

6/1. melléklet 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.

6ll.
sz

**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. : 36203

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 : 20.286.480,-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: 22679026-2-41
 Cg: 01-09-928664

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002

612.

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, 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
- Józsefváros 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, 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 irodefejlesztések 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 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 értékcsökkenő 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

jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árát 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-nyolcszázezer 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 Településkörnyezet Létszám Telek területe	Telek Bp. VIII. ker. Szegény utca 37. 271 1.1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp. VIII. ker. Rauer Sándor utca 1036 1.1-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. Karlócsonk Sándor utca 732 1.1-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 István utca 740 1.1-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. Sárlós utca 922 1.1-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. Vig utca 680 1.1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter	
Jellemzők Környezeti értékek Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Környezeti értékek	Környezeti értékek 195 000 000 2020 ing.com/30979942		Környezeti értékek 213 330 000 2020 ing.com/26860165		Környezeti értékek 245 000 000 2020 ing.com/30924631		Környezeti értékek 249 000 000 2020 ing.com/11424626		Környezeti értékek 250 000 000 2020 ing.com/11095234	
Átlagos kínálati ár (Ft/m ²)		188 224		283 684		322 368		271 041		367 647	
Korrekciós tényezők		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció		Szisztematikus korrekció	
eltérítéskorrekció (1)		csökkentés 5%		csökkentés 5%		csökkentés 0%		csökkentés 5%		csökkentés 0%	
ingatlan mérete (2)		nagyobb 10%		nagyobb 5%		nagyobb 5%		nagyobb 10%		nagyobb 5%	
beépíthetőség (3)		kevesebb 0%		kevesebb 5%		kevesebb 5%		kevesebb 0%		kevesebb 5%	
használati érték (4)		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%	
környezeti érték (5)		hátrányos 0%		hátrányos 0%		hátrányos 0%		hátrányos 0%		hátrányos 0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)		azonos -15%		ajánlat -15%		ajánlat -15%		ajánlat 15%		ajánlat -15%	
A piaci korrekciós mértékek összesen		-6%		-6%		-6%		-6%		-15%	
Korrigált átlagos eladási árak (Ft/m ²)		188 224		283 684		306 250		271 041		349 265	
A figyelembe vett átlagos árak	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlagos eladási ár (Ft/m ²)	279 693	Hatvencímillió nyolcszázötven forint Hatvencímillió hatszáznegyven ezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	75 800 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	60 640 000										

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételeltermelő 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 "tisztá" 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 költségtenyezőinek 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 %
Szinterületi 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 szinterület	1 125 m ²
Maximális szinterület (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 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, 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
Hitelfolyamatok 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 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 értékebecslés 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
helyszíni		
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-huszoonnégyezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2020. március 29.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest Váci út 95
Adószám: 22079026-2-41
Cg: 01-09-839664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékecselő
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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület 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

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36205 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 37.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

457 (m2) törő határozat: 770/3/2018/18.03.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai

ha m2 k.Fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett beépítetlen terület

0

457

0,00

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

törő határozat: 770/3/2018/18.03.19

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

626

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

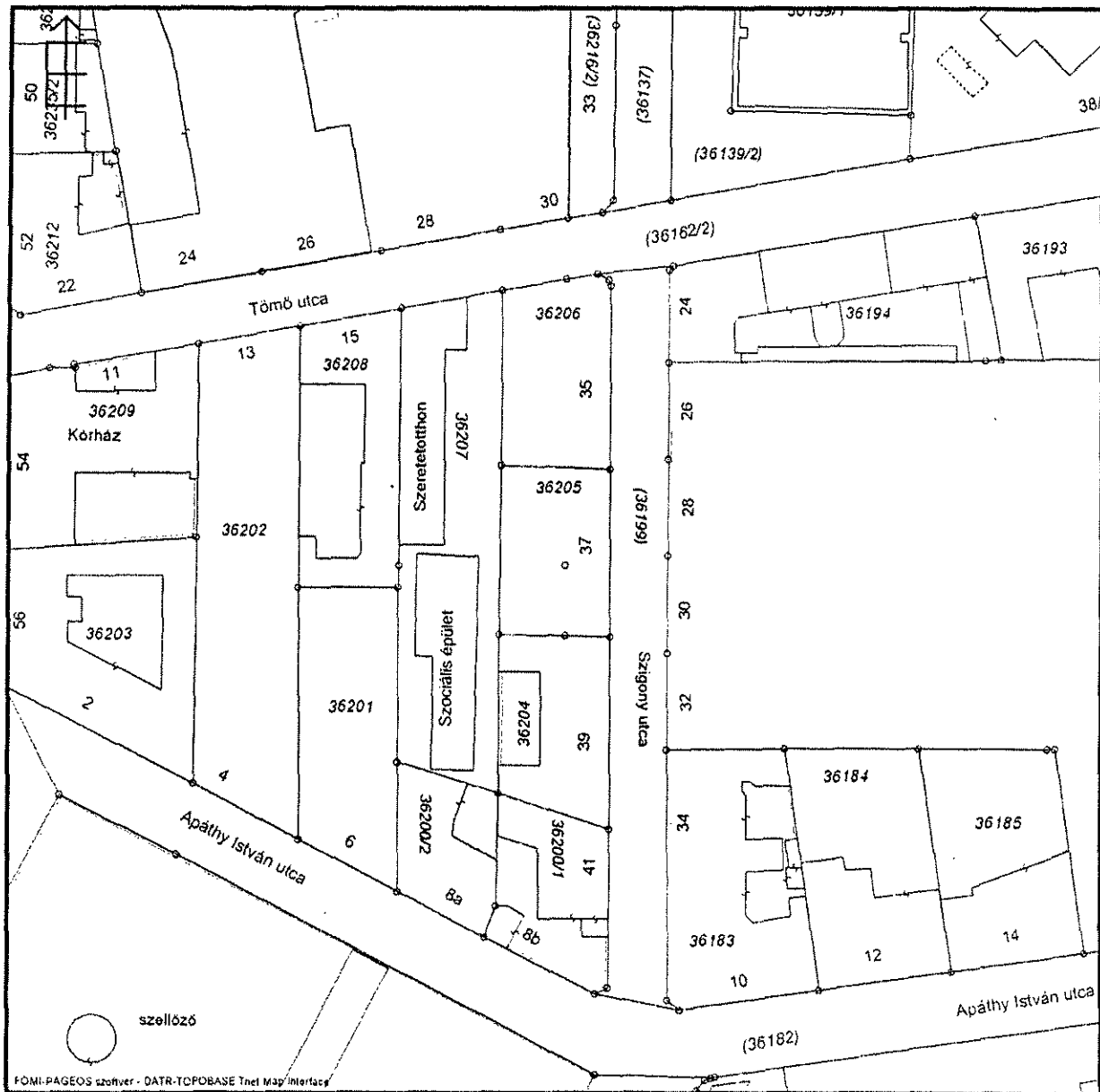
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:38:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36205

