

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2020. március 29.

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

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

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

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:499 m² / szabályozás után:289 m²

ÉRTÉKELES

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 166.978,-Ft/m² / 288.311,-Ft/m²
 Az ingatlan korrigált nettó forgalmi értéke : 83.322.000,- Ft
azaz Nyolcvanhárommillió-háromszázhuszonezer forint
 Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értéke : 105.818.940,- Ft
 Az ingatlan korrigált bruttó forgalmi értékének áfa tartalma : 22.196.940,- Ft
 Az ingatlan likvidációs értéke : 64.660.000,- Ft
azaz Hatvannégymillió-hatszázhatvanezer forint
 Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 82.118.200,- Ft
 Az ingatlan bruttó likvidációs értékének áfa tartalma : 17.458.200,- Ft

Budapest, 2020. március 29.

Készítette:
 Grifton Property Kft.
 1139 Budapest, Váci út 95.
 Adószám: 22679026-2-41
 Cg: 19-02-032584

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékecselő
 névjegyzék szám: 03451/2002

G71

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2020. március 24.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

672

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

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

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

3.3 Az ingatlan leírása

A 36206 hrsz-ú földrészlet 499 m² nagyságú. A területet is magában foglaló övezet homogén beépítésű, főleg lakó funkciójú, felszíne többnyire sík, **a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”, természetben üres építési telek.** Formája téglalap alakú. A Szigony utca felé a szomszédos üres kivett beépítetlen terület határolja, mellyel együtt van körbekerítve acéloszlopos, dróthálós kerítéssel. A Tömő utcai oldalon a szomszédos ingatlan felől a korábban a területen lévő elbontott lakóház meghagyott téglafala határolja. A vizsgált ingatlan telekhatárán valamennyi közmű megtalálható.

673

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: 80 %*
- Maximális beépítés terepszint alatt: 100 %**
- Maximális szintterületi mutató: 5 m²/m²*
- Maximális építmény magassága: 16,0 – 25,0 méter***
- Zöldfelület mértéke: 0 %*

*saroktelek esetén

**mélygarázs létesítése esetén

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

A területen létrehozható:

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

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

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

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

674

4. Érték meghatározás

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

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

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

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

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

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

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

675

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételár-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 érimett 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 kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

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

80.830.000,- Ft,

azaz

Nyolcvanmillió-nyolcszázharmincezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

676

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója Telepítés Útca, házszám Telék területe	Telék Bp., VIII. ker. Tómos utca 21. 289 II-VIII-7 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18 és 30 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Pászor Sándor utca 1036 II-VIII-7 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter	Építési telék Bp., VIII. ker. Kazinczy 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 Fáy utca 740 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. Szent István utca 922 II-VIII-3 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Vigó utca 690 II-VIII-3 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter	
Jellemzők Közművesítés Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ár Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Övezetközvetlen	Övezetközvetlen 194 000 000 2020 ing.com/30979942	Övezetközvetlen 213 300 000 2020 ing.com/26990165	Övezetközvetlen 243 000 000 2020 ing.com/30924631	Övezetközvetlen 240 900 000 2020 ing.com/31424626	Övezetközvetlen 250 000 000 2020 ing.com/31083244	
Egylagos kínálati ár (Ft/m ²)		188 224	283 684	322 368	271 041	367 647	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
eltérhetőség (1)		összehasonlító	5%	összehasonlító	5%	összehasonlító	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hátrébb	0%	hátrébb	5%	hátrébb	0%
használhatóság (4)		összehasonlító	0%	összehasonlító	0%	összehasonlító	0%
közművesítés (5)		hátrébb	0%	hátrébb	0%	hátrébb	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%
A piaci korrekciós mértéke összesen		0%		-15%		-15%	
Korrigált egylagos eladási árak (Ft/m ²)		188 224	283 684	306 250	271 041	349 265	
A figyelembe vett átlag számok		104%	30%	20%	20%	30%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		279 693					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		80 830 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		64 660 000					
		Nyolcvanmillió-nyolcszázharmincezer forint					
		Hatvanötmillió-hatszázhatvan 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 "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 18 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 – 9 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

