

Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. részére

a 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 37. (36205 hrsz.), Tömő utca 21.
(36206 hrsz.) és Tömő utca 19. (36207 hrsz.) szám alatt található ingatlanok
telekalakítás előtti és utáni telekterületéről



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2019. április 3.**



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



14.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
1. ELŐZMÉNYEK	8
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	8
2.1. Az értékelés módszere	8
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	10
2.3. A költségalapú értékelés	12
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	12
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	14
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	14
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	16
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	22
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	23
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	24
5.3. Összesítő adatok	24
6. MEGJEGYZÉSEK	25

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni Lapok
- Változási vázrajz
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

1083 Budapest VIII.ker., Szigony utca 37.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.
Címe természetben:	1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.
Helyrajzi száma:	Budapest 36205
Típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	változási vázrajz alapján telekalakítás előtti és utáni forgalmi érték megállapítása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	457 m ²
Értékelés határnapja:	2019. április 1.

Elfogadott végső érték telekalakítás előtt:

Nettó forgalmi érték:	131.000.000 Ft, azaz százharmincegymillió forint
-----------------------	---

Elfogadott végső érték telekalakítás után:

Nettó forgalmi érték:	173.000.000 Ft, azaz százhetvenhárommillió forint
-----------------------	--

1083 Budapest VIII.ker., Tömő utca 21.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.
Címe természetben:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.
Helyrajzi száma:	Budapest 36206
Típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	változási vázrajz alapján telekalakítás előtti és utáni forgalmi érték megállapítása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	499 m ²
Értékelés határnapja:	2019. április 1.

Elfogadott végső érték telekalakítás előtt:

Nettó forgalmi érték:	163.000.000 Ft, azaz százhatvanhárommillió forint
-----------------------	--

Elfogadott végső érték telekalakítás után:

Nettó forgalmi érték:	71.000.000 Ft, azaz hetvenegymillió forint
-----------------------	---

1083 Budapest VIII.ker., Tömő utca 19.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.
Címe természetben:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.
Helyrajzi száma:	Budapest 36207
Típusa:	kivett szociális otthon

Megbízás célja:	változási vázrajz alapján telekalakítás előtti és utáni forgalmi érték megállapítása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	1202 m ²
Értékelés határnapja:	2019. április 1.

Elfogadott végső érték telekalakítás előtt:

Nettó forgalmi érték:	287.000.000 Ft, azaz kétszáznyolcvanhétmillió forint
-----------------------	---

Elfogadott végső érték telekalakítás után:

Nettó forgalmi érték:	266.000.000 Ft, azaz kétszázhatvanhatmillió forint
-----------------------	---

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. A meghatározott értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Az értékelt ingatlanok Budapest VIII. kerületének Losoncinegyed elnevezésű részén helyezkednek el. A 36205 hrsz. természetben a Szigony utca 37. szám alatt, a 36206 hrsz. a Tömő utca 21. szám alatt, a 36207 hrsz. a Tömő utca 19. szám alatt található. A három ingatlan egymással szomszédos kapcsolatban áll.

A 36205 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint és a természetben is kivett beépítetlen terület, térmértéke 457 m², négyszög alakú, sík, közbenső telek. A 36206 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás és a természetben is kivett beépítetlen terület, térmértéke 499 m², sokszög alakú, sík saroktelek. A 36207 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett szeretettotthon megnevezésű, térmértéke 1 202 m², téglalap alakú, sík, közbenső telek. A telken áll egy 3 szintes szeretettotthon és egy földszintes szociális otthon.

Az ingatlanok telekalakítási eljárás előtt állnak a Harsányi István által 2016. augusztus 12.-én készített és Szalayné Tóbiás Zsuzsa által 2018. szeptember 11-én záradékolt változási vázrajz alapján. A 36207 hrsz.-on álló földszintes szociális épület elbontásra kerül. A Szigony utca tervezett útszélesítése miatt a

36205 és 36206 hrsz.-ú telkek Szigony utca felőli 7 méteres területéből közterület lesz, melynek várható helyrajzi száma 36206. A 36207 hrsz.-ú telekhez hozzáadódik a 36206 hrsz. fennmaradó része és a 36205 hrsz. fennmaradó részének egy darabja, illetve a telek déli fele elvonásra kerül. A 36207 hrsz.-ból levonásra kerülő területből és a 36205 hrsz.-ból fennmaradt területből alakul ki a 36205 hrsz.-ú telek. A telekalakítás után két (szabályozási terveknek megfelelő minimálisan kialakítható) fejleszthető telek és egy beépítésre nem szánt közterület alakul ki.

A telekalakításban érintett a Magyar Állam (36207 hrsz.) és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (36205 és 36206 hrsz.). A megbízás tárgya a telekterületek forgalmi értékének meghatározása változási vázrajz alapján telekalakítás előtt és után. A felépítmények értékét, illetve azok hatását (bontandó felépítmény, beépíthetőségi %, stb.) nem tartalmazza jelen szakvélemény. A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlanok L1-VIII-7 építési övezet alá soroltak, ahol a beépítés módja zárt sorú, a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítés mértéke 65% (sarokteleknél 80%), szintterületi mutató 4,5 (sarokteleknél 5,0), térszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs létesítéskor 100%), minimum/maximum építménymagasság 16,0/25,0 m.

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

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

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

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlanok beazonosíthatóak, a vizsgált ingatlanok jogilag rendezettnek tekinthetők.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon – értékelő (2716/2018)
---------------	---------------------------------------

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

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Iktatószám		
BEFLEN eszközszám		
BEFLEN-re könyvelt érték		Ft
BEFLEN-en maradó érték	-	Ft
Létrehozandó vagyonelemek száma		db
Településnév	Budapest	
Kerület	VIII.	
Fekvés	belterület	
Cím	1083 Budapest, Szigony utca 37. 1083 Budapest, Tömő utca 21. 1083 Budapest, Tömő utca 19.	
Helyrajzi szám	36205, 36206, 36207	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	2158 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	2	
Földrészleten található épületek és építmények száma	2	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett beépítetlen terület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	457,000	m2
Mennyiség és mértékegység	457,000	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	131 000 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték	0	Ft

2. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett beépítetlen terület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Épület/építmény összes területe	499,000	m2
Mennyiség és mértékegység	499,000	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	163 000 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékből, 2,0% nap	
Maradványérték	0	Ft
3. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett szociális otthon	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Épület/építmény összes területe	1202,000	m2
Mennyiség és mértékegység	1 202,000	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	287 000 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y003 - Lineáris, a beszerzési értékből, 3,0% nap	
Maradványérték	0	Ft

1. ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, XIII. kerület, Pozsonyi út 56.) 2019. március 28-án bízott meg, hogy a természetben a 1083 Budapest VIII. kerület, Szigony utca 37., Tömő utca 21. és Tömő utca 19. szám alatti, Budapest 36205, 36206 és 36207 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok földterületeinek 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését változási vázrajz alapján telekalakítás előtti és utáni forgalmi értékük meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2019. április 1.

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre álltak a következő dokumentumok:

- az ingatlanok 30 napnál nem régebbi E-hiteles tulajdoni lap másolatai;
- a 36205, 36206 és 36207 helyrajzi számú földrészletek rendezéséről változási vázrajz.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlést és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Bejártuk az ingatlanokat, azok állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges

ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

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

A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

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

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

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

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

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

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

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

lévő építkezéseket;

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

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

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

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

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

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

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

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni

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

2.3. A költségalapú értékelés

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

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez

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

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

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

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

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

1083 Budapest VIII.ker., Szigony utca 37.

Tulajdoni lap dátuma:	2019.04.03.
Ingatlan címe:	1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36205

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	457 m ²

II. rész

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

III. rész

III/4.	166574/1/2007/05.02.24
Vezetékjog 7 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.	
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft.
Címe:	1132 Budapest XIII. ker., Váci út 72-74.

1083 Budapest VIII.ker., Tömő utca 21.

Tulajdoni lap dátuma:	2019.04.03.
Ingatlan címe:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36206

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	499 m ²

II. rész

II/8.	174766/3/2017/17.11.10
-------	------------------------

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	társasház alapítás 158860/1996/1996.08.28.
Jogcím:	társasház megszüntetése
Utalás:	II
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VIII. ker. Önkormányzat
Jogosult címe:	1082 Budapest VIII.ker., Baross utca 65-67.

III. rész

III/1.	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 neve:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Címe:	1082 Budapest VIII. ker., Baross utca 65-67.

III/2.	141741/2/2012/12.07.13
Vezetékgjog 5 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.	
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft.
Címe:	1132 Budapest XIII. ker., Váci út 72-74.

III/3.	174766/3/2017/17.11.10
Társasház jogi jelleg megszüntetve, 36206/0/A/1-11 hrsz.-ú tulajdoni lapok törölve.	

1083 Budapest VIII.ker., Tömő utca 19.

Tulajdoni lap dátuma:	2019.04.03.
Ingatlan címe:	1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36207

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése:	kivett szociális otthon
Területe:	1202 m ²

II. rész

II/1.	4741/1952/03/28
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	államosítás 4/1952/tvr/
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	-

II/6.	109877/1989/12/11
Hányad:	1/1
Jogcím:	-
Utalás:	II/5.
Jogállás:	kezelő
Jogosult neve:	Szeretet Misszionáriusai Rend
Jogosult címe:	1083 Budapest VIII.ker., Tömő utca 19.
Névkiigazítás. Tul. hányad: 0/0 tul. hányadot módosító határozat: 20152/1/2014/14.06.25	

III. rész

III/1.	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 neve:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Címe:	1082 Budapest VIII. ker., Baross utca 65-67.

III/2.	141741/2/2012/12.07.13
Vezetékgig 12 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.	
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft.
Címe:	1132 Budapest XIII. ker., Váci út 72-74.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

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

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

Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnok negyed, a Ganz negyed, a Losonci negyed, a Magdolna negyed, a Népszínház negyed, az Orczy negyed, a

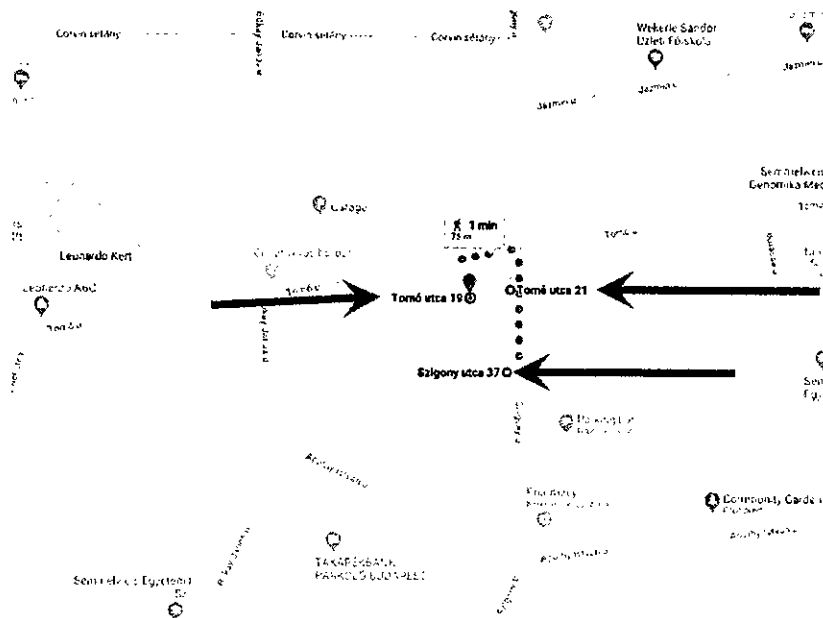
Palotanegyed és a többi Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A kerület népessége (2017. évi adat): 76 152 fő.