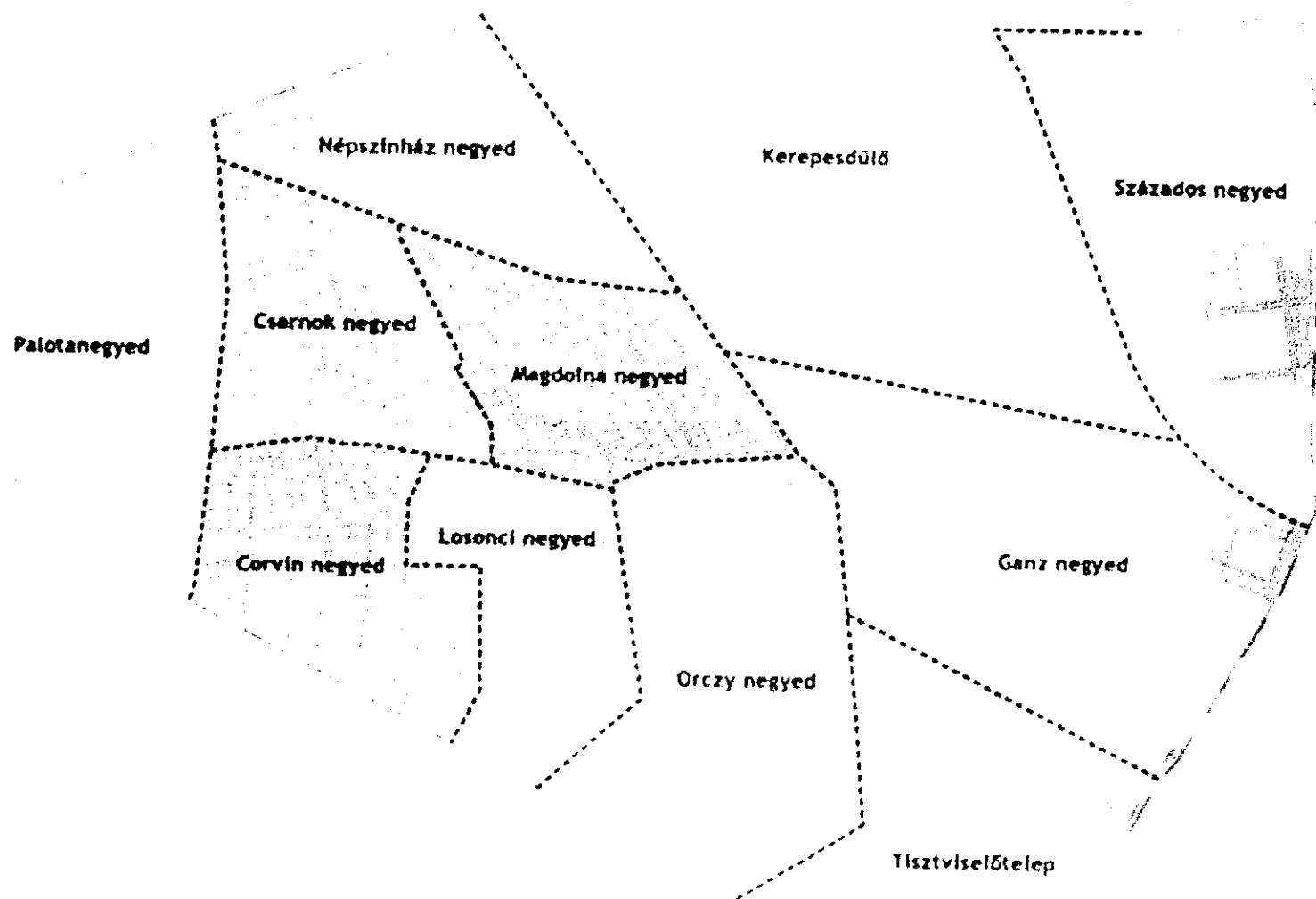
Megrendelés szám: 9000/3422/2020

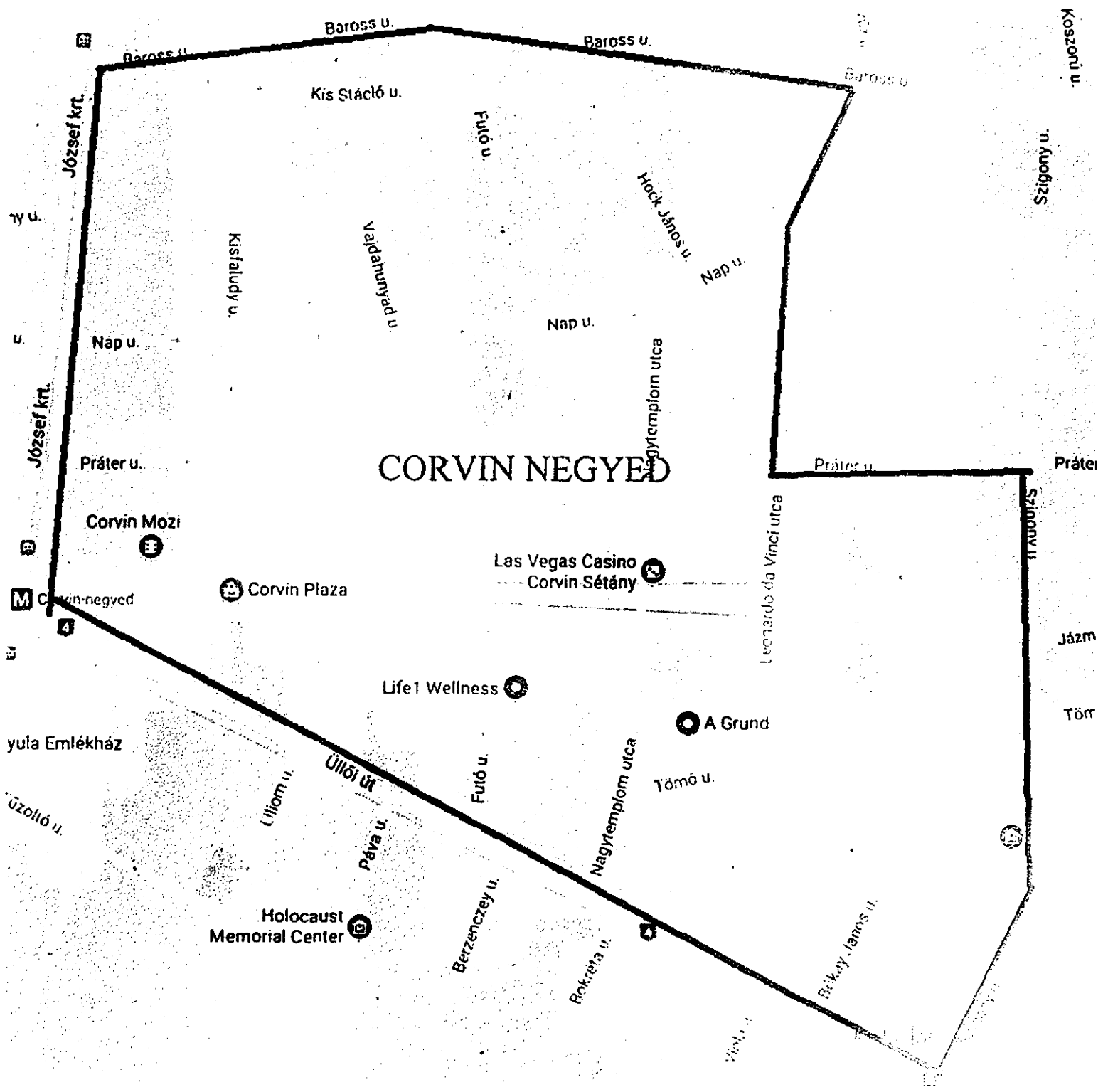
Méretarány: 1 : 1000



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

627





6/1. melléklet

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. (hrs.: 36205) alatti,
Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

611.
sz

**ÉRTÉKEKELÉS 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 bérlő : 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

ÉRTÉKEKELÉS

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: 01-09-928664

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecsítő
 névjegyzék szám: 03451/2002

612

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr 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 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 értékcsökkenő 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

jellegéből 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 (LI-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-nyolcszázezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

697.

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	6	7	8	9	10
Az ingatlan funkciója	Telk	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.	Építési telk.
Telképülés	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
U.n.a. házszám	Szigony uca 37.	Bauer Sándor utca 1036	Karácsony Sándor utca 752	Nagy Bányász utca 110	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922	Nádkincs utca 922
Telk terület	271	1036	752	110	922	922	922	922	922	922	922
	11-VIII-7 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	11-VIII-1 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-2 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	11-VIII-3 övezeti besorolású telk, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.
Jellemzők	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított	Árnyékosított
Közvetlen ár	195 000 000	195 000 000	213 330 000	245 000 000	249 900 000	249 900 000	249 900 000	249 900 000	249 900 000	249 900 000	249 900 000
Ár/terület	719 557	187 500	283 684	222 727	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/39979942	ing.com/26899163	ing.com/30924631	ing.com/31424626	ing.com/31424626	ing.com/31424626	ing.com/31424626	ing.com/31424626	ing.com/31424626	ing.com/31424626
Átlagos kínálati ár (P ₀ /m ²)		188 224	283 684	322 368	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041	271 041
Korrektúra tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
Elhelyezkedés (1)		negatív	5%	negatív	5%	negatív	0%	negatív	5%	negatív	0%
Ingatlan mérete (2)		negatív	10%	negatív	5%	negatív	5%	negatív	10%	negatív	5%
Beépíthetőség (3)		negatív	0%	negatív	5%	negatív	5%	negatív	0%	negatív	5%
Hasznosíthatóság (4)		negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%
Környezeti hatások (5)		negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%	negatív	0%
Ajánlati vagy eladási ár (6)		negatív	-15%	negatív	-15%	negatív	-15%	negatív	-15%	negatív	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%		-15%		-15%		-15%		-15%	
Korrigált átlagos eladási árak (P ₁ /m ²)		188 224		283 684		306 250		271 041		349 265	
A figyelembe vett átlagos ár		100%		100%		100%		100%		100%	
Korrigált átlagos eladási ár (P ₁ /m ²)		279 693									
A ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		75 800 000									
A ingatlan becsült likvidációs értéke		60 640 000									

Hatvanötmillió-nyolcszáz-ezer forint
Hatvanötmillió-hatszázegyszáz-ezer forint

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tisztá" 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 %
Szinterületi 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 szinterület	1 125 m ²
Maximális szinterület (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

összeben 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, 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
Kummulált hitelfelvétel		157 201 794	230 742 548	230 742 548	
Hiteltörlesztés		94 353 459	125 804 612	10 584 477	230 742 548
Kummulált 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
Hitelfolyamatok egyenlege		60 907 280	-56 458 515	-10 849 089	
Kiadások					
Beruházás		224 573 992	105 058 219	0	329 632 211
Kummulált 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 tárgy ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlan kívülről 2020. március 24-én megtekintette. A szakértő az ingatlan a körülmények figyelembevételével elvárt szennyevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékeelés 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 22679028-2-41
Cg 01-04-938064

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékező
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, vagyoni jogok 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 korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület 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

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

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 adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai
ha m2 k.fill. tér. kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

457

0.00

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.

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

626

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

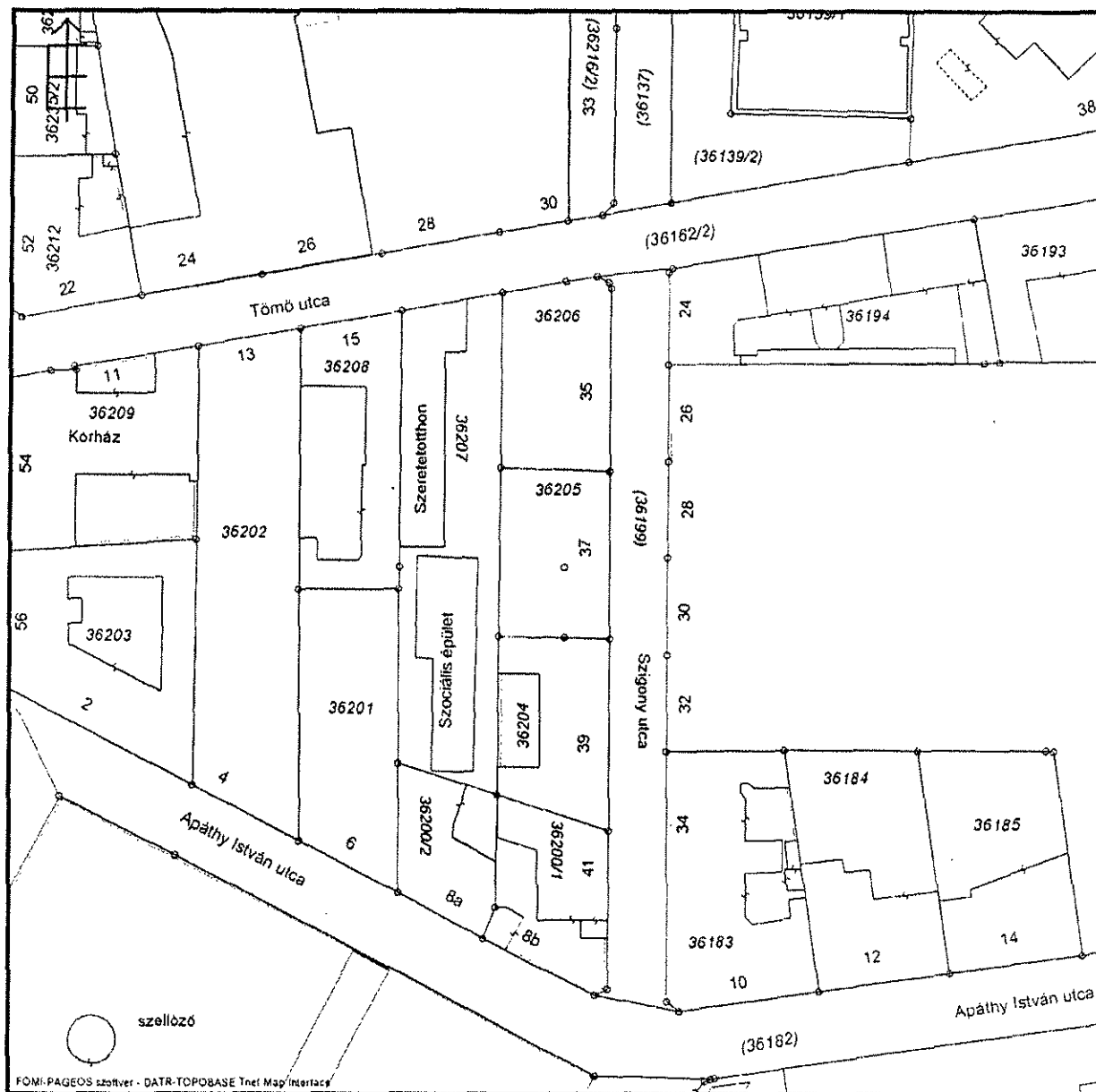
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:38:27

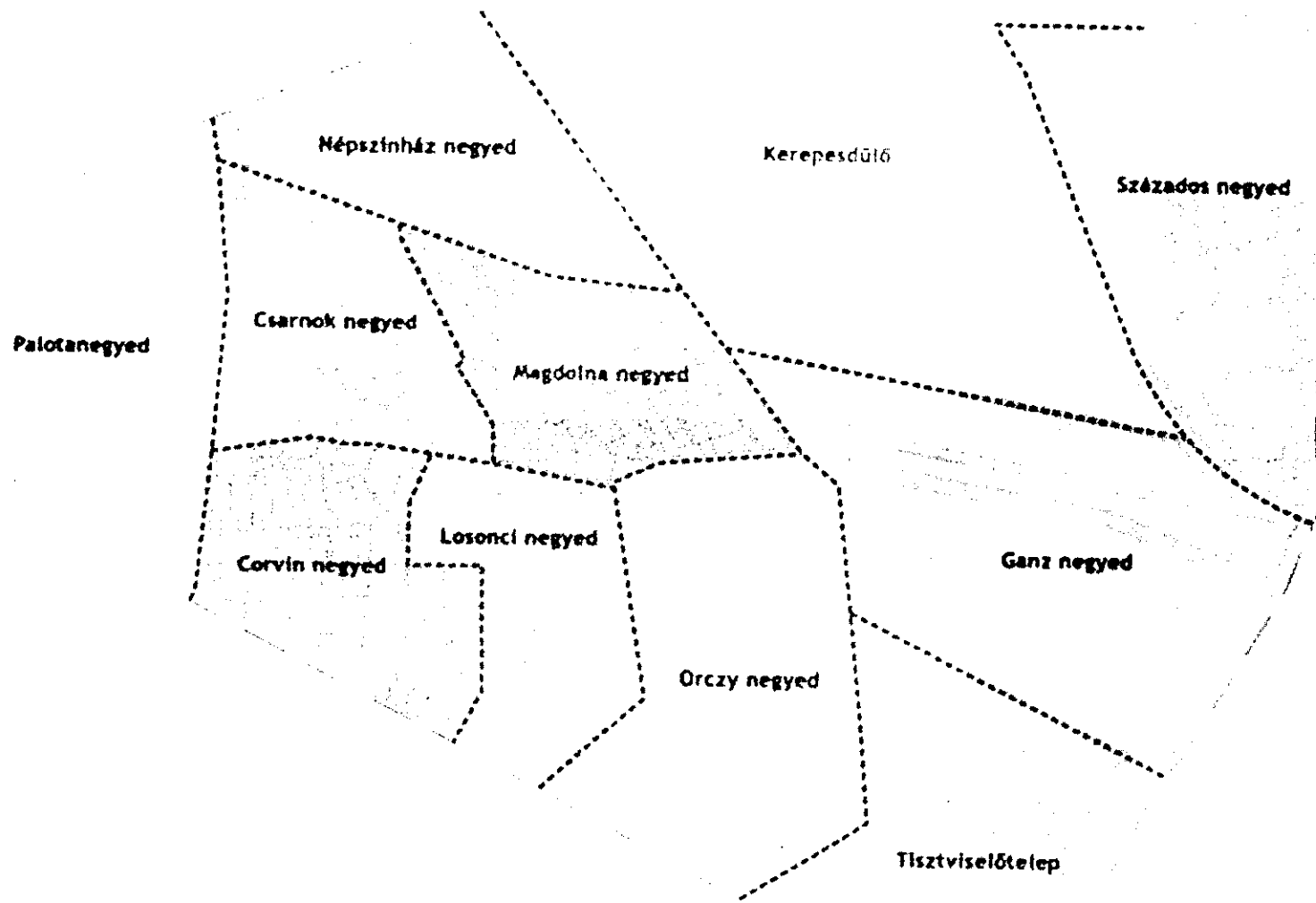
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36205

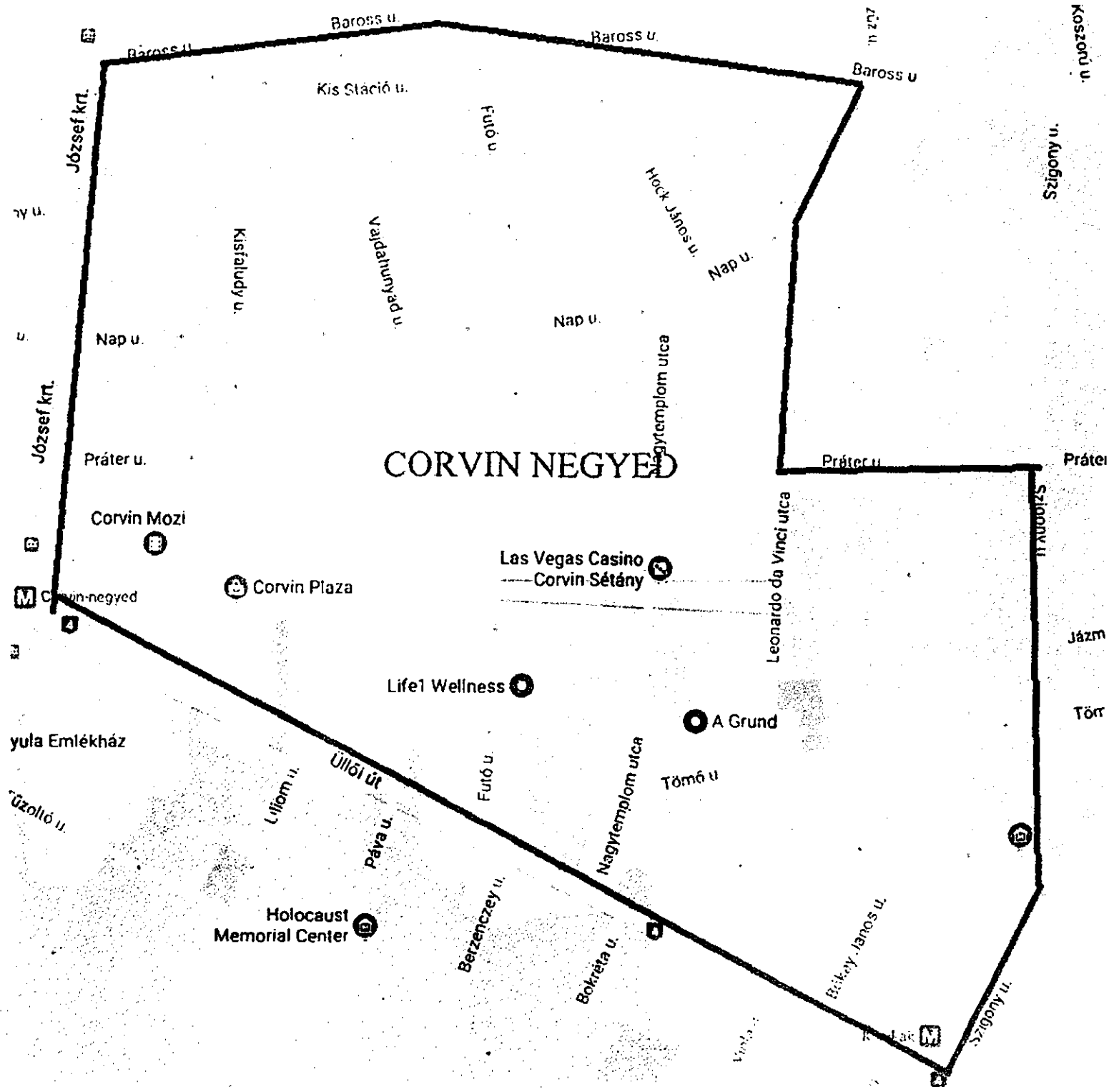
Megrendelés szám: 9000/3422/2020

Méretarány: 1 : 1000



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





INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

611.
my

**ÉRTÉKEKELÉS 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 bérlő : 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

ÉRTÉKEKELÉS

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 Hatvencímillió-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 Hatvanmíllió-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: 22679026-2-41
 Cg: 01-09-929664

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

612

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr 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 LI-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 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 értékcsökkenő 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 alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége 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 (LI-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-nyolcszázezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

697.

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója Település Célcsoport Telék területe	Telék Bp., VIII. ker. Szigony utca 37. 271 II-VIII-7 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Ráner Sándor utca 1056 II-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.		Építési telék Bp., VIII. ker. Kárcsey Sándor utca 752 II-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		Építési telék Bp., VIII. ker. Nagy Ivancs utca 710 II-VIII-3 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.		Építési telék Bp., VIII. ker. Sárlam. utca 922 II-VIII-4 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.		Építési telék Bp., VIII. ker. Vár utca 680 II-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	
Jellemzők Kiszármaztatás Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati kör Összehasonlító adat forrása, hozzáférhetősége	Kiszármaztatás Ajánlati kör Összehasonlító adat forrása, hozzáférhetősége	Kiszármaztatás 195 000 000 2020 ing.com/30979942		Kiszármaztatás 213 330 000 2020 ing.com/26880163		Kiszármaztatás 245 000 000 2020 ing.com/30924631		Kiszármaztatás 249 900 000 2020 ing.com/11424626		Kiszármaztatás 230 000 000 2020 ing.com/31085244	
Átlagos kínálati ár (Ft/m ²)		186 224		283 684		322 368		271 041		367 647	
Korrektúrák tényezői		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		nagyobb 5%		nagyobb 3%		hátrébb 0%		nagyobb 5%		nagyobb 0%	
ingatlan mérete (2)		nagyobb 10%		nagyobb 5%		nagyobb 5%		nagyobb 10%		nagyobb 5%	
beépíthetőség (3)		hátrébb 0%		hátrébb 3%		hátrébb 5%		hátrébb 0%		hátrébb 5%	
használatosság (4)		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%	
közvetériség (5)		hátrébb 0%		hátrébb 0%		hátrébb 0%		hátrébb 0%		hátrébb 0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)		alsóbb -15%		alsóbb -15%		alsóbb -15%		alsóbb -15%		alsóbb -15%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-1%		-1%		1%		0%		1%	
Korrigált átlagos eladási árak (Ft/m ²)		188 224		283 684		306 250		271 041		349 265	
A figyelembe vett átlagos számok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlagos eladási ár (Ft/m ²)		279 693		Hatvencémmillió-nyolcszáz-ezer forint Hatvannégy- és hatszáz-egyszáz-ezer forint							
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	75 800 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	60 640 000										

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételeltermelő 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	LI-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 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, 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					
Hitel felvétel		157 201 794	73 540 754	0	230 742 548
Kumulált hitel felvétel		157 201 794	230 742 548	230 742 548	
Hitel törlesztés		94 353 459	125 804 612	10 584 477	230 742 548
Kumulált hitel törlesztés		94 353 459	220 158 071	230 742 548	
Átlagos hitelállomány		78 600 897	83 893 136	5 292 239	
Kamat költség	5%	1 941 055	4 194 657	264 612	6 400 324
Hitel folyamatok 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 tárgy ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlan kívülről 2020. március 24-én megtekintette. A szakértő az ingatlan 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
Alkalmazás	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:

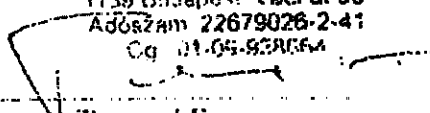
75.024.000 Ft-ban,
azaz
Hetvenötmillió-huszonnégyezer forintban

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: 01-05-828064


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, vagyoni jogok 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 korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület 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

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

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 adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alaptulaj. adatok

ha m2 k.fili. ter. kat.jöv.

ha m2 k.fili.

. Kivett beépítetlen terület

0

457

0,00

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

626

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

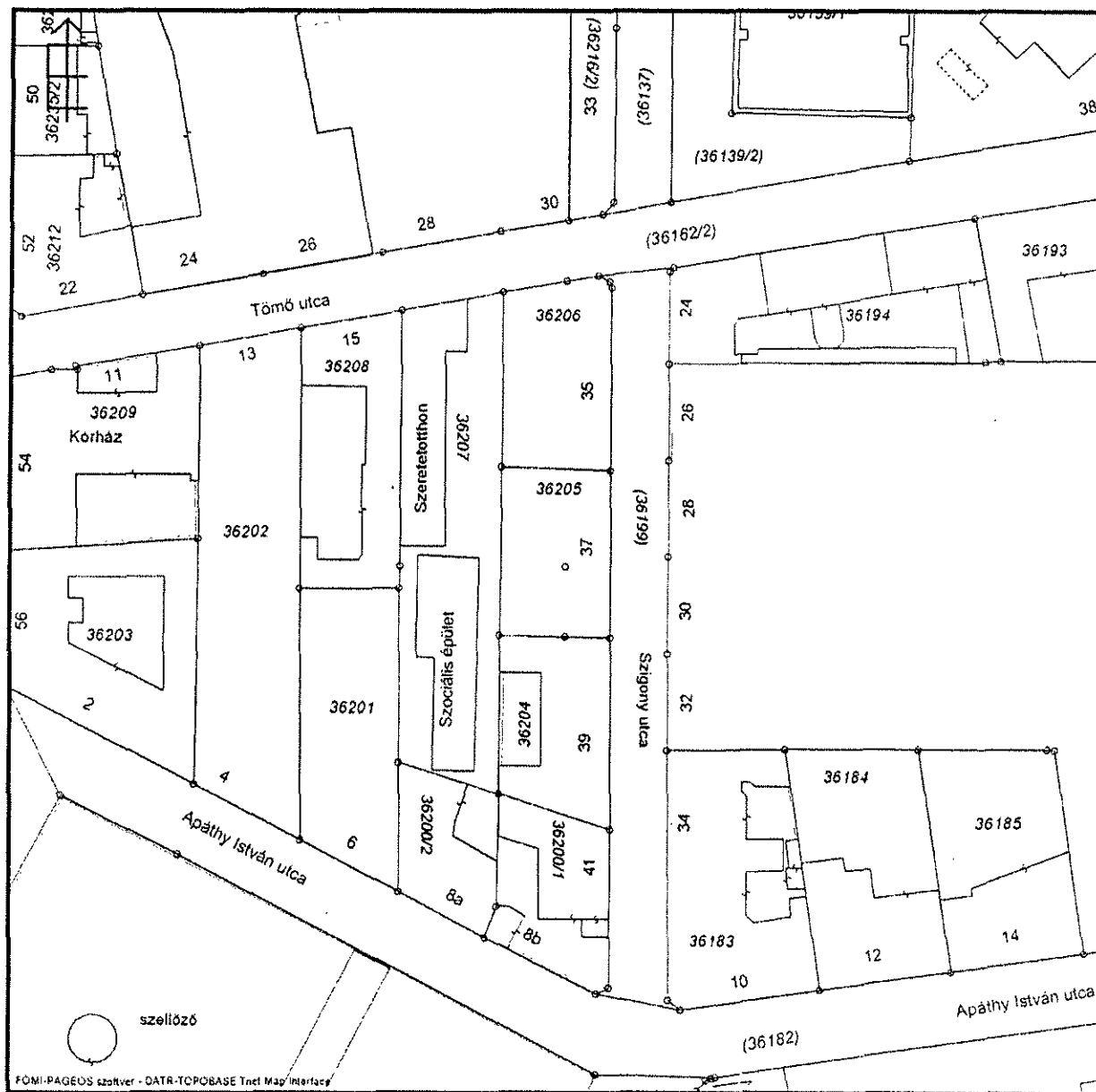
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:38:27

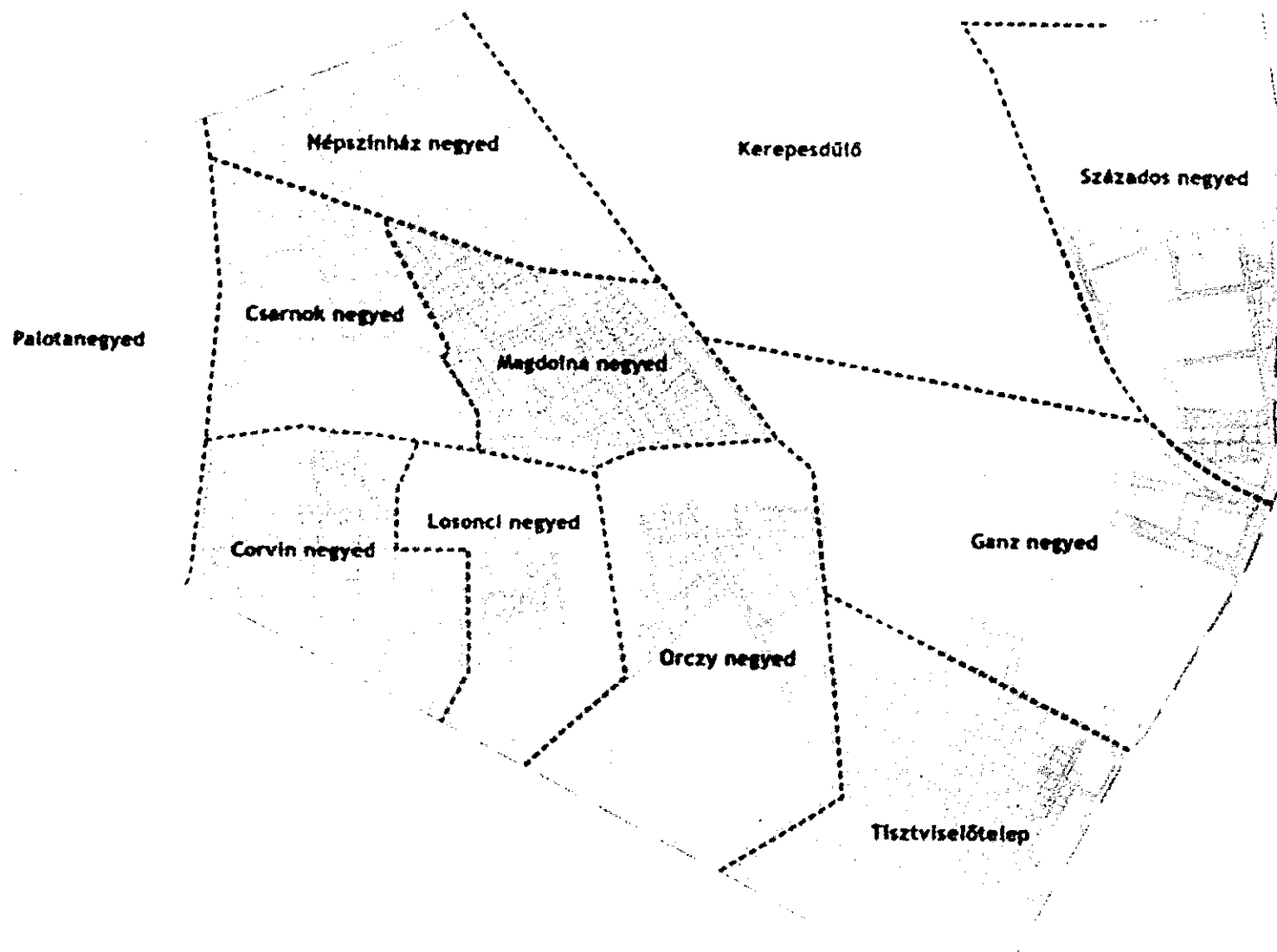
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36205