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

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

105.000.000,- Ft,
azaz
Százötmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

1083 Budapest, Tömő utca 21. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

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

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

704 789 291

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

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

Átlagos
lakásméret 50 m²

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

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

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

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

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

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

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

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

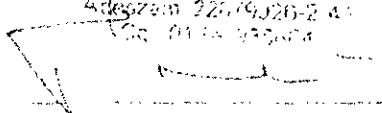
83.322.000 Ft-ban,
azaz

Nyolevanhárommillió-háromszázhuszonkettőezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2020. március 29.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22709026-2-01
Tel.: 06 1 48 92900

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 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/84842/2020

2020.02.20

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 5

Belterület 36206 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 21.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10
Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törölő határozat: 2713/1/2016/16.07.17

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

0

499

0.00

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

Társasház

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

II.RÉSZ

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 158860/1996/1996.08.28

törölő határozat: 207585/1/2003/03.06.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot a 36206/A/1-11 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

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

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

törölő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

jogcím: eredeti felvétel 158860/1996/1996.08.28.

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 36206/A/1-11 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

8. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: társasház alapítvány 158860/1996/1996.08.28.

jogcím: társasház megvásárlása

utalás: II /7.

jogállás: tulajdon

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

törzsszám: 1573713

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

685

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/84842/2020

2020.02.20

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 5

Belterület 36206 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

Elővásárlási jog

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

jogosult:

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

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

Vezeték jog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

- társasház jogi jelleg megszüntetve, 36206/0/3/1-11 Hely.-ú tulajdoni lapok törölve.

TULAJDONILAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

686

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 08:40:40

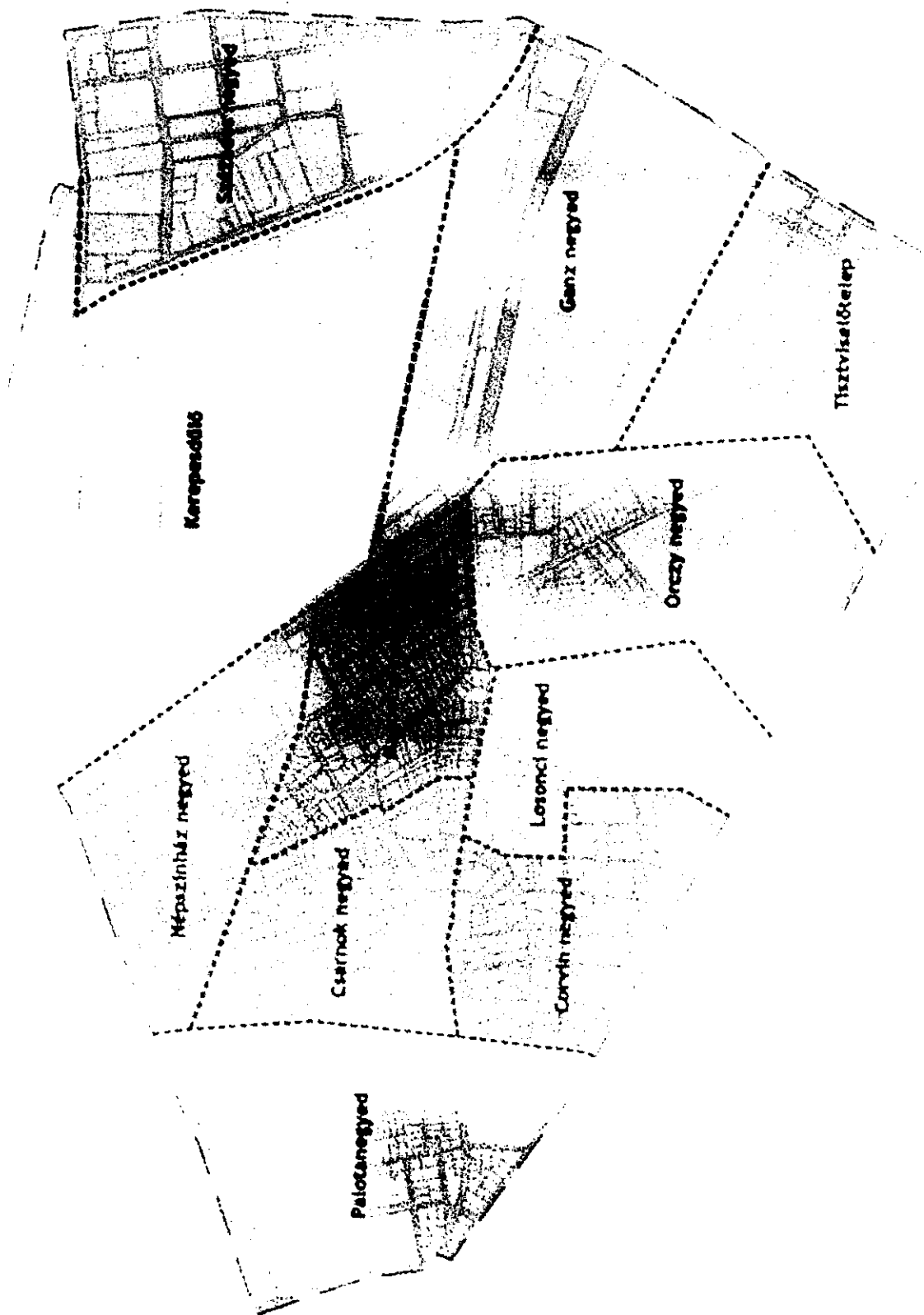
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36206