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

Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelte ingatlanok Budapest VIII. kerületének Losonccinegyed elnevezésű részén helyezkednek el. A 36205 hrsz. természetben a Szigony utca 37. szám alatt, a 36206 hrsz. a Tömő utca 21. szám alatt, a 36207 hrsz. a Tömő utca 19. szám alatt található. A három ingatlan egymással szomszédos kapcsolatban áll. Megközelíteni végig aszfaltozott, jó minőségű úton lehetséges, közlekedési adottságai kiválóak. Az ingatlanok környezetében jellemzően lakó ingatlanok találhatóak.

Az értékelte ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvények szemléltetik:

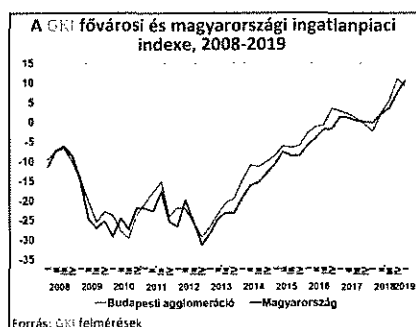




A főváros ingatlanpiaci elemzése

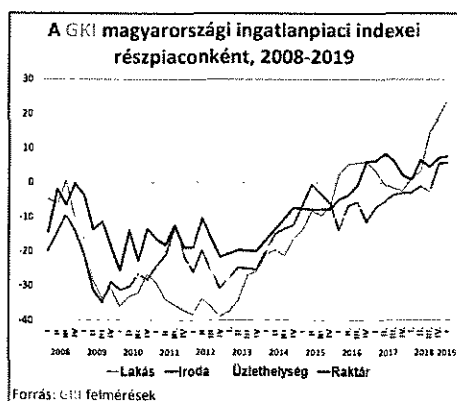
A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1154 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 januárjában 9, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 11. A fővárosi index csaknem 2 ponttal csökkent, míg az országos 3 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 11-11 ponttal emelkedett. Az országos mutató historikus csúcsra emelkedett, s a budapesti sem sokkal marad el attól. Az általános derűlátás tehát tovább tart, s semmi jele annak, hogy az ingatlanpiac „egén” rövidtávon felhősödés kezdődne.



Építési telekpiac: stabilizálódás A telekpiaci kilátások 2016 és 2018 közepe között egy viszonylag szűk sávban mozogtak, majd a tavalyi második félévben jellemzően romlottak. A jelen felmérés eredményei a telekpiac stabilizálódására utalnak, újra javultak a várakozások. A GKI fővárosi telekpiaci indexének értéke idén januárban az egy negyedévvvel ezelőttihez képest 5, az országos index esetében 7 pontos emelkedett.

Irodapiac: tartósan pozitív kilátások Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2018. IV. negyedévében hibahatáron belül csökkent (91,9-ről 91,6%-ra), ami éves alapon 1,3 százalékpontos emelkedést jelent. Kelet-Magyarországon az októberben mért 82%-os kihasználtság januárra 84%-ra nőtt, míg Nyugat-Magyarországon az októberi 90%-os mutató januárban nem változott. Éves alapon keleten 2 százalékpontos csökkenés, nyugaton 1 százalékpontos növekedés következett be. A GKI irodapiaci indexei közül az előző felméréshez képest a fővárosra vonatkozó közel 2 ponttal csökkent, az ország egészére vonatkozó pedig hibahatáron belül emelkedett. Éves összevetésben mindkét esetben 9-9 pontos növekedés következett be. Az irodabérleti díjak a következő egy évben az összes körzetben 3% körül emelkedhetnek. **Üzlethelyiség-piac:** a vidék felzárkózott A budapesti piacon 2018 októberében a kilátások jelentős emelkedése következett be, amit most némi negatív korrekció követett. A fővárosi üzlethelyiség-piaci index 3 ponttal csökkent az előző negyedévhez képest. Az ország egészére vonatkozóan index viszont 7 ponttal emelkedett. Így a két index mostanra „összesimult”. Az egy évvel ezelőtti szinthez képest Budapesten 4, országosan 5 pontos emelkedés következett be. A bérleti díjak 2% körüli emelkedésére lehet számítani a következő egy évben, érdemi regionális különbségek nélkül. **Raktárpiac:** a fővárosban és környékén negatív korrekció A gazdasági növekedés üteme 2018-ban csúcsra ért, ami egyértelműen kedvező keresleti háttérrel jelent a logisztikai ingatlanpiac számára. A GKI fővárosi raktárpiaci indexe az előző felméréshez képest 5 ponttal csökkent, míg az ország egészére vonatkozó index csak hibahatáron belül változott. Éves összevetésben az előbbi jelzőszám 6, az utóbbi 8 pontos emelkedést jelez. A bérleti díjakra vonatkozó kilátások terén nem történt lényeges változás, a következő 12 hónapban e téren 2-3%-os emelkedés várható.



Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2019. január
(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	5 (3,7)	6 (2)	6,3 (4,7)	5,7 (3,5)
Új lakás	5 (3)	4 (2)	6 (3)	5 (2,7)
Iroda	3 (3)	2 (3)	2 (3)	2,3 (3)
Üzlethelyiség	3 (3)	2 (2)	1 (4)	2 (3)
Raktár	1 (1)	2 (0)	3 (4)	2 (1,7)
Építési telek	10 (1)	5 (1)	7 (4)	7 (2)

Zárójelben az előző – 2018. októberi - felmérés adatai.
Forrás: GKI felmérések

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlanok infrastrukturális ellátottsága kiváló, a közelben mind a különféle kiskereskedelmi üzletek, a szolgáltató egységek megtalálhatók, az oktatási- és közintézmények 200 m-en belül helyezkednek el.

Az ingatlanok alakja

Az értékelt ingatlanok Budapest VIII. kerületének Losoncinegyed elnevezésű részén helyezkednek el. A 36205 hrsz. természetben a Szigony utca 37. szám alatt, a 36206 hrsz. a Tömő utca 21. szám alatt, a 36207 hrsz. a Tömő utca 19. szám alatt található. A három ingatlan egymással szomszédos kapcsolatban áll.

A 36205 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint és a természetben is kivett beépítetlen terület, térmértéke 457 m², négyszög alakú, sík, közbenső telek. A 36206 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás és a természetben is kivett beépítetlen terület, térmértéke 499 m², sokszög alakú, sík saroktelek. A 36207 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett szeretetotthon megnevezésű, térmértéke 1 202 m², téglalap alakú, sík, közbenső telek. A telken áll egy 3 szintes szeretetotthon és egy földszintes szociális otthon.

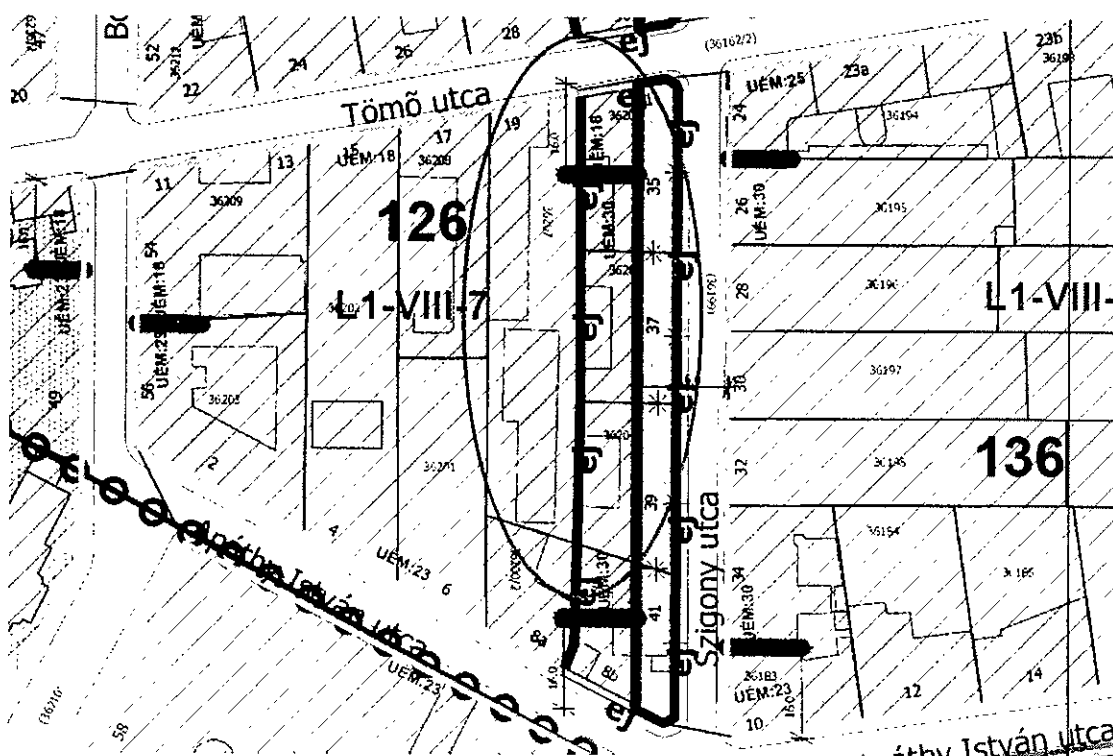
Az ingatlanok telekalakítási eljárás előtt állnak a Harsányi István által 2016. augusztus 12.-én készített és Szalayné Tóbiás Zsuzsa által 2018. szeptember 11-én záradékolt változási vázrajz alapján. A 36207 hrsz.-on álló földszintes szociális épület elbontásra kerül. A Szigony utca tervezett útszélesítése miatt a 36205 és 36206 hrsz.-ú telkek Szigony utca felőli 7 méteres területéből közterület lesz, melynek várható helyrajzi száma 36206. A 36207 hrsz.-ú telekhez hozzáadódik a 36206 hrsz. fennmaradó része és a 36205 hrsz. fennmaradó részének egy darabja, illetve a telek déli fele elvonásra kerül. A 36207 hrsz.-ból levonásra kerülő területből és a 36205 hrsz.-ból fennmaradt területből alakul ki a 36205 hrsz.-ú telek. A telekalakítás után két (szabályozási terveknek megfelelő minimálisan kialakítható) fejleszthető telek és egy beépítésre nem szánt közterület alakul ki.

A telekalakításban érintett a Magyar Állam (36207 hrsz.) és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (36205 és 36206 hrsz.). A megbízás tárgya a telekterületek forgalmi

értékének meghatározása változási vázrajz alapján telekalakítás előtt és után. A felépítmények értékét, illetve azok hatását (bontandó felépítmény, beépíthetőségi %, stb.) nem tartalmazza jelen szakvélemény. A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlanok L1-VIII-7 építési övezet alá soroltak, ahol a beépítés módja zárt sorú, a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítés mértéke 65% (sarokteleknél 80%), szintterületi mutató 4,5 (sarokteleknél 5,0), térszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs létesítésekor 100%), minimum/maximum építménymagasság 16,0/25,0 m.

Az ingatlan övezeti besorolása

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



L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

(1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén

- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
- A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.

e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

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

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

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
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-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén

^[1] mélygarázs létesítése esetén

Közműellátottság

A település ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlanok környezetében az összes közmű megtalálható.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót (fejlesztési/építési terület) betöltő értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázatok tartalmazzák. Az ingatlanok telekalakítási eljárás előtt állnak a Harsányi István által 2016. augusztus 12.-én készített és Szalayné Tóbiás Zsuzsa által 2018. szeptember 11-én záradékolt változási vázrajz alapján. A 36207 hrsz.-on álló földszintes szociális épület elbontásra kerül. A Szigony utca tervezett útszélesítése miatt a 36205 és 36206 hrsz.-ú telkek Szigony utca felőli 7 méteres területéből közterület lesz, melynek várható helyrajzi száma 36206. A 36207 hrsz.-ú telekhez hozzáadódik a 36206 hrsz. fennmaradó része és a 36205 hrsz. fennmaradó részének egy darabja, illetve a telek déli fele elvonásra kerül. A 36207 hrsz.-ból levonásra kerülő területből és a 36205 hrsz.-ból fennmaradt területből alakul ki a 36205 hrsz.-ú telek. A telekalakítás után két (szabályozási terveknek megfelelő minimálisan kialakítható) fejleszthető telek és egy beépítésre nem szánt közterület alakul ki.

A telekalakításban érintett a Magyar Állam (36207 hrsz.) és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (36205 és 36206 hrsz.). A megbízás tárgya a telekterületek forgalmi értékének meghatározása változási vázrajz alapján telekalakítás előtt és után. A felépítmények értékét, illetve azok hatását (bontandó felépítmény, beépíthetőségi %, stb.) nem tartalmazza jelen szakvélemény. Ennek eredményeképpen az ingatlanok forgalmi értékét telekalakítás előtt piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

a 36205 hrsz.-ú ingatlan esetében

131.000.000 Ft-ban, azaz százharmincegymillió forintban

határoztam meg.

a 36206 hrsz.-ú ingatlan esetében

163.000.000 Ft-ban, azaz százhatvanhárommillió forintban

határoztam meg.

a 36207 hrsz.-ú ingatlan esetében

287.000.000 Ft-ban, azaz kétszáznyolcvanhétmillió forintban

határoztam meg.

Az ingatlanok forgalmi értékét telekalakítás után piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

a 36205 hrsz.-ú ingatlan esetében

173.000.000 Ft-ban, azaz százhetvenhárommillió forintban

határoztam meg.

a 36206 hrsz.-ú ingatlan esetében

71.000.000 Ft-ban, azaz hetvenegymillió forintban

határoztam meg.

a 36207 hrsz.-ú ingatlan esetében

266.000.000 Ft-ban, azaz kétszázhatvanhatmillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Jelen értékelésben figyelemmel az értékelte ingatlan funkciójára ezen módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Összesítő adatok

Végső értékek meghatározása telekalakítás előtt és után:

36205 hrsz. végső értéke telekalakítás előtt:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	131,00 MFt	súly:	100%	131,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				131,00 MFt

36205 hrsz. végső értéke telekalakítás után:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	173,00 MFt	súly:	100%	173,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				173,00 MFt

36206 hrsz. végső értéke telekalakítás előtt:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	163,00 MFt	súly:	100%	163,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				163,00 MFt

36206 hrsz. végső értéke telekalakítás után:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	71,00 MFt	súly:	100%	71,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				71,00 MFt

36207 hrsz. végső értéke telekalakítás előtt:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	287,00 MFt	súly:	100%	287,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				287,00 MFt

36207 hrsz. végső értéke telekalakítás után:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	266,00 MFt	súly:	100%	266,00 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				266,00 MFt

A becsült értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

A választott értékelési módszer indoklása: tekintettel az értékelt ingatlanok földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, kialakítására és funkciójára, jelen esetben az értékelést piaci adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel került kiszámításra.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Tekintettel az ingatlan funkciójára és elhelyezkedésére, az ingatlan értékének emelkedése, az inflációt meghaladó értéknövekedés prognosztizálható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. A szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az értékbecslésben közölt adatok és elemzések a 26/2005. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2019. április 3.

.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

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

1083 Budapest, Szigony utca 37.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csamoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczy-negyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közútvek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%, emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastrukturálával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveg leírásában jelzett bruttó ajánlati árát nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közútvek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	457	192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)		752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár, viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		230 880	229 412	275 053

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
szintterületi mutató	4,5/s5,0	kedvezőtlenebb	hasonló
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

277 056	252 353	330 064
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	457,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	286 150
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	286 150
becsült érték (Ft)	130 770 550
becsült érték kerekítve (Ft)	131 000 000

n2.

1083 Budapest, Szigony utca 37.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálatali/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	457	752	765	1 407
bruttó beépíthető terület (m ²)	2 057	2 632	3 060	5 628
fajlagos ár (Ft/m ²)		73 295	63 725	76 404
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		65 966	57 353	68 763

ÉRTÉKKILAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,10	1,10	1,20
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%)	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	4,5	3,5	4,0	4,0
rendezettség, esztétikai benyomás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
bontandó épület		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÜLYOZÁS

72 562	63 088	82 516
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
bruttó beépíthető terület (m ²)	2 057,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	72 626
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	72 630
becsült érték (Ft)	149 399 910
becsült érték kerekítve (Ft)	149 000 000

43

1083 Budapest, Tömő utca 21.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csamoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 80% beépíthetőséggel beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	499	752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		230 880	229 412	275 053

ÉRTEKELÉSGAZDÁLTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,10	1,10	1,20
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,05	1,05
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	4,5/s5,0	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,15	1,05	1,05
rendezettség, esztétikai benyomás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
bontandó épület		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

323 233	286 765	371 322
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	499,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	326 703
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	326 700
becsült érték (Ft)	163 023 300
becsült érték kerekítve (Ft)	163 000 000

hh.

1083 Budapest, Tömő utca 21.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	499	752	765	1 407
bruttó beépíthető terület (m ²)	2 495	2 632	3 060	5 628
fajlagos ár (Ft/m ²)		73 295	63 725	76 404
tulajdonár- viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		65 966	57 353	68 763

ÉRTÉKKIJAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,10	1,20
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,05	1,05
beépíthetőség	fszt 100%, cm. 80%	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	5	3,5	4,0
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÚLYOZÁS

82 457	68 824	89 392
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 495,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	80 110
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	80 110
becsült érték (Ft)	199 874 450
becsült érték kerekítve (Ft)	200 000 000

45.

1083 Budapest, Tömő utca 19.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezet:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 202	192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)		752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		232 160	230 684	276 578

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	kisebb	kisebb	hasonló
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
szintterületi mutató	4,5/s5,0	kedvezőtlenebb	hasonló
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYOZÁS

232 160	207 615	276 578
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 202,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	238 473
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	238 470
becsült érték (Ft)	286 640 940
becsült érték kerekítve (Ft)	287 000 000

46.

1083 Budapest, Tömő utca 19.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	1 202	752	765	1 407
bruttó beépíthető terület (m ²)	5 409	2 632	3 060	5 628
fajlagos ár (Ft/m ²)		73 295	63 725	76 404
tulajdonár: viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		65 966	57 353	68 763

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT
földrajzi elhelyezkedés

		hasonló	hasonló	hasonló
terület		1,00	1,00	1,00
		kisebb	kisebb	hasonló
		0,90	0,90	1,00
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	4,5	3,5	4,0	4,0
rendezettség, esztétikai benyomás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
bontandó épület		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYÖZÉS

59 369	51 618	68 763
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	5 409,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	59 834
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	59 830
becsült érték (Ft)	323 620 470
becsült érték kerekítve (Ft)	324 000 000

1083

1083 Budapest, Szigony utca 37.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Osszehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, viz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	649	192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekterület (m ²)		752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		230 880	229 412	275 053

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
terület	hasonló	hasonló	nagyobb
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
szintterületi mutató	4,5/s5,0	kedvezőtlenebb	hasonló
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÜLYOZÁS

253 968	229 412	316 311
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	649,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	266 192
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	266 190
becsült érték (Ft)	172 757 310
becsült érték kerekítve (Ft)	173 000 000

h8.

1083 Budapest, Szigony utca 37.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanevgyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknevyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynevyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastrukturával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	649	752	765	1 407
bruttó beépíthető terület (m ²)	2 921	2 632	3 060	5 628
fajlagos ár (Ft/m ²)		73 295	63 725	76 404
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		65 966	57 353	68 763

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
terület		hasznló	hasznló	nagyobb
		1,00	1,00	1,15
közmvéek		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%)	hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	4,5	3,5	4,0	4,0
rendezettség, esztétikai benyomás		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
bontandó épület		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYOZÁS

65 966	57 353	79 078
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 057,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	67 364
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	67 360
becsült érték (Ft)	138 559 520
becsült érték kerekítve (Ft)	139 000 000

69

1083 Budapest, Tömő utca 21.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczyanegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	közüterület	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	nem beépíthető közterület, szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	394	192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)		752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár, viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		230 880	229 412	275 053

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,10	1,20
közművek	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
útvíszonyok	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
rendeztettség, esztétikai benyomás	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasznló	hasznló	hasznló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

161 616	160 588	220 043
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	394,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	180 547
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	180 550
becsült érték (Ft)	71 136 700
becsült érték kerekítve (Ft)	71 000 000

10.

1083 Budapest, Tömő utca 19.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, víz-, villany és csatorna közművek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 115	192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekterület (m ²)		752	765	1 407
fajlagos ár (Ft/m ²)		256 534	254 902	305 615
tulajdonár- viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0.90	0.90	0.90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		232 160	230 684	276 578

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

		hasonló	hasonló	hasonló
terület		kisebb	kisebb	hasonló
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló	hasonló
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
szintterületi mutató	4,5/s5,0	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
rendeztettség, esztétikai benyomás		hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület		hasonló	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

232 160	207 615	276 578
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 115,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	238 473
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	238 470
becsült érték (Ft)	265 894 050
becsült érték kerekítve (Ft)	266 000 000

51.

1083 Budapest, Tömő utca 19.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest VIII. ker. Józsefváros - Magdolnanegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Csarnoknegyed	Budapest VIII. ker. Józsefváros - Orczynegyed
Környezete:	vegyes	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-7 (65/s80%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	a földszinten 100%-os emeleten 65% beépíthetőséggel, jó infrastrukturával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 3,5 (a hirdetésben a szöveges leíró részben jelzett bruttó ajánlati árat nettósítottam)	szabályos téglalap alakú, vz-, villany és csatorna közmvéek telken belül, épületmagasság min./max. 16/23 m, terepszint alatti beépíthetőség 85%, szintterületi mutató 4	szintterületi mutató 4
Adat forrása:		ingatlan.com/27750806	ingatlan.com/27547887	ingatlan.com/27032793
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		192 913 386	195 000 000	430 000 000
telekméret (m ²)	1 115	752	765	1 407
bruttó beépíthető terület (m ²)	5 018	2 632	3 060	5 628
fajlagos ár (Ft/m ²)		73 295	63 725	76 404
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		65 966	57 353	68 763

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		kisebb	kisebb	hasonló
		0,90	0,90	1,00
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	L1-VIII-7 65/s80%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	fszt 100%, em. 65%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	4,5	3,5	4,0	4,0
rendezettség, esztétikai benyomás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
bontandó épület		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÜLYÖZÉS

59 369	51 618	68 763
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	5 017,5
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	59 834
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	59 830
becsült érték (Ft)	300 197 025
becsült érték kerekítve (Ft)	300 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1083 Budapest, Szigony utca 37., Tömő utca 21., Tömő utca 19.

