

Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Kazinczy u. 48.

sorszám alatt fekvő, kivett üzem megnevezésű ingatlan
eszmei 256/900-ad részéről

Helyrajzi szám: 34167



Budapest, 2020 október hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÜRES TELEKKÉNT

6.1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

6.2. Maradványérték számítás

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Helyszínrajz

Alaprajz

Polgármesteri Hivatal, Műszaki Irodájának végzése

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2016 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlanrész forgalmi értékét jelenlegi állapotában, illetve üres, beépítetlen telekként is:

1075 Budapest, Kazinczy u. 48.
Helyrajzi szám: № 34167

A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan, 256/900-ad részének, általunk becsült,
jelenlegi forgalmi értéke:

123.448.889.-Ft

**azaz.százhuszonhárommillió négyszáznegyvennyolcezer
nyolcszáznolcvankilenc.-Ft**

A Budapest, VII. Kazinczy u. 48 szám alatti ingatlan üres telek, 256/900-ad részének jelenlegi
forgalmi értéke:

213.902.000.-Ft


azaz.kétszáztizenhárommillió kilencszázkétezer.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan 2566900-ad részének, jelenlegi forgalmi értékének megállapítása jelenlegi és üres, beépítetlen állapotban.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

Budapest, 2020 október 7.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-87760

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2020. 09. 17)
- Az ingatlan helyszínrajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2020. 09. 18.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2020.09.17-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1075 Budapest, Kazinczy utca 48.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat COK-Invest Kft Kazinczy utcai Project Kft	256/900 135/900 509/900
Besorolás	Kivett üzem	
Helyrajzi szám	34167	
Az ingatlan mérete	900 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none">• Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, 1 m² területre. Jogosult: Budapesti Elektromos Művek• Vezetékjog, 3 m² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.• Vezetékjog, 11 m² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.• Vezetékjog, 6 m² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.• Egyetemleges jelzálogjog, 14019/0/852/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés javítása. Terheli még a Budapest, VII. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszámú ingatlant.	

Mindezek figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		Üzem	Összes hasznos alapterület /m ² /:	382.53 m ²
Építés éve:		1880	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:			Jelenlegi funkció:	vendéglátás
Telek terület (m ²):	900 m²		Legcélszerűbb hasznosítás:	vendéglátás
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, belső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik legismertebb utcájában található. Az ingatlanhoz tartozó terület, részben beépített, egy 1880-ban, utcafrontra és a két oldalsó telekhátára épült, lapostetős épülettel. Az épület téglá szerkezetű, homlokzata festett. A közelmúltban az eredetileg ipari funkciót betöltő épületet, vendéglátó funkcióra alakították át és újítottak fel.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a Kazinczy utcában található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Király utca felől.
Közlekedési eszközök	Az utcában közforgalmú közlekedés nincs, a közelben lévő Rákóczi úton, illetve a Károly körúton, villamosjárat és autóbusz is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	<p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városeyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p>

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Üzem		
Hasznosítás jelenlegi formája:	Vendéglátás		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Vendéglátás		
Az épület helyiségei:	A helyiséglistánban összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	382,53 m ²	Kalkulálható alapterület	356 m ²
Általános ismertetés	<p>Az épület 1880-ban épült, eklektikus stílusban, a Kazinczy utca frontjára és a két oldalsó telekhatárra. Az eredetileg üzemként épült és funkcionáló épületet, a közelmúltban vendéglátó funkcióra építették és alakították át. Az épület homlokzata, vakolt, illetve téglá borítású. A lapos tetőn egy kopilit üveges építmény áll, mely egy gépészeti helyiség mellett, a tetőre felvezető lépcsőt tartalmazza. A lapos tető járható, itt, cementlapos teraszt alakítottak ki.</p> <p>Az épület pinceszintjén raktárak, öltözők, szociális helyiségek mellett, irodát is kialakítottak. Az alagsorban konyha, mosogatóhelyiségek találhatóak. A többi szinten, a vendégtér található, melyekhez több kiszolgáló pultot építettek be. A szintek közötti közlekedést vasbeton szerkezetű egy illetve kétkarú lépcsők biztosítják melyek egy részét acéllemez borítással láttak el. A helyiségek általában simított beton aljzatúak, de a földszinti vendégtér hajópadlós, a kiszolgáló és a szociális helyiségek kerámia illetve PVC aljzatúak.</p> <p>Az épület jó állapotban van, jelenlegi funkciójának megfelel.</p> <p>Az épület mögötti telekrészre, belső átjárással, a meglévő vendégtér megnagyobbítása céljából, acélszerkezetű csarnokot építettek, mely a földszinti vendégtérhez kapcsolódik. Ezt az építményt az értékbécslés során figyelmen kívül hagytuk, mert a helyi Főépítész iroda tájékoztatása szerint erre az építményre építési engedélyt nem kértek.</p>		
Nyílászáróinak szerkezete	Általában fém szerkezetűek	Állaga	jó minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, a szociális helyiségek csempézettek.		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	van		
Fűtési mód	Gázközponti, a szomszéd épületből		
Melegvízellátás	Helyi villanybojler	állaga	jó
Egyéb ép. gépészet.		állaga	jó
Igényszint	jó		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	85 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező szintrajzokat vettük figyelembe.

A hasznos alapterület számításánál, a terasz alapterületének 50 %-t vettük figyelembe.

Szint	Alapterület(m2)	Figyelembe vett alapterület(m2)
pince	83,68	83,68
alagsor	39,44	39,44
földszint	56,40	56,40
galéria	39,48	39,48
emelet	84,63	84,63
tetőszint	78,90	52,60
Összesen:	382,53	356,23

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2016., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- összehasonlító megközelítés
- jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
 - 4.2. Építészