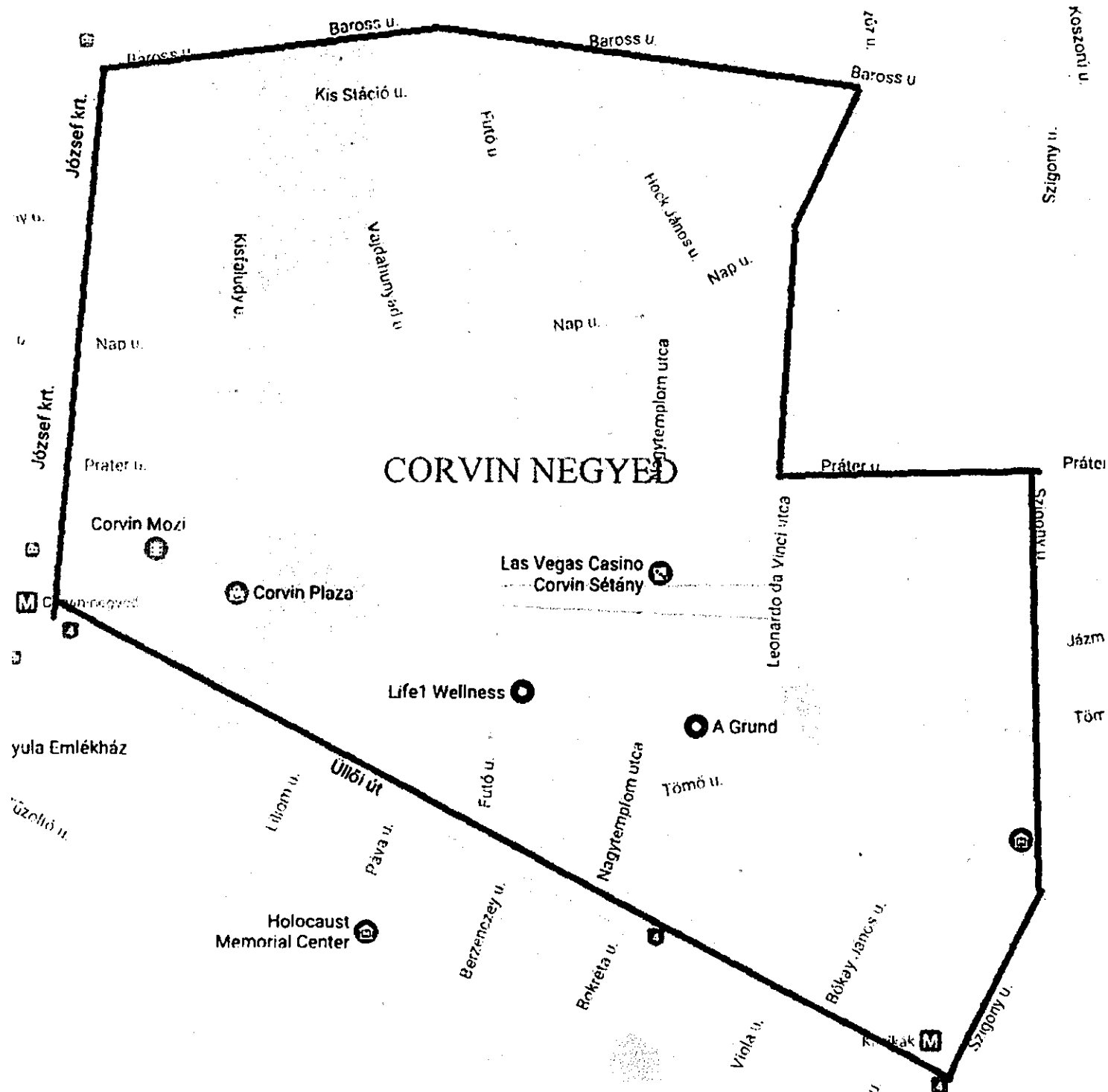
Méretarány: 1 : 1000

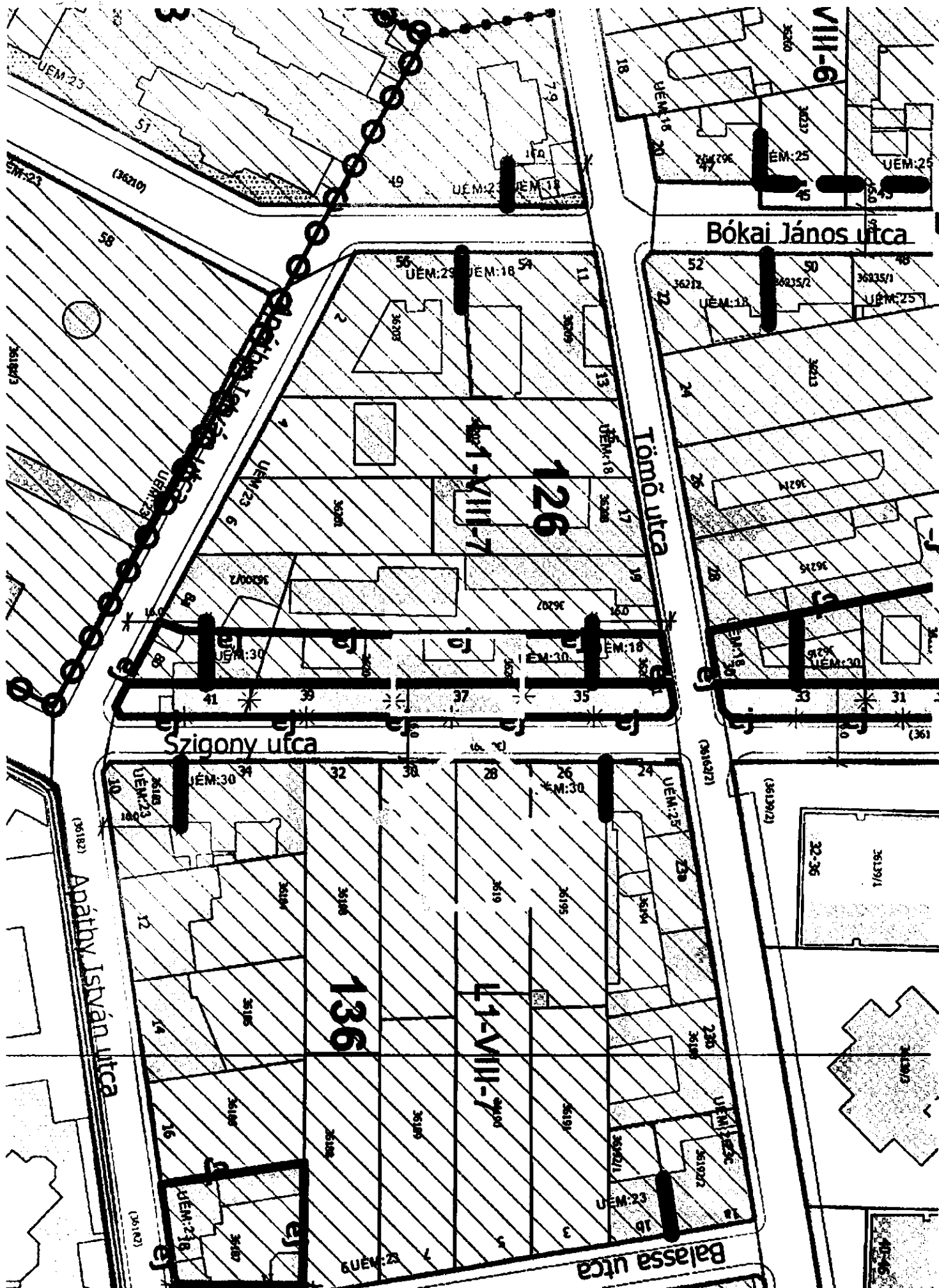


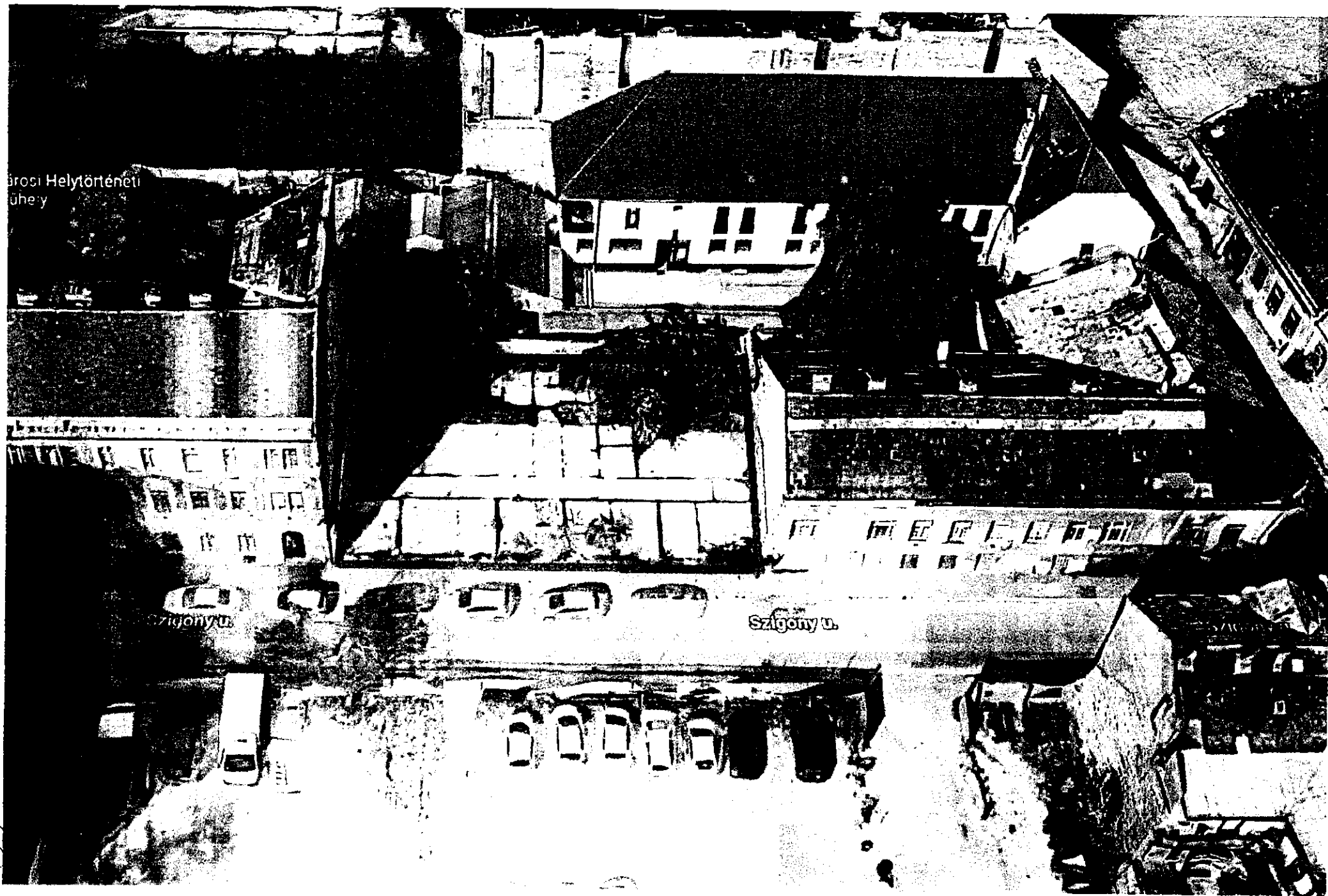
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



29.4.







Ársoi Helytörténeti
Ühény

Szigony u.

Szigony u.

Szigony u.

296.

**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.

- (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:⁸²
 - 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 bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény
 helyezhető 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,

⁸²Módosította 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:⁸³
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-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 