A helyszíni szemle ideje: 2019.04.01.



utcakép, Szigony utca és Tömő utca kereszteződése



utcakép, Szigony utca



utcakép, Szigony utca



utcakép, Tömő utca



utcakép, Tömő utca



utcakép, Szigony utca és Tömő utca kereszteződése

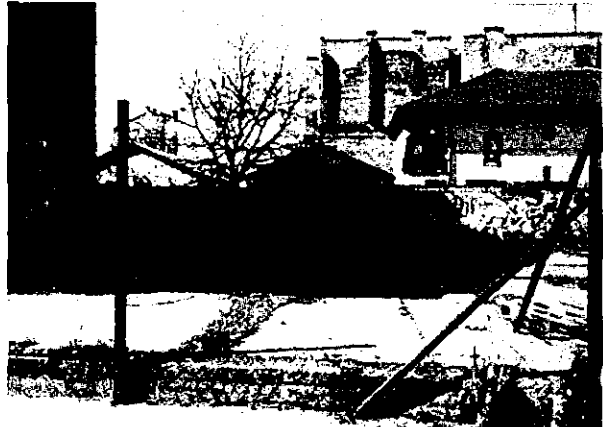
FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1083 Budapest, Szigony utca 37., Tömő utca 21., Tömő utca 19.

A helyszíni szemle ideje: 2019.04.01.



36205 és 36206 hrsz.-ú ingatlanok



36205 hrsz.-ú ingatlan



36205 és 36206 hrsz.-ú ingatlanok



36206 hrsz.-ú ingatlan



36205 és 36206 hrsz.-ú ingatlanok



36205 és 36206 hrsz.-ú ingatlanok

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

1083 Budapest, Szigony utca 37., Tömő utca 21., Tömő utca 19.

A helyszíni szemle ideje: 2019.04.01.



36205 hrsz.-ú ingatlan



a Szeretettöthön, Tömő utca felől benézőzása



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (a Szeretettöthön épülete nem képezi az értékelés tárgyát)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (a Szeretettöthön épülete nem képezi az értékelés tárgyát)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)

ST.

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

1083 Budapest, Szigony utca 37., Tömő utca 21., Tömő utca 19.

A helyszíni szemle ideje: 2019.04.01.



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület és a Szeretetotthon épülete, mely nem képezi az értékelés tárgyát)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

1083 Budapest, Szigony utca 37., Tömő utca 21., Tömő utca 19.

A helyszíni szemle ideje: 2019.04.01.



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



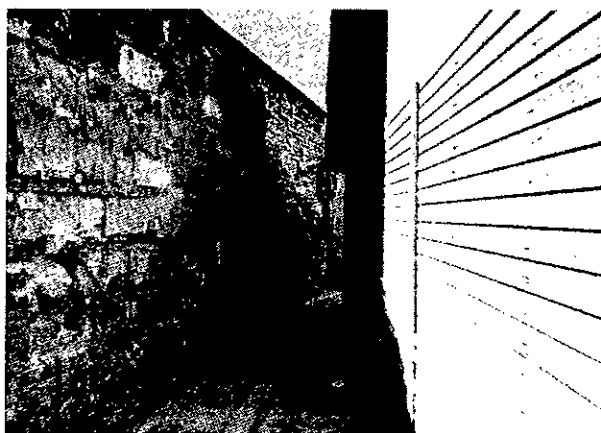
36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)



36207 hrsz.-ú ingatlan telekterülete (rajta a bontandó szociális épület)

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/165225/2019

2019.04.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36205 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 37.

I R É S Z

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

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

II R É S Z

0

457

0.00

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

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

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

törölő határozat: 770/3/2018/18.03.19

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

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

TULAJDONI LAP VÉGE

58.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/165232/2019

2019.04.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36206 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 21.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törlő határozat: 174766/3/2017/17.11.10
Földrészlet területe változás előtt: 499 (m2) törlő határozat: 2713/1/2018/18.05.17

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület 0 499 0.00

~~9.~~ bejegyző határozat: 158860/1996/1996.08.28 törlő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

Társasház

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

II R É S Z

~~6.~~ hányad: 0/0 törlő határozat: 207585/1/2003/03.06.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 158860/1996/1996.08.28

törlő határozat: 207585/1/2003/03.06.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

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

~~7.~~ hányad: 1/1 törlő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

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

törlő határozat: 174766/3/2017/17.11.10

jogcím: eredeti felvétel 158860/1996/1996.08.28.

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

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

8. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: társasház alapítás 158860/1996/1996.08.28.

jogcím: társasház megszüntetése

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

törzsszám: 15735715

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/165232/2019

2019.04.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36206 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17
Elővásárlási jog
az 1997.évi. LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában.
jogosult:
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13
VezetékJog
5 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 174766/3/2017/17.11.10

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

60.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/165239/2019

2019.04.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36207 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 19.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 3494/1/1998/98.11.23
Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 1299/1/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett szociális otthon

0

1202 0.00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/03/*28/

jogcím: államosítás 4/1952/tvr/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 109877/1989/12/11/

törölő határozat: 145840/1/1999/98.10.27

jogcím:

jogállás: kezelő

név: SZERETET MISSZIONÁRIUSAI KÖZÖSSÉGE

cím: 2030 ÉRD Nyirfa utca 10.

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109877/1989/12/11/

jogcím: -

utalás: II /5.

jogállás: kezelő

név: SZERETET MISSZIONÁRIUSAI REND

cím: 1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 19.

névkiigazítás.

tul.hányad: 0/0 tul. hányadot módosító határozat: 20152/1/2014/14.06.25

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

Folytatás a következő lapon

61

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/165239/2019

2019.04.03

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36207 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13
Vezetékjog
12 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 57 /2016

Budapest, VIII. ker.

belterület

város

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/3999/2016

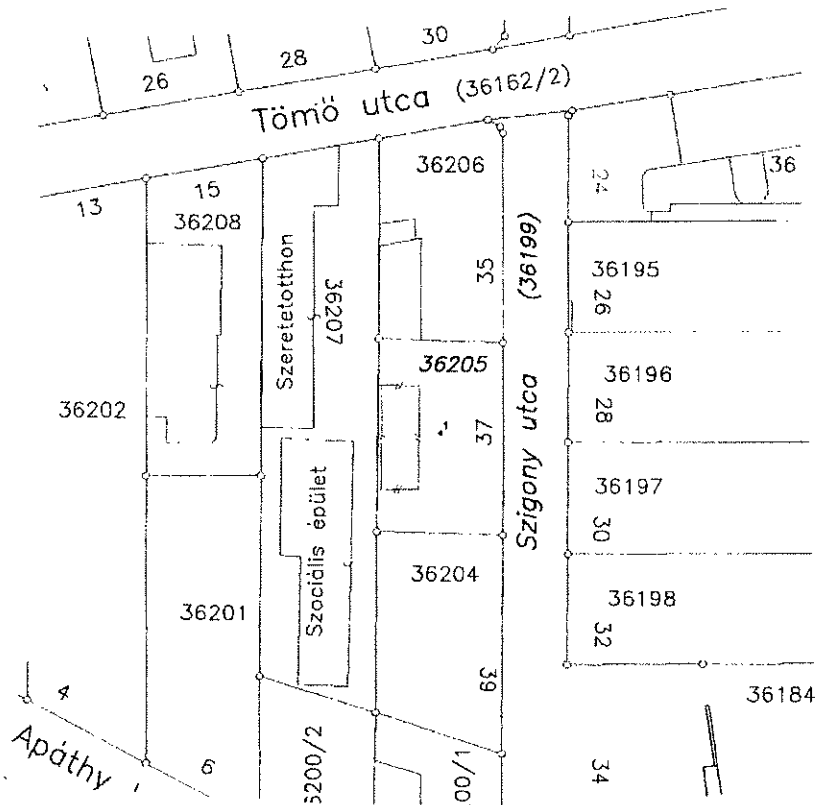
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordinata

1 652446 237853 5411



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		Jegyzet
	jel	műv.ág		ha. nm	AK		jel	műv.ág		ha. nm	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205		kivett lakóház, udvar,	-	0.0457	-	36205		kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	
összesen				0.0457						0.0457		

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 8.

Harsányi István

készítő/minőséget tanúsító

irsz. : 0812/90

Földm.lg.sz.: 3119/2008

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016,hó.....nap

Záradékoló:

63.

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.

Budapest, VIII. ker.

város

A munkát végző szerv neve

belterület

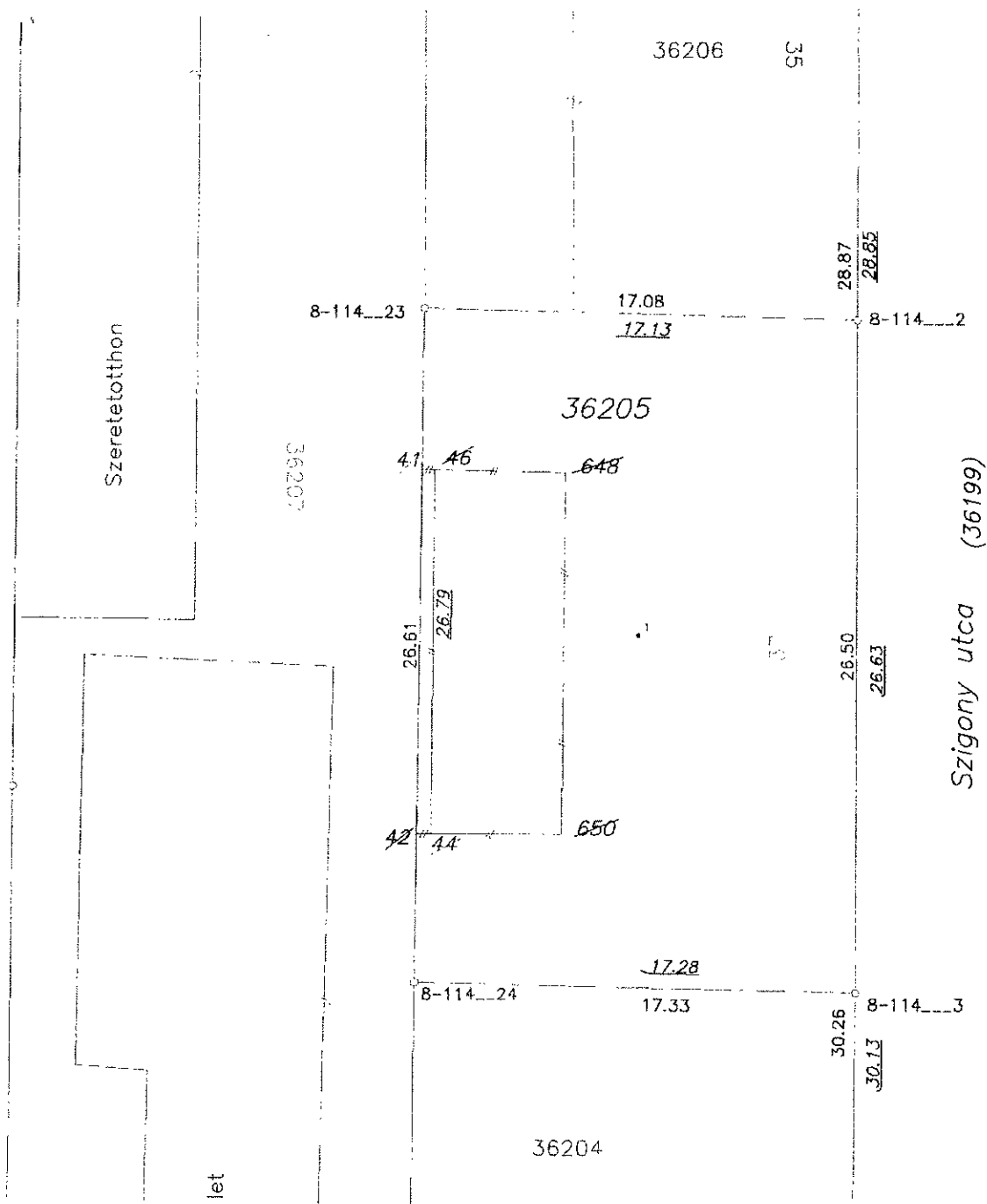
57

/2016

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/3999/2016

PONTSZÁMOS MÉRÉSI VÁZLAT

a 36205 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről
EOV



Készítette: Budapest, 2016 augusztus 8.