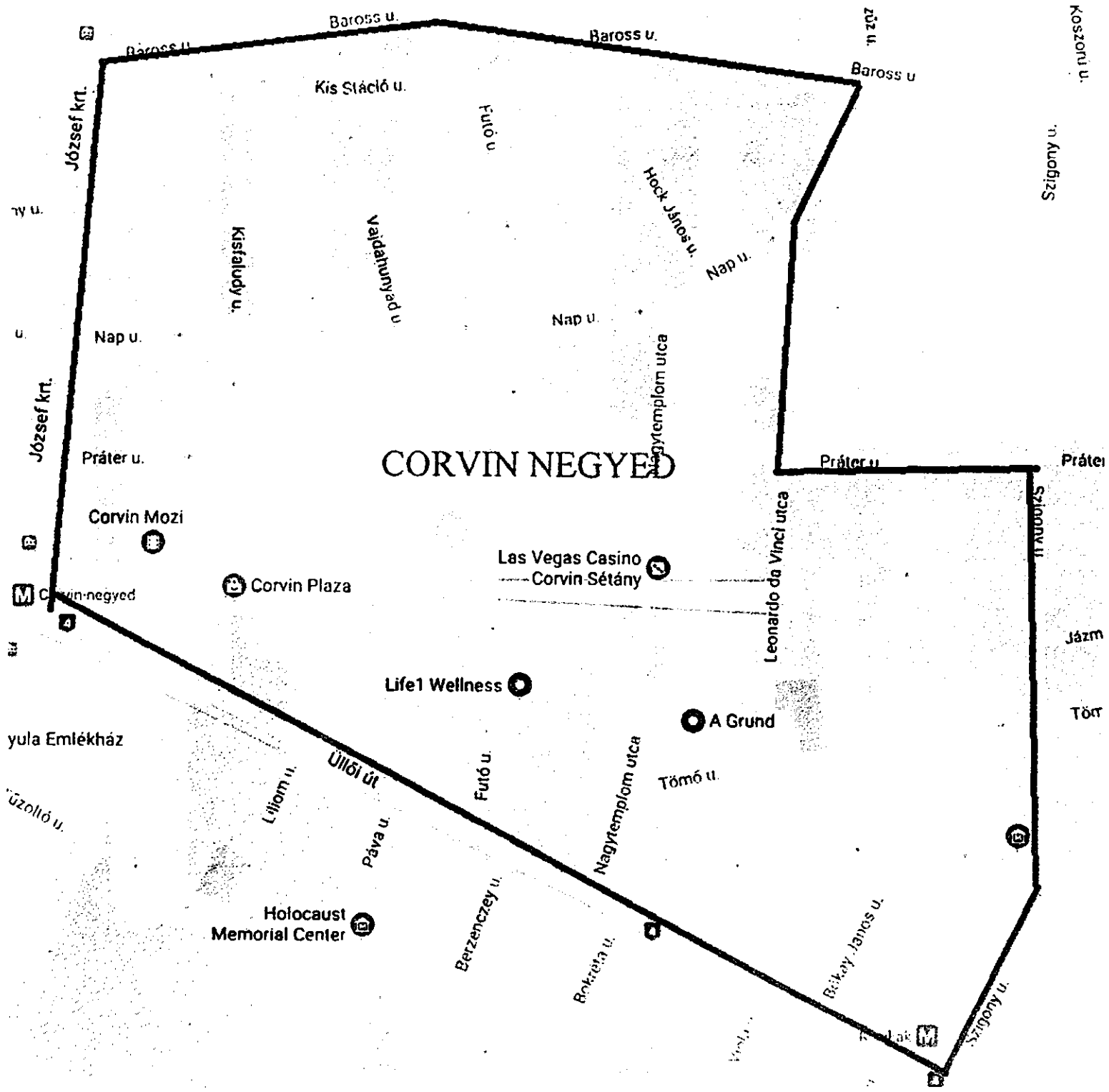
Megrendelés szám: 9000/3422/2020

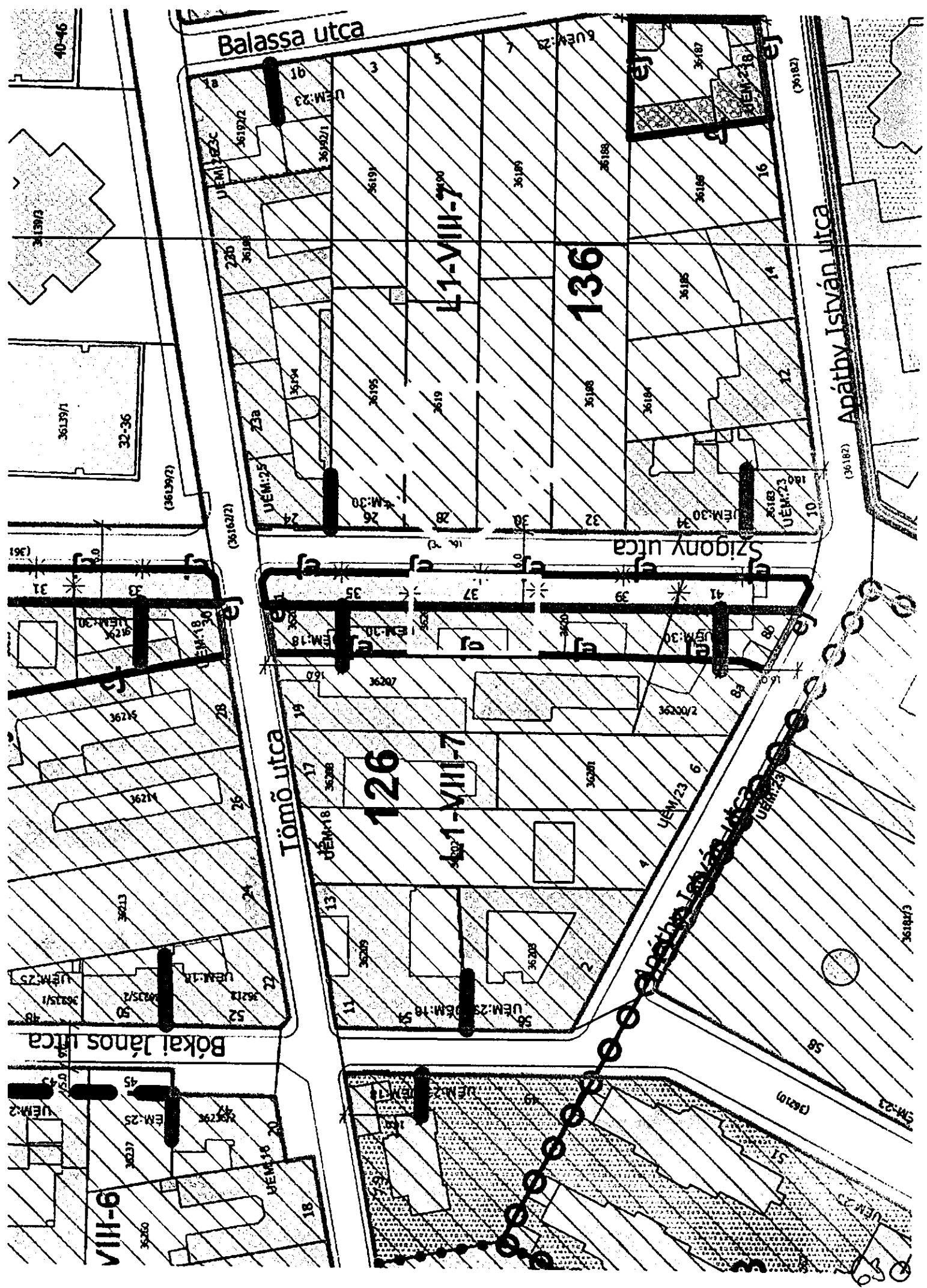
Méretarány: 1 : 1000



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







rosi Helytörténeti
hely

Szigony u.

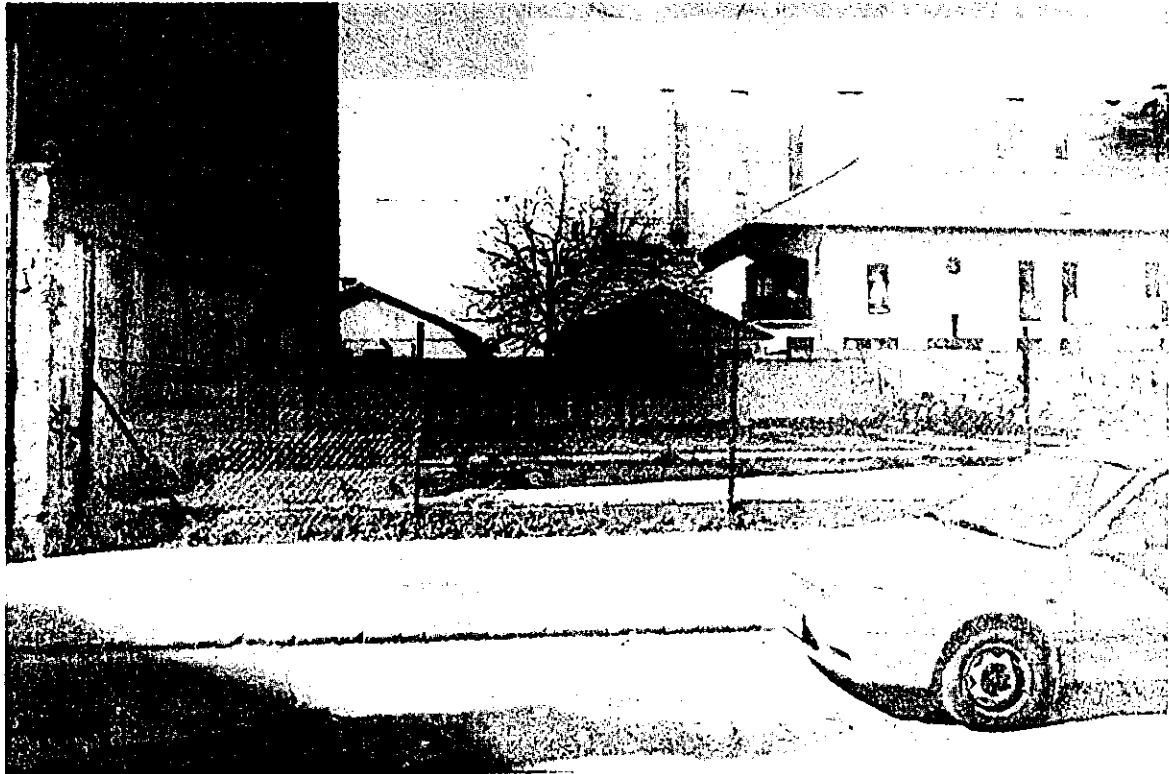
Szigony u.

Szigony u.

031

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

611.
ju

**ÉRTÉKEKELÉS 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

ÉRTÉKEKELÉS

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 : 72.012.800,-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 22679026-2-41
 Cg: 01-09-928664

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002

612

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, 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, 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 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 megmaradt 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 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 értékcsökkenő 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

jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

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

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége 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-nyolcszázezer 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 Település Cím a. házszám Telék terület	Telek Bp., VIII. ker. Szegény uca 37. 271 II-VIII-7 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,9 m ² /m ² , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Bauer Sándor uca 1036 II-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,9 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Kardosy Sándor uca 732 II-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Nagy Fecseny uca 785 II-VIII-3 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,9 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Sáskány uca 922 II-VIII-4 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,9 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Vig uca 680 I-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,9 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.					
Jellemzők Közvetlen közlekedés Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, használhatósága	Közlekedésművel 2020 ing.com/30979042	Közlekedésművel 213 330 000 2020 ing.com/26880165	Közlekedésművel 245 000 000 2020 ing.com/30924631	Közlekedésművel 249 000 000 2020 ing.com/31424626	Közlekedésművel 230 000 000 2020 ing.com/31093244	Közlekedésművel 230 000 000 2020 ing.com/31093244					
Átlagos kínálati ár (Ft/m ²)		186 224		283 684		322 368		271 041		367 647	
Korrektúra tényezők		Szavazékos korrekció		Szavazékos korrekció		Szavazékos korrekció		Szavazékos korrekció		Szavazékos korrekció	
effektív kérdés (1)		nagyobb		nagyobb		hátrány		nagyobb		hátrány	
ingatlan mérete (2)		nagyobb		nagyobb		nagyobb		nagyobb		nagyobb	
beépíthetőség (3)		hátrány		hátrány		hátrány		hátrány		hátrány	
hasznosíthatóság (4)		nagyobb		nagyobb		nagyobb		nagyobb		nagyobb	
közvetlen közlekedés (5)		hátrány		hátrány		hátrány		hátrány		hátrány	
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat		ajánlat		ajánlat		ajánlat		ajánlat	
A piaci korrekciós értékek összesen		10%		10%		10%		10%		10%	
Korrigált átlagos eladási árak (Ft/m ²)		188 224		283 684		306 250		271 041		349 263	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	30%		30%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		279 693		Hatvencímillió nyolcszázharminc forint Hatvencímillió hatszáznegyven ezer forint							
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	75 800 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	60 640 000										

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételeltermelő 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 "tisztá" 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	LI-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
Hitelfolyamatok 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 értékelést készítő szakértő az ingatlan kívülről 2020. március 24-én megtekintette. A szakértő az ingatlan 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
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: 01-09-939664

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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület 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

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

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 adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai

ha m2

k.fíll.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

. Kivett beépítetlen terület

0

457

0,00

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

Vezetéskjog

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

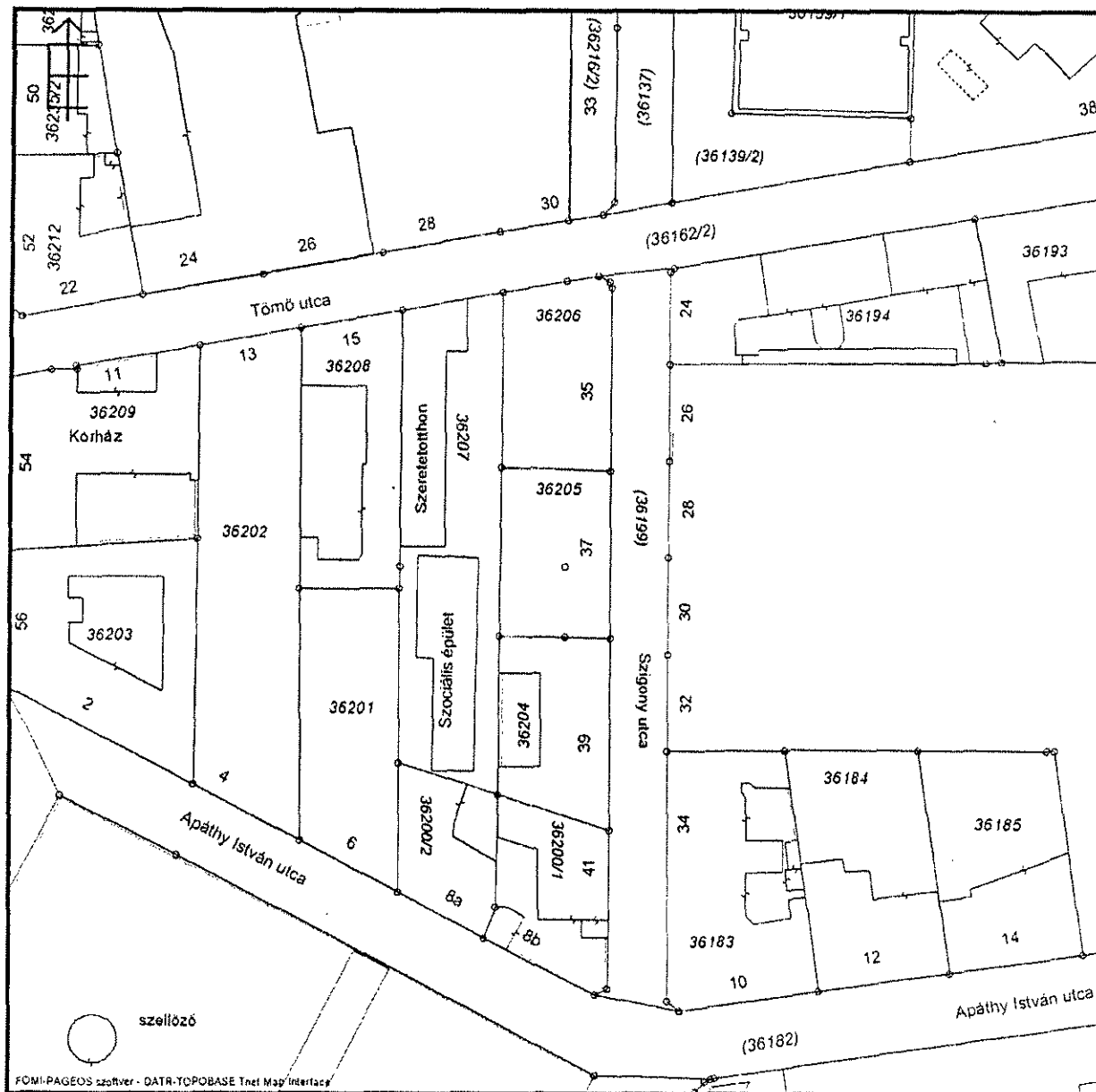
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:38:27

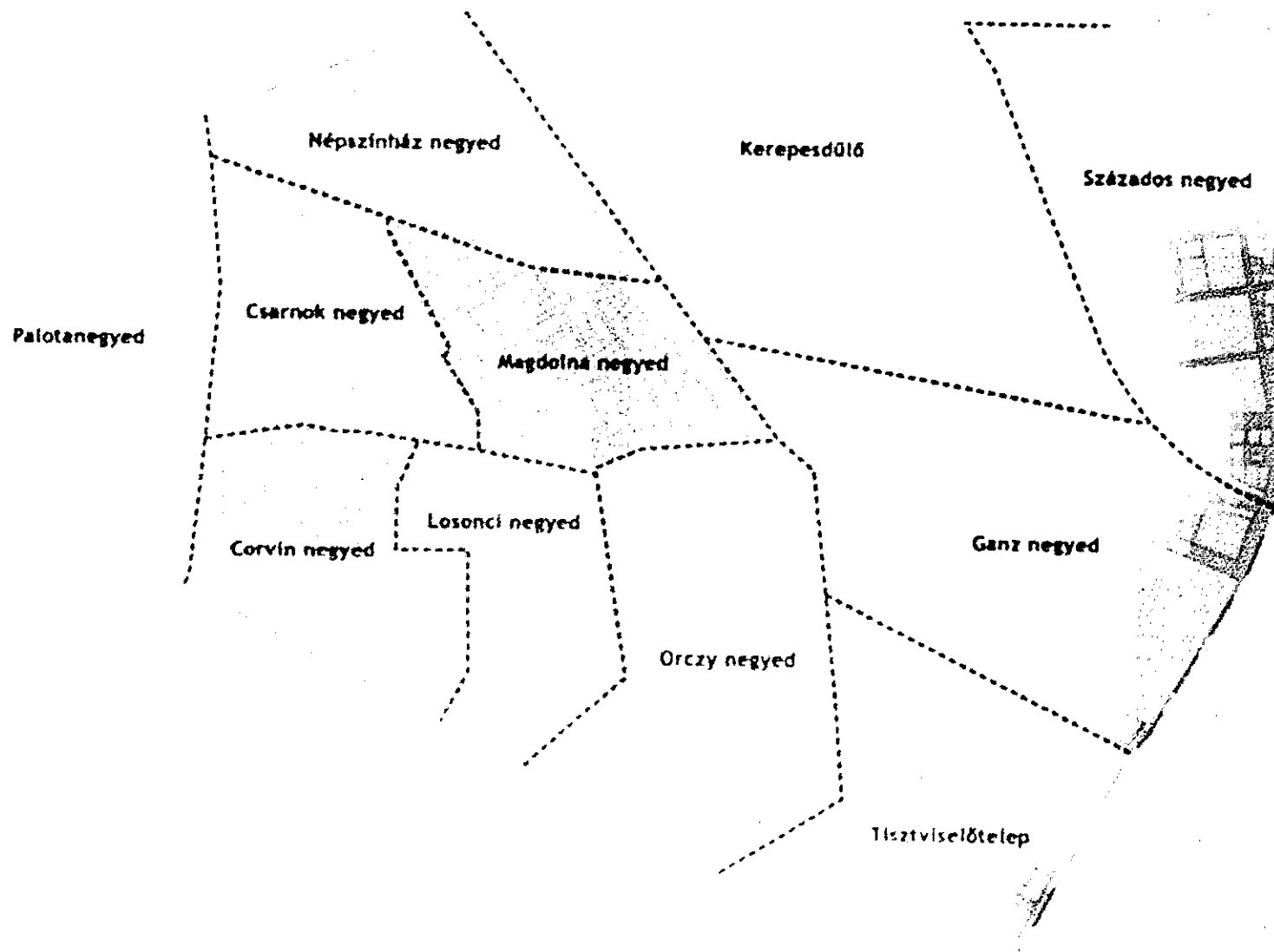
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36205