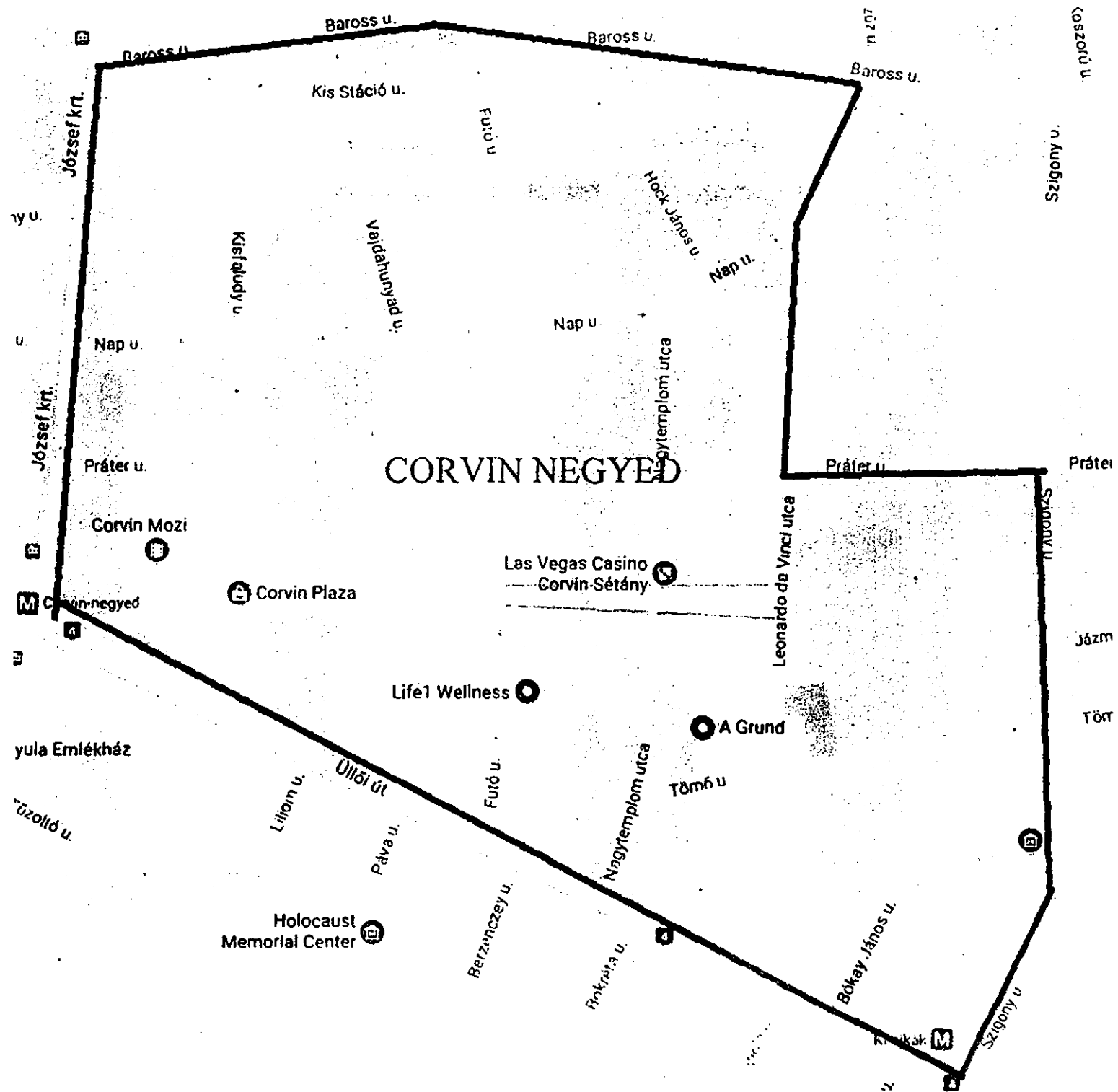
Megrendelés szám: 9000/3423/2020

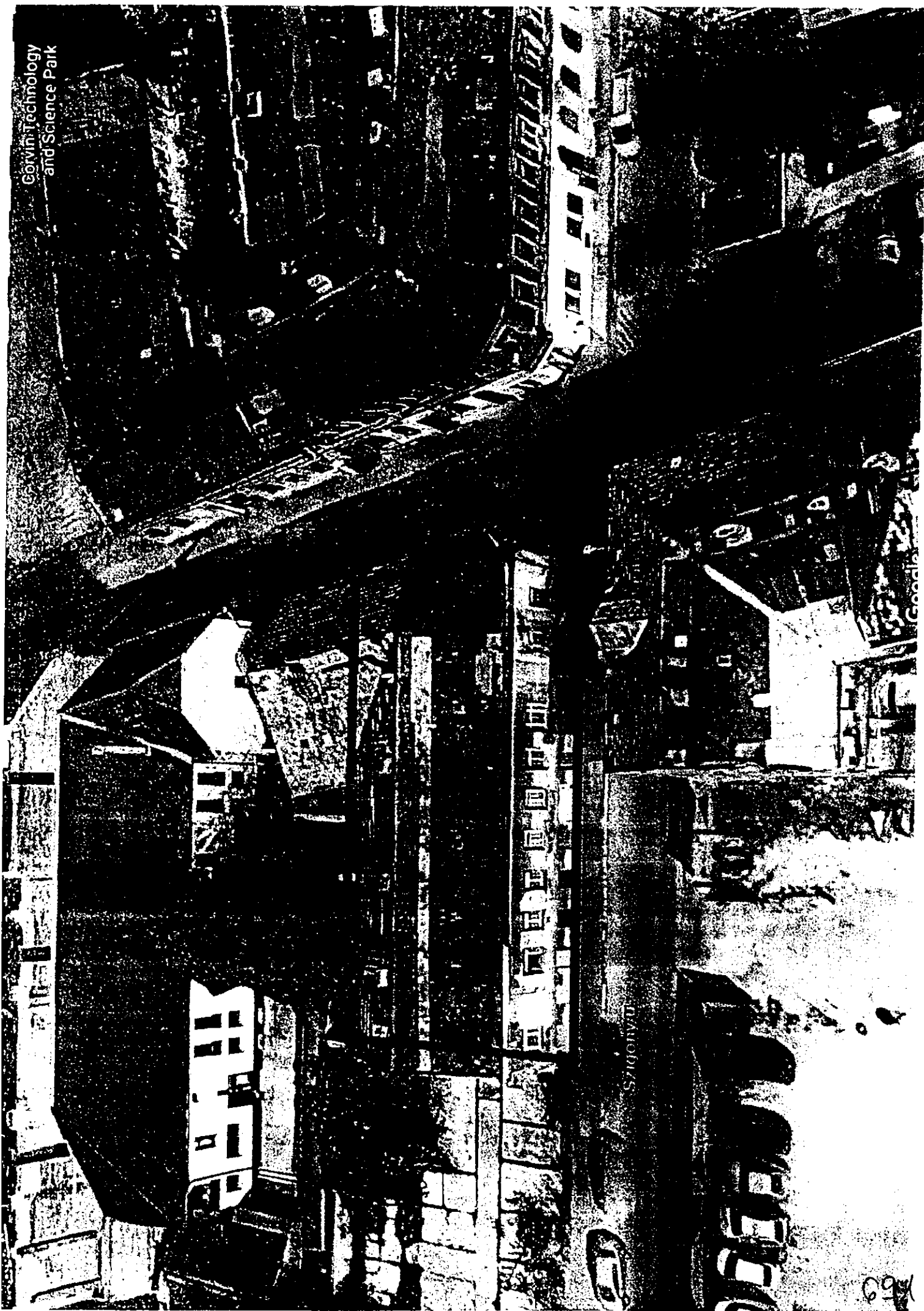
Méretarány: 1 : 1000



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







**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 – Nagyváradi tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

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

3.§

HATÁLYÁT VESZTI

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

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

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

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

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

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

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

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