Harsányi István
készítő/minőségtanúsító
Irsz: 0812/90
ígsz.: 3119/2008

66.

KOORDINATA JEGYZÉK
Épületmegszüntetés
Bp.VIII.Hrsz:36205

Birtokhatárpontok

8-114	2	652454.59	237865.44
"	3	652454.60	237838.94
"	23	652437.52	237865.90
"	24	652437.27	237839.29

Megszűnő épület sarokpontok

41	652437.46	237859.51
42	652437.32	237845.12
44	652437.87	237845.12
46	652437.96	237859.51
648	652443.07	237859.42
650	652442.99	237845.13

Címkoordinata

DIGICART ITR 2016.08.13 09:56
ÁLLOMÁNY: g:\itr\epf\viii\tomo\vl5.gdb

Táv.+Terület

Azonosító: Hrsz : 36205 ell.teresz.

Pontszám	Y	X	Z	Kód	Távolság
23	652437.52	237865.90	0.000	0	
2	652454.59	237865.44	0.000	0	17.08
3	652454.60	237838.94	0.000	0	26.50
24	652437.27	237839.29	0.000	0	17.33
23	652437.52	237865.90	0.000	0	26.61

Terület= 456.79460

Handwritten signature

Budapesti Földmérő Kft.

.....
melléklet

a bejelentő szerv neve

57/2016

.....
a munka száma

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. A munka megnevezése : **Épületmegszüntetés**
2. A földmérési munkát végző szerv neve és címe : **Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.**
3. A megbízó neve és címe : **MNV ZRT
1133 Bp.Pozsonyi út 56.**
4. Mely községekre terjed ki a munka : **Budapest,VIII. ker.belter
Hrsz: 36205**
5. A munka megkezdésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.08.**
6. A munka befejezésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.15.**
7. Felhasznált alapadatok : **digitális nyilvántartási állomány (DXF)
7206/3999/2016**
8. A munka elvégzése milyen utasítás vagy szabályzat szerint történt : **25/2013(IV.16).VM rendelet**
9. A munka elkészítésének rövid leírása (különös tekintettel a szabályzat/utasítás előírásaitól eltérő megoldásokra) : **Acél mérőszalaggal körbemértük a kerítéseket**
10. A munkára vonatkozó egyéb feljegyzés :
11. A munka belső vizsgálója :
12. A munka minőségének tanúsítása :

Kelt : **Budapest, 2016.08.10.**


Harsányi István

.....
készítő aláírása

ingsz.: 0812/90

írsz. : 3119/2008

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 58 /2016

Budapest, VIII. ker.

belterület

város

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/3999/2016

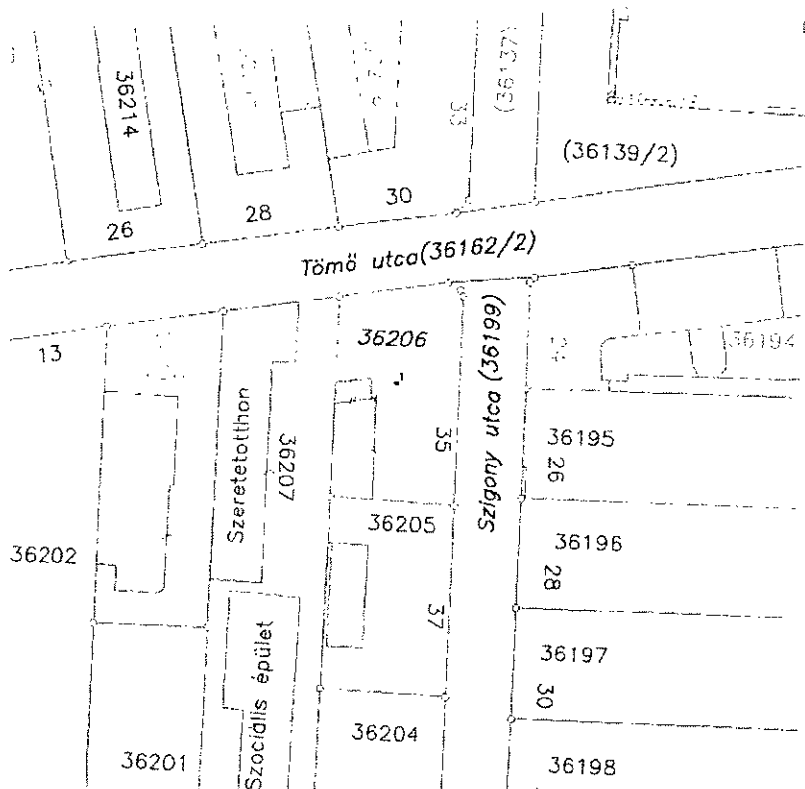
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36206 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordinata

1 652446 237882 5411



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36206		kivett lakóház, udvar,	-	0.0499	-	36206		kivett, beépítetlen terület	-	0.0499	-	
összesen				0.0499						0.0499		

Készítette: Budapest, 2016, augusztus 8.

Harsányi István
készítő/minősítő tanúsító
Irsz. : 0812/90
Földm.ig.sz.: 3119/2008

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016,.....hó.....nap

Záradékoló:

67.

KOORDINATA JEGYZÉK
Épületmegszüntetés
Bp.VIII. Hrsz: 36206

Birtokhatárpontok

8_114	1	652454.64	237894.31
"	2	652454.59	237865.44
"	20	652437.58	237893.48
"	21	652452.50	237896.13
"	22	652454.24	237895.19
"	23	652437.52	237865.90

Megszűnő épület sarokpontok

391	652437.55	237878.69
394	652443.36	237865.74
396	652443.34	237879.71
398	652442.54	237879.61
856	652437.55	237881.69
858	652442.54	237882.41

Címkoordinata

1 652446 237882 5411

DIGICART ITR 2016.08.13
ÁLLOMÁNY: g:\itr\epf\viil\tomo\vl6.gdb

10:14

Táv.+Terület

Azonosító: Hrsz : 36206 ell.tersz.

Pontszám	Y	X	Z	Kód	Távolság
20	652437.58	237893.48	0.000	0	
21	652452.50	237896.13	0.000	0	15.15
22	652454.24	237895.19	0.000	0	1.98
1	652454.64	237894.31	0.000	0	0.97
2	652454.59	237865.44	0.000	0	28.87
23	652437.52	237865.90	0.000	0	17.08
20	652437.58	237893.48	0.000	0	27.58

Terület= 498.63975

-- . --

Budapesti Földmérő Kft.

.....
melléklet

a bejelentő szerv neve

58/2016

.....
a munka száma

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. A munka megnevezése : **Épületmegszüntetés**
2. A földmérési munkát végző szerv neve és címe : **Budapesti Földmérő Kft.**
1034 Bp. Szomolnok u.11.
3. A megbízó neve és címe : **MNV ZRT**
1133 Bp.Pozsonyi út 56.
4. Mely községekre terjed ki a munka : **Budapest,VIII. ker.belter**
Hrsz: 36206
5. A munka megkezdésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.08.**
6. A munka befejezésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.15.**
7. Felhasznált alapadatok : **digitális nyilvántartási állomány (DXF)**
7206/3999/2016
8. A munka elvégzése milyen utasítás vagy szabályzat szerint történt : **25/2013(IV.16).VM rendelet**
9. A munka elkészítésének rövid leírása (különös tekintettel a szabályzat/utasítás előírásától eltérő megoldásokra) : **Acél mérőszalaggal körbemértük a kerítéseket**
10. A munkára vonatkozó egyéb feljegyzés :
11. A munka belső vizsgálója :
12. A munka minőségének tanúsítása :

Kelt : **Budapest, 2016.08.10.**



Harsányi István

.....
készítő aláírása

irsz. : 3119/2008

0812/90

70.

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 59 /2016

Budapest, VIII. ker.

belterület

város

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/4124/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

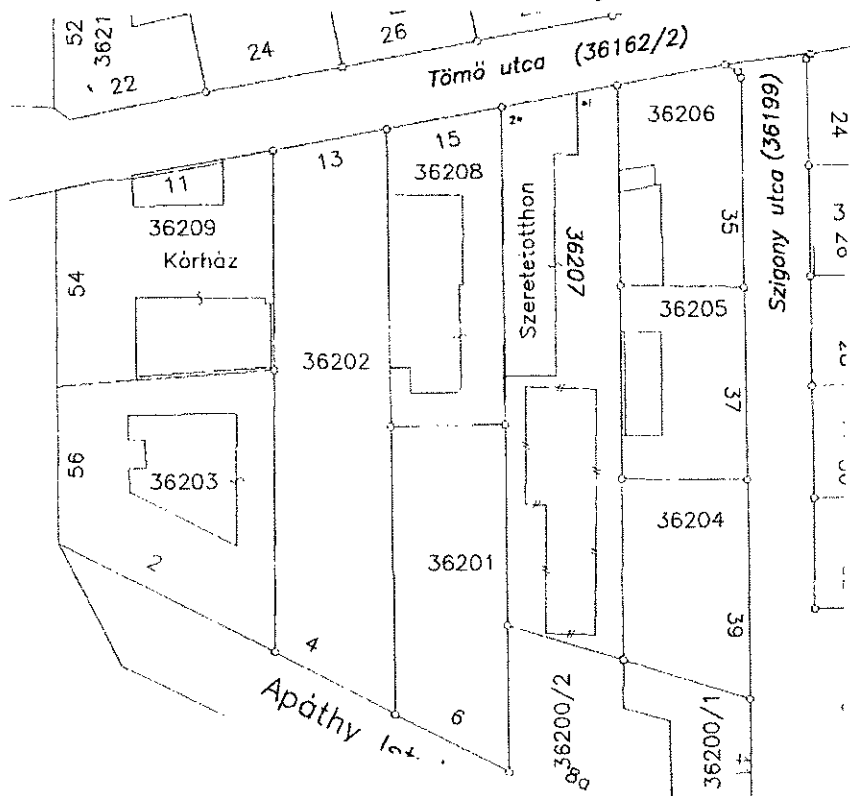
a 36207 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordináta

1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36207		kivett szociális otthon	-	0.1202	-	36207		kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	
összesen				0.1202						0.1202		

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 15.

Harsányi István

készítő/minőséget tanúsító

Ír.sz. : 0812/90

Földm.ig.sz.: 3119/2008

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016.....hó.....nap

Záradékoló:

91.

A munkát végző szerv neve

59 / 2016

Budapest, VIII. ker.

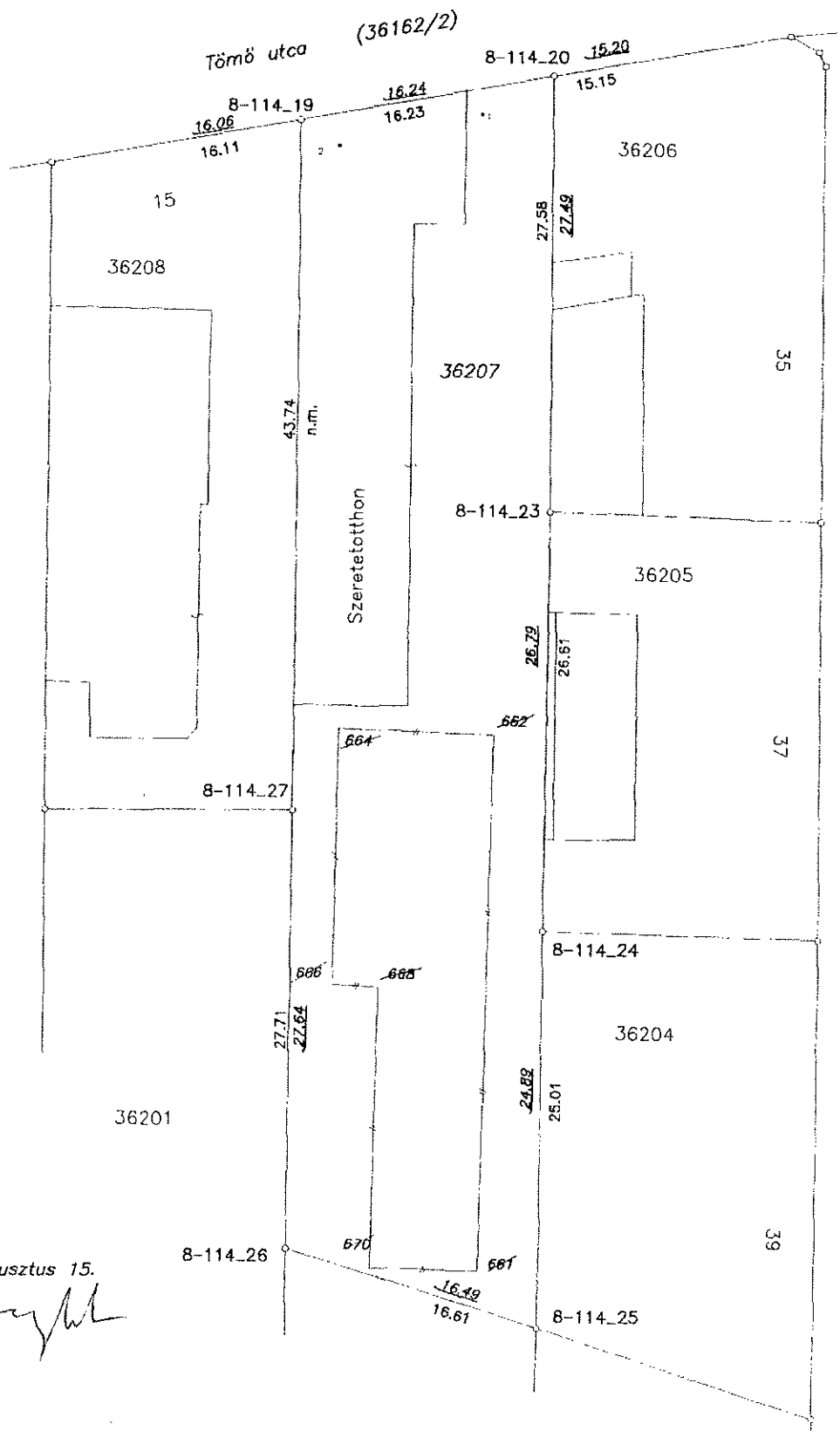
vāros

belterület

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/4124/2016

PONTSZÁMOS MÉRÉSI VÁZLAT

a 36207 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről



Készítette: Budapest, 2016 augusztus 15.

Harsányi István
készítő/minőségtanúsító
Irsz: 0812/90
igsz.: 3119/2008

Hyatt

72

KOORDINATA JEGYZÉK
Épületmegszüntetés
Bp.VIII. Hrsz: 36207

Birtokhatárpontok

8-114	19	652421.60	237890.64
"	20	652437.58	237893.48
"	23	652437.52	237865.90
"	24	652437.27	237839.29
"	25	652437.16	237814.28
"	26	652421.29	237819.19
"	27	652421.40	237846.90

Megszűnő épület sarokpontok

661	652433.32	237817.84
662	652434.02	237851.71
664	652424.23	237852.10
666	652424.02	237835.87
668	652426.84	237835.72
670	652426.54	237818.02

Címkoordinata

1	652433	237891	5412
2	652424	237889	5412

DIGICART ITR 2016.08.17 10:31
ÁLLOMÁNY: g:\itr\epf\viil\tomo\tomo7\vr7dxf.gdb

Táv.+Terület

Azonosító: Hrsz : 36207 ell.tersz.

Pontszám	Y	X	Z	Kód	Távolság
19	652421.60	237890.64	0.000	0	
20	652437.58	237893.48	0.000	0	16.23
23	652437.52	237865.90	0.000	0	27.58
24	652437.27	237839.29	0.000	0	26.61
25	652437.16	237814.28	0.000	0	25.01
26	652421.29	237819.19	0.000	0	16.61
27	652421.40	237846.90	0.000	0	27.71
19	652421.60	237890.64	0.000	0	43.74

Terület= 1202.04680

-- . --

2016.08.17
Hrsz: 36207
Ell. tersz.

Budapesti Földmérő Kft.

.....
melléklet

a bejelentő szerv neve

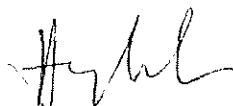
59/2016

.....
a munka száma

MŰSZAKI LEIRÁS

1. A munka megnevezése : **Épületmegszüntetés**
2. A földmérési munkát végző szerv neve és címe : **Budapesti Földmérő Kft.**
1034 Bp. Szorolnok u.11.
3. A megbízó neve és címe : **MNV ZRT**
1133 Bp.Pozsonyi út 56.
4. Mely községekre terjed ki a munka : **Budapest,VIII. ker.belter**
Hrsz: 36207
5. A munka megkezdésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.08.**
6. A munka befejezésének időpontja(év,hónap,nap) : **2016.08.15.**
7. Felhasznált alapadatok : **digitális nyilvántartási állomány (DXF)**
7206/4124/2016
8. A munka elvégzése milyen utasítás vagy szabályzat szerint történt : **25/2013(IV.16).VM rendelet**
9. A munka elkészítésének rövid leírása (különös tekintettel a szabályzat/utasítás előírásától eltérő megoldásokra) : **Acél mérőszalaggal körbemértük a kerítéseket**
10. A munkára vonatkozó egyéb feljegyzés :
11. A munka belső vizsgálója :
12. A munka minőségének tanúsítása :

Kelt : **Budapest, 2016.08.15.**



Harsányi István

.....
készítő aláírása

irsz. : **3119/2008**
0812/90

Fh

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 60 /2016

Budapest, VIII. ker.

város

belterület

T - 88312

Adatszolg.ikt.sz: 7206/4001/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205, 36206, 36207 helyrajzi számú földrésztetek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordinata

Hrsz : 36205 1 652431 237837 5411

Hrsz : 36207 1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0649	-	
36206	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0499	-	(36206)	-	kivett, közterület	-	0.0394	-	
36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1115	-	Vmb-117-2012 Vezetékhely: 17 m2 területre jogosult: ELMI HÁLÓZATI KFT 1132 Bp. Váci út 72-74.
összesen	-	-	-	0.2158	-	-	-	-	-	0.2158	-	

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 12.

A változás akarataunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzat újra záradékoltni kell.

Budapest, 2016.....hó.....nap


Harsányi István

készítő/minőségtanúsító

ig.szám : 3119

irsz. : 0812/90

Záradékoló:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
1:1000
2016.08.12.

15,

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 60 /2016

Budapest, VIII. ker.

város

belterület

T - 88312

Adatszolg.ikt.sz: 7206/4001/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205, 36206, 36207 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordináta

Hrsz : 36205 1 652431 237837 5411

Hrsz : 36207 1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		ő. Min.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		ő. Min.	ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0649	-	
36206	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0499	-	(36206)	-	kivett, közterület	-	0.0394	-	
36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1115	-	Vmb-117-2012 Vezetékhálój 17 m2 területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 Bp. Váci út 72-74.
összesen	-	-	-	0.2158	-	-	-	-	-	0.2158	-	

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 12.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos,
későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2016.,hó.....nap

Harsányi István

készítő/minőséggarantáló

ig.szám : 3119

irsz. : 0812/90

Záradékoló:

76.

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 60 /2016

Budapest, VIII. ker. város

belterület

T - 88312

Adatszolg.ikt.sz: 7206/4001/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205, 36206, 36207 helyrajzi számú földrészek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordinata

Hrsz : 36205 1 652431 237837 5411

Hrsz : 36207 1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0649	-	
36206	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0499	-	(36206)	-	kivett, közterület	-	0.0394	-	
36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1115	-	Vmb-117-2012 Vezetékháló 17 m2 területre igazolt: ELMÜ HÁLÓZATI KFT 1122 Bp. Váci út 72-74.
összesen	-	-	-	0.2158	-	-	-	-	-	0.2158	-	

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 12.

A változás okaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Budapest, 2016.....hó.....nap

Harsányi István

készítő/minőségtanúsító

ig.szám : 3119

irsz. : 0812/90

Harsányi István

IRSZ: 0812/90

GDT: 01-8707

Záradékoló:

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.
Tömegföldmérési és
földrajzi osztály

77.

STILS 0. 2016.
KÖZPONTI IRÁDEJÉK
2016 JÚN 27.
KAB HIR



Központi Irádeji Kiosztó
Értékelési és Juttatási Osztály
Béke: 2016. JÚN 27.
Központi Irádeji Kiosztó
Béke

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

DR. KOCSIS MÁTÉ
POLGÁRMESTER

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.
kabinetfőnök

részére
Budapest
Pf. 708.
1399

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.
Iktatószám: 27-49/2016
Ügyintéző:
Telefon: (1) 459-2150
e-mail:

Tárgy: Telekrendezési javaslat a Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei által hasznosított 36207 hrsz. telek kapcsán

Tisztelt Kabinetfőnök Úr!

A Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei által hasznosított 36207 hrsz. telek rendezésével kapcsolatban már történtek egyeztetések a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat között, amelyek során felmerült, hogy egy esetleges közös telekcsera megoldás lehet a telekrendezés véghezviteléhez.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat által megbízott Rév8 Zrt. megvizsgálta a lehetséges alternatívákat, amelyek a mellékelt összefoglalóban részletesen kifejtetésre kerültek.

Kérem további együttműködését az ügyben.

Budapest, 2016. június 20.

Tisztelettel:

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Melléklet: Telekrendezési javaslat a Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei által hasznosított terület kapcsán

Telekrendezési javaslat a Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei által hasznosított terület kapcsán

A Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei szeretnék fejleszteni a területen, azonban az általuk használt 36207 hrsz. telek szalagszerű formája rossz beépíthetőséget és utcaképet eredményez hosszabb távon, ezért időszerűvé vált a beavatkozás.