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)⁸⁴ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincés szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és 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)⁸⁵ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

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

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

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

f) ⁸⁶ 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) ⁸⁷ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁸⁸	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

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 pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
- Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
- Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetési egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphet.

(2) ⁸⁹ 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 telek megengedett	az épület megengedett
------------------------	---------------------	-----------------------

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

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

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

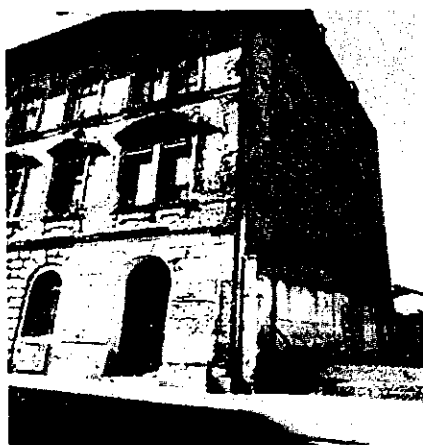
⁸⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

300

1083 Budapest, Szigony utca 37. telek; Hrsz.: 36205



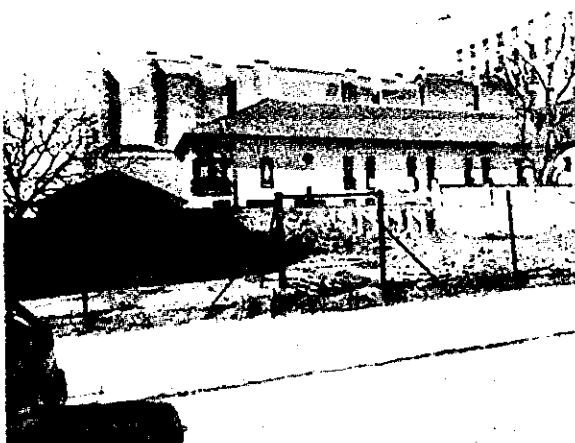
Környezet, utca, szomszédos épületek



A vizsgált ingatlan a szomszédos épülettel



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szigony utca 37.