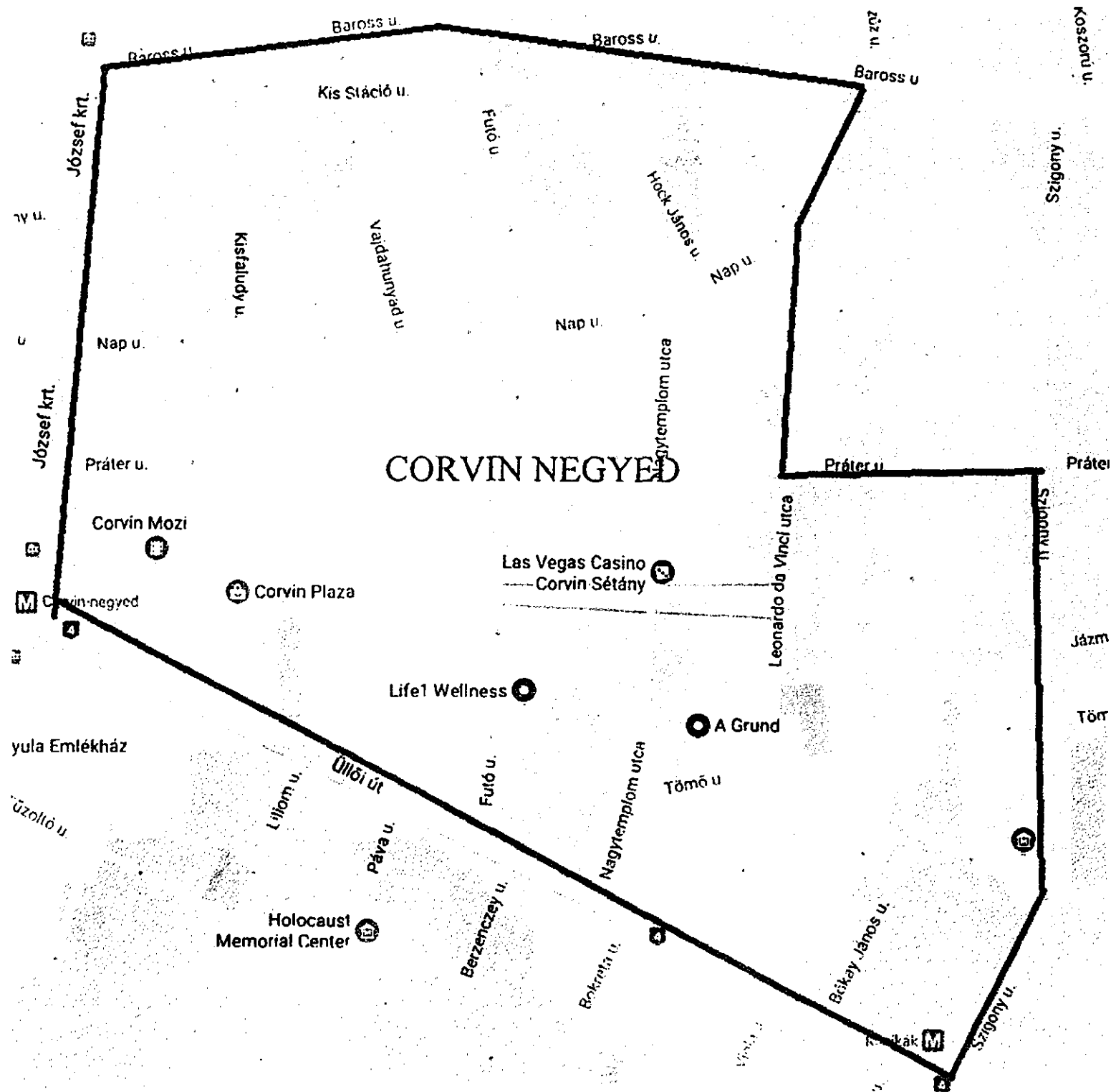
Megrendelés szám: 9000/3422/2020

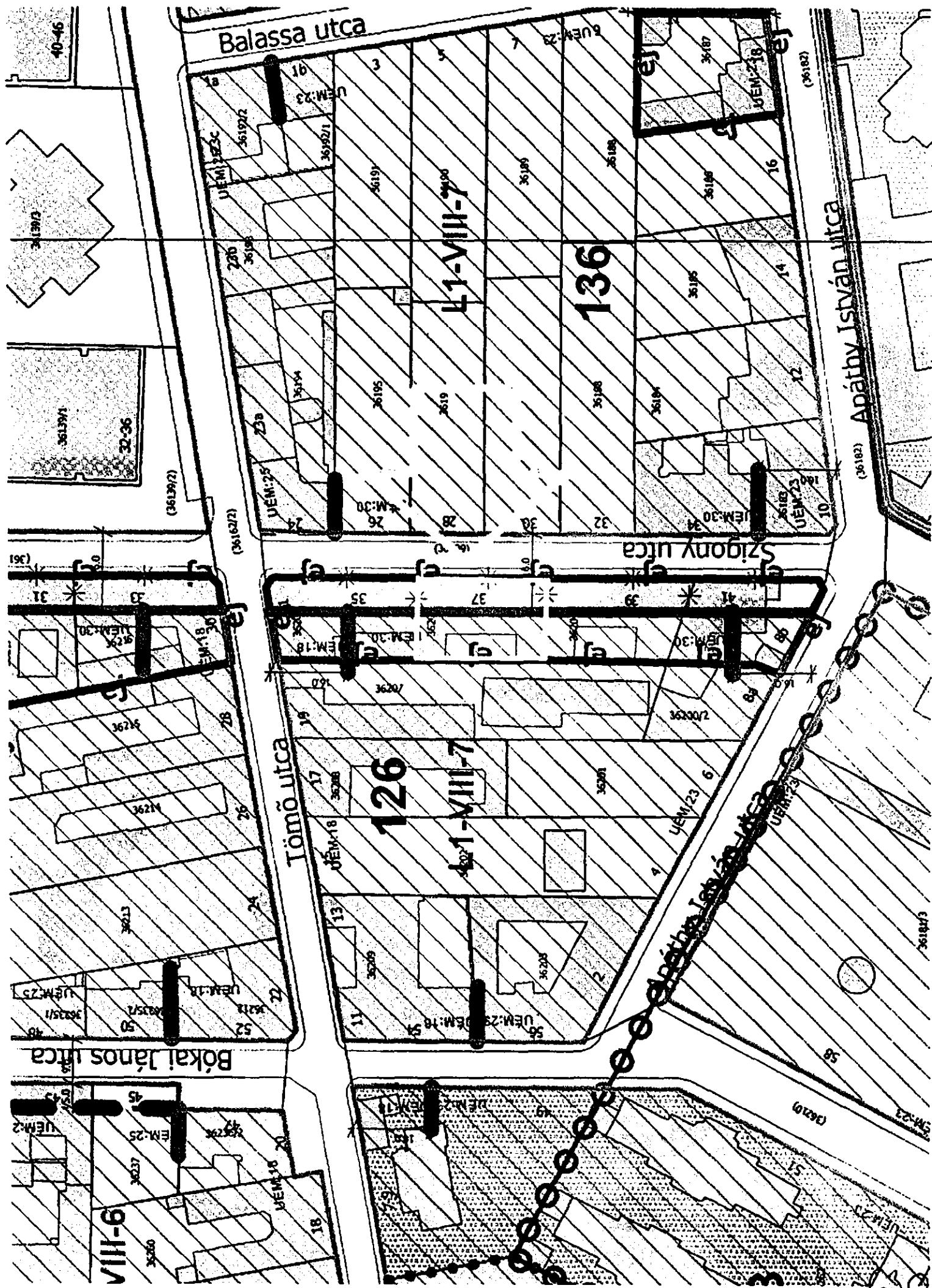
Méretarány: 1 : 1000



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







Josi Helytörténeti
könyvtár

Szigonyi

Szigonyi

**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 Szőrényi 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-35680/1994. sz. Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szőrényi 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.) ÖNKORMÁNYZATI 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
 helyezhető el.
- (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 esetén 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.

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

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

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

16
634

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 pincésztíjén 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 túlléphető.

(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.

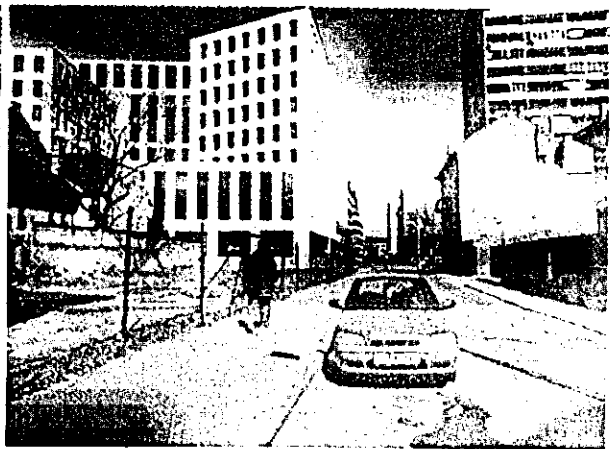
⁸⁷ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

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

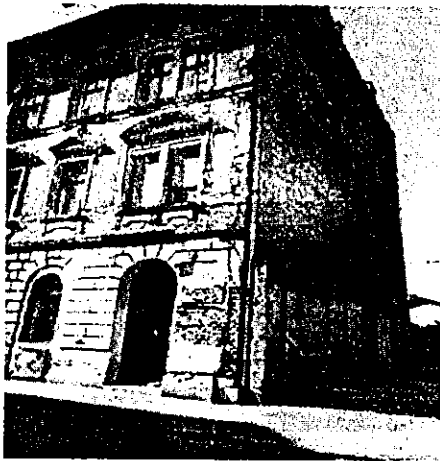
⁸⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

635

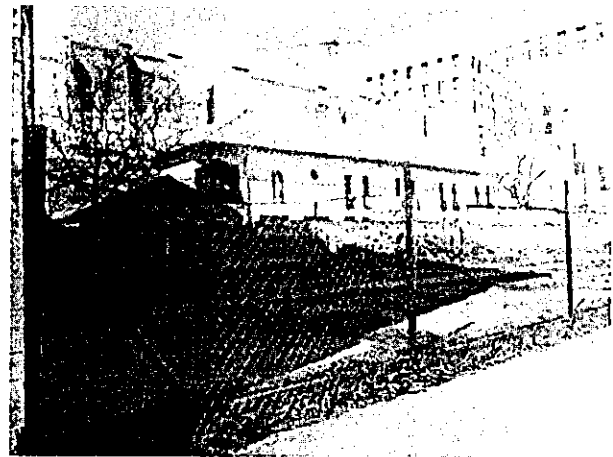
1083 Budapest, Szigony utca 37. telek; Hrsz.: 36205



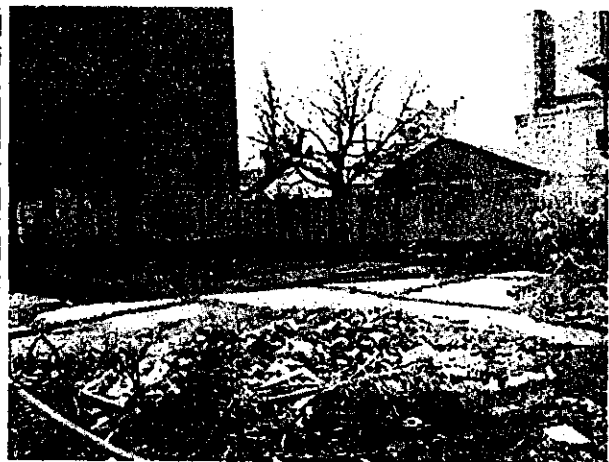
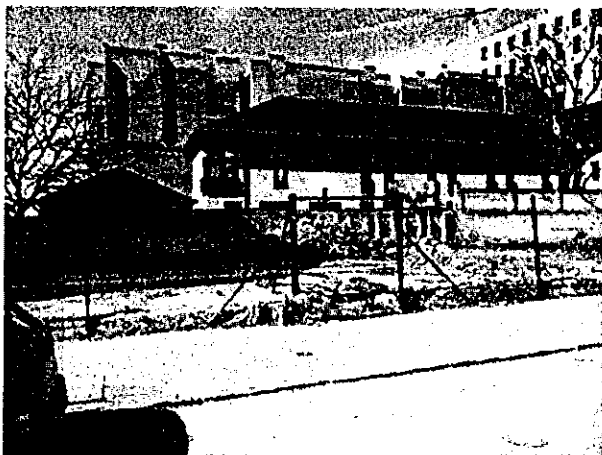
Környezet, utca, szomszédos épületek



A vizsgált ingatlan a szomszédos épülettel



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

636

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szigony utca 37.