Az Önkormányzat megvizsgálta a lehetőségeket, amelyek eredményeként megállapítható, hogy csak a telekcseré útján alakítható ki a tömbön belüli új telekosztás.

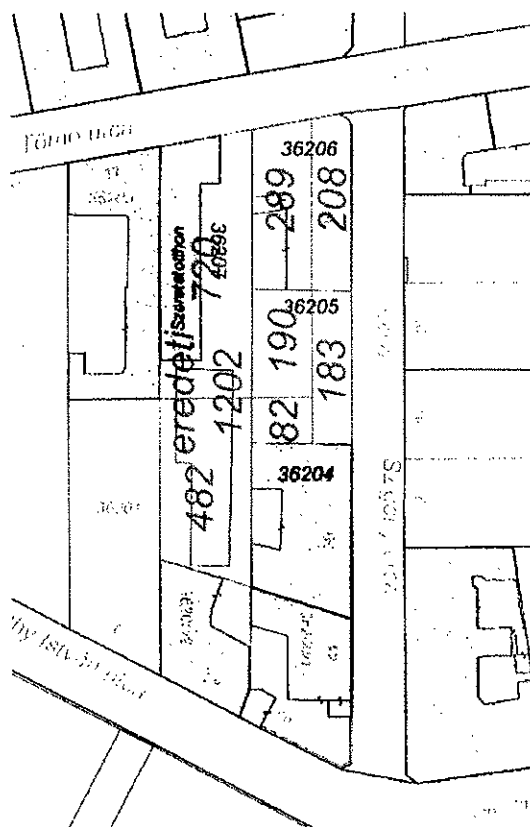
Telekalakítás előírásai – korlátai

Amennyiben a Szigony utca kiszélesítése megtörténik, akkor a fennmaradó telek csomók (289 m^2 , 190 m^2 , 82 m^2) olyan kis méretűek, hogy önállóan nem jegyezhetőek be a Földhivatalnál, mert az övezetben minimálisan kialakítható telekméret 500 m^2 . Összevonásukkal pedig egy – a Szeretet Misszionáriusai által használt telekhez hasonló – szalagtelek jönne létre (561 m^2), amely önállóan szinte teljesen beépíthetetlen, így fejlesztésre alkalmatlan önkormányzati tulajdonú telekstruktúra alakulna ki.

A Szeretet Misszionáriusai továbbra is szeretnék megőrizni a jelenlegi épületük léptékét, így viszonylag kis méretű épületre van szükségük. Az övezeti előírás szerint a legkisebb építménymagasság 16 méter, amit az általuk tervezett funkció nem érne el. Az egész beruházás csak akkor valósítható meg, ha az épület a jelenlegi épület bővítményeként épülhet meg.

A közterület kiszabályozása után a Tömő utca és a Szigony utca sarkán álló telek csak akkor építhető be előnyösen, ha összevonásra kerül a szomszédos 36207 hrsz.-ú telekkel. Ha a fennmaradó szalagszerű önkormányzati telket a Szeretet Misszionáriusai hasznosítani kívánják, akkor – az építésjogi kötöttségek miatt – egy intézményként nem tudják beépíteni, illetve a beépíthetőség korlátozott. Továbbá, ebben az esetben az épület szerkezeteket és közműveket is el kell különíteni a felosztott telkeken, ezáltal a racionális üzemeltetés sem jöhet létre.

Végezetül – még ha az Önkormányzatnak módjában is állna – az sem jelentene megoldást, ha az Önkormányzat megvárásolná a Szeretetotthon telkének azon részét, amelyen a jelenlegi szociális konyha működik, ugyanis az önállóan – közúti kapcsolat hiányában – nem lenne kialakításra alkalmas. Ennek következtében a telket valamely másik önkormányzati tulajdonú telekkel kellene összevonni, ami egyrészt rossz telekstruktúrát eredményezne, másrészt javasolt, hogy az eddig is állami tulajdonú telken működő szeretetotthon továbbra is teljes mértékben egy állami tulajdonú telken üzemeljen a jelenlegihez hasonló támogatott formában.

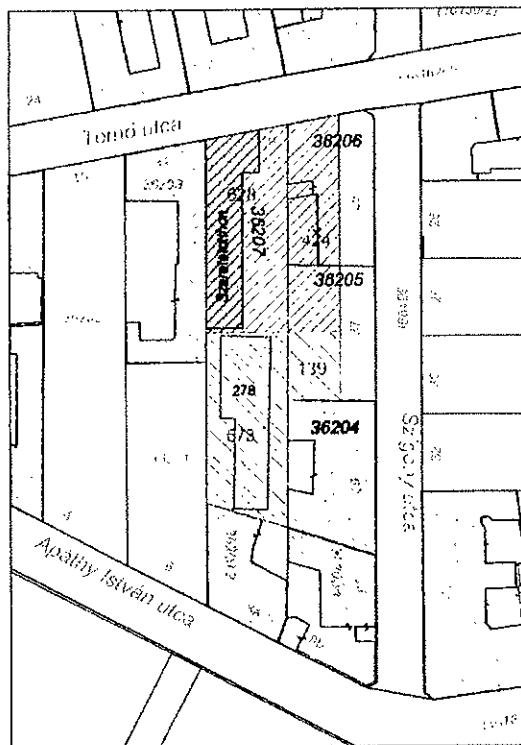


Telekrendezés lehetősége

Több vizsgált alternatíva közül végül kizárólag az alábbi megoldás tűnik megvalósíthatónak.

Adásvétellel közös telekcseré:

- Lebontásra kerül a Szigony utca 35. szám alatti épület és a Szeretetotthon hátsó konyha épülete.
- A megmaradó szeretetotthon épületének hátsó homlokzatát tűzfallá kell alakítani, különösen a tűztávolság miatt.
- A 36207 hrsz-ú telekből a Józsefvárosi Önkormányzat kb. 573 m² nagyságú területet kap, amelyért cserébe a 36206 és a 36205 hrsz-ú telkekből kb. 424 m² területet ad. Értékegyeztetésnek megfelelően az Önkormányzat a különbözetet kifizeti.
- A telekosztás csak egy ütemben hajtható végre, mert a töredék telkek mérete nem éri el az övezeti minimumot (424 m², 139 m²).
- A 36207 hrsz. telek egyesítése a 424 m² csere telekterülettel. Ezzel létrejön a Terézanya Nővérek fejlesztési területe. Ebben az esetben a telket racionálisan, az építési előírásoknak megfelelően be lehet építeni, a Szeretet Misszionáriusainak igényeit figyelembe véve.
- A Szeretetotthon hátsó telekrészének egyesítése a 36205 hrsz.-ú, közterületi kapcsolattal rendelkező kb. 139 m²-es ingatlan maradvány részével.



Ezzel a megoldással alakítható ki az egyetlen igazán jól beépíthető telekállapot, amely kedvező adottságokat biztosít a Szeretet Misszionáriusai – Teréz Anya Nővérei és a Józsefvárosi Önkormányzat számára.

Készítette: Rév8 Zrt., 2016. június

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 60 /2016

Budapest, VIII. ker.

város

belterület

T - 88312

Adatszolg.ikt.sz: 7206/4001/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205, 36206, 36207 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordinata

Hrsz : 36205 1 652431 237837 5411

Hrsz : 36207 1 652433 237891 5412
2 652424 237889 5412

Megelőzi a 4378/2018 iktatószámú
változási vázrajz átvezetése.

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Szeptember 06.

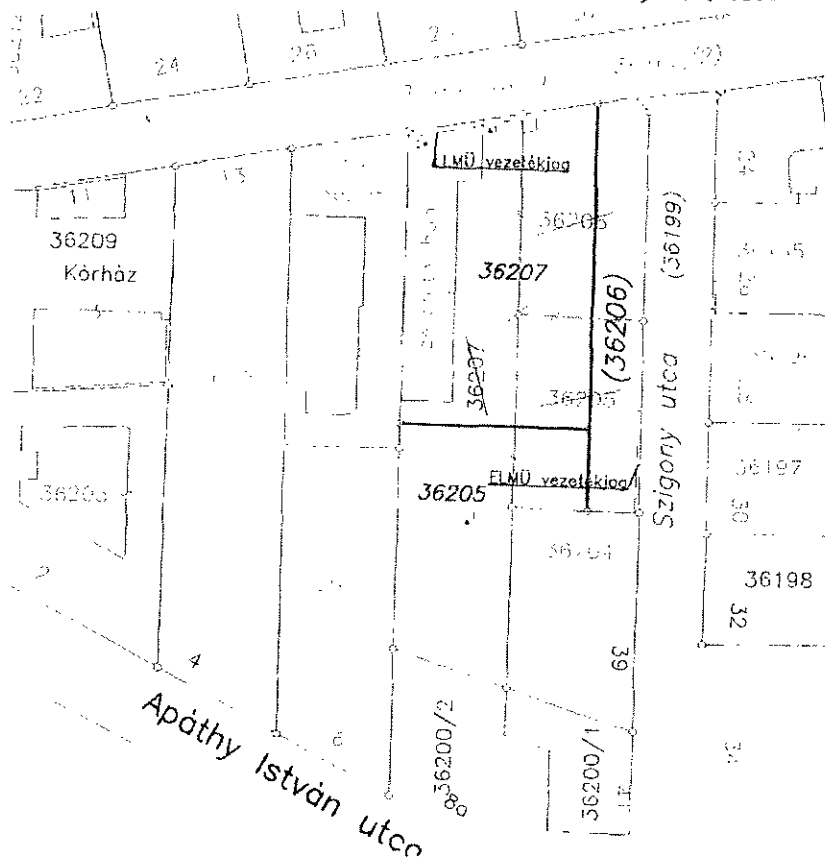


1067357470002018

Ikt.szám: 4876/1/.....

Mellékletek (db):

Aláírás:



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ő.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ő.	ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.őg					jel	műv.őg				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0649	-	
36206	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0499		(36206)	-	kivett, közterület	-	0.0394		Vmb-117-2012 Vezetékljog 7 m2 területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI 1132 Bp. Váci út 72/4.
36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1202		36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1115	-	Vmb-117-2012 Vezetékljog 17 m2 területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 Bp. Váci út 72/4.
összesen	-	-	-	0.2158	-	-	-	-	-	0.2158	-	

Wojan
Sul

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 12.

bitokhatár rendezés

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos,
későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

2018. SZEPTEMBER 11.

Budapest, 2016. hó. nap

Hársányi István

készítő/minőségtanúsító

ig.szám : 3119

írsz. : 0812/90

Hársányi István

ig.szám : 0812/90

írsz. : 0812/90

Záradékoló:

Sul

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.
Tel.: 06 20 34 35 397
Adószám: 123621102-41

81

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 59 /2016

Budapest, VIII. ker.

belterület

város

Adatszolg.ikt.sz.: 7206/4124/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36207 helyrajzi számú földrészleten lévő épület megszüntetéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordináta

1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Augusztus 10.



1059934430002018

Ikt.szám: 4378.1.1.2018

Mellékletek (db):

Aláírás:

Elkészítésen térkepezve

2018 AUG 15.

Min
vizsgáló

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36207		kivett szociális otthon	-	0.1202	-	36207		kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	
összesen				0.1202						0.1202		

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 15.

Harsányi István

készítő/minőséget tanúsító

irsz. : 0812/90

Földm.ig.sz.: 3119/2008

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől
számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltni kell.