- h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül: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 pincésztípusán, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁸⁵ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

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

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

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

16
694

f)⁸⁶ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

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

1. sz. táblázat

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

^s saroktelek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

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

23.§

(1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén

- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincszintjén és földszintjén létesíthető.
- Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
- Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphet.

(2)⁸⁹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

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

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

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

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

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

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



Környezet, utca, szomszédos épületek



Környezet, utca, szomszédos épületek



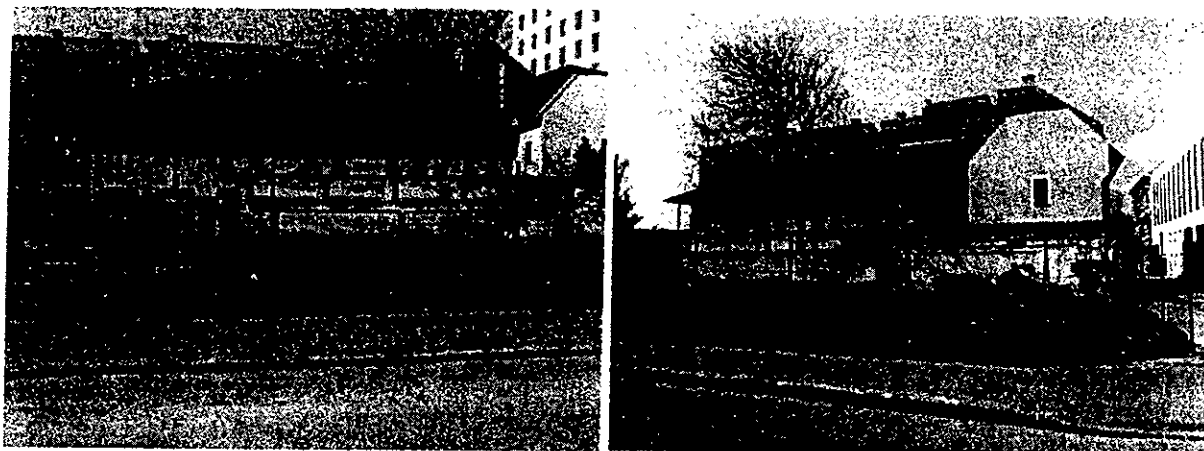
A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

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



A vizsgált ingatlan

2020. március 24.

697

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 21.