2018 AUG 15.

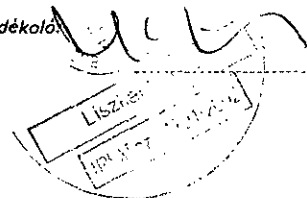
Budapest, 2016.....hó.....nap

Harsányi István

IRSZ: 0812/90

GDF 01-8707

Záradékoló:



82

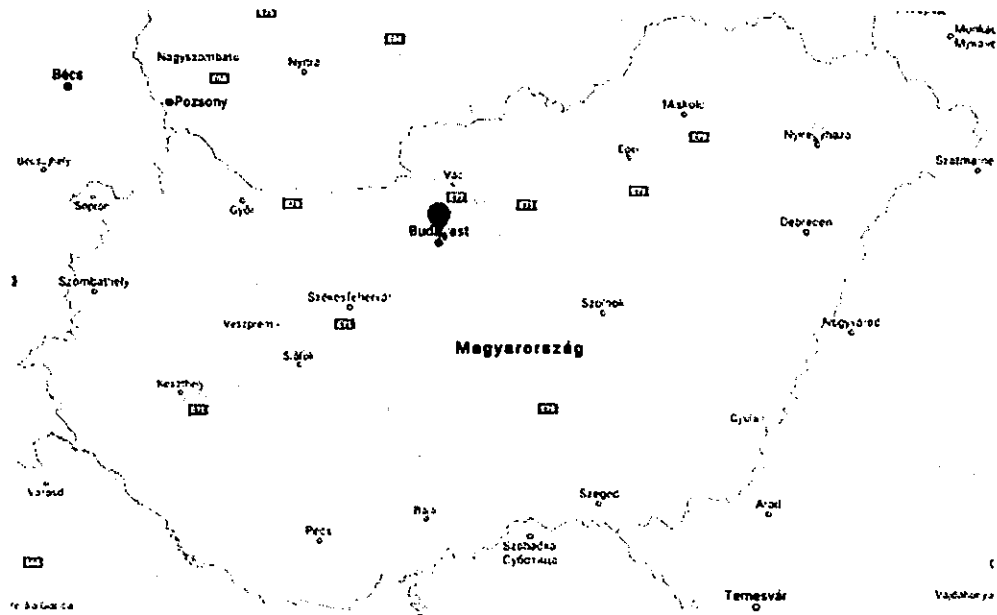
1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.

1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.

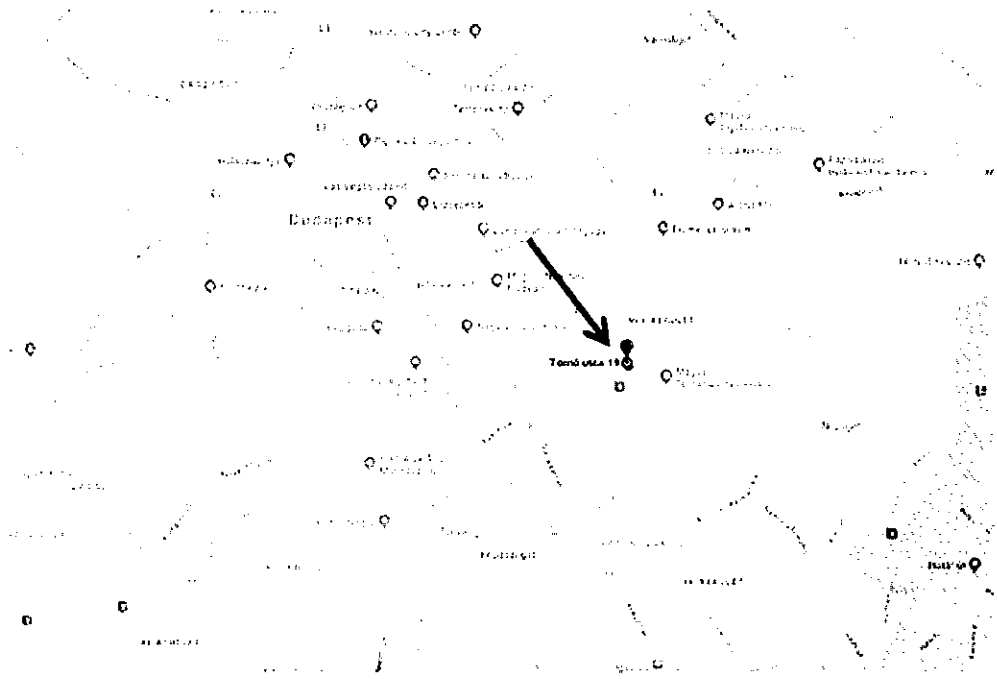
1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.

36205 hrsz., 36206 hrsz., 36207 hrsz.

Település elhelyezkedése országon belül:



Az értékelte ingatlanok fővároson belüli elhelyezkedése:



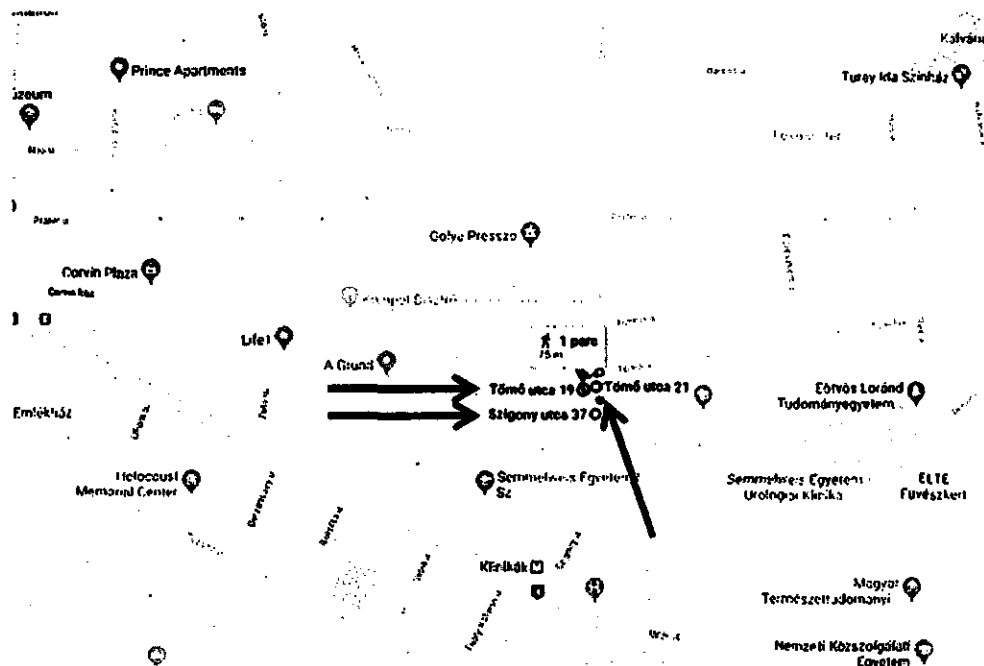
1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.

1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.

1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.

36205 hrsz., 36206 hrsz., 36207 hrsz.

Az értékelt ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedése:



Az értékelt ingatlanok elhelyezkedése (műhold):



1083 Budapest VIII. ker., Szigony utca 37.

1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 19.

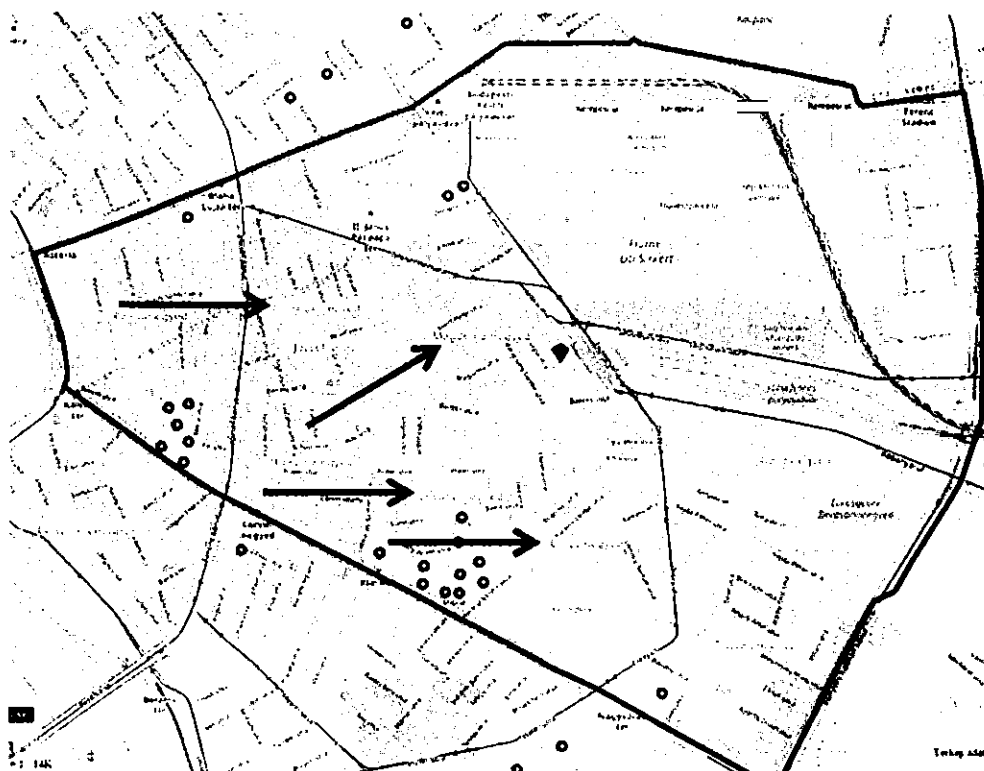
1083 Budapest VIII. ker., Tömő utca 21.

36205 hrsz., 36206 hrsz., 36207 hrsz.

Az értékelt ingatlan: →

Összehasonlító ingatlanok: →

Piaci összehasonlítók:



Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u.11.

A munkát végző szerv neve

Munkaszám : 60./2016

Budapest, VIII. ker.

város

belterület

T - 88312

Adatszolg.ikt.sz: 7206/4001/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36205, 36206, 36207 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1 : 1000

Címkoordináta

Hrsz : 36205 1 652431 237837 5411

Hrsz : 36207 1 652433 237891 5412

2 652424 237889 5412

Megelőzi a 4378/2018 iktatószámú
változási vázrajz átvezetése.

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Szeptember 08.



1087357470002018

Ikt.szám: 4876/1

Mellékletek (db):

Alélírás:

Apáthy István utca

Változás előtt					Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület ha. nm	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	ha. nm	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0457	-	36205	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0649	-	
36206	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0499	-	(36206)	-	kivett, közterület	-	0.0394	-	Vmb-117-2012 Vezetékfog 7 m2 területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI 1132 Bp. Váci út 72-74.
36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1202	-	36207	-	kivett, szociális otthon	-	0.1115	-	Vmb-117-2012 Vezetékfog 17 m2 területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 Bp. Váci út 72-74
összesen				0.2158	-					0.2158		

Készítette: Budapest, 2016. augusztus 12.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos,
későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2018. Szept. 11.

Budapest, 2016. hó. nap

Hársányi István

készítő/minőséggarancia

ig.szám : 3119

irsz. : 0812/90

Hársányi István

IRSZ: 0812/90

GDT: 01-8707

Záradékoló:

Sul

Budapesti Földmérő Kft
1034 Bp. Szomolnok u. 11.
Tel : 06/20 3838-297
Adószám: 12302110-2-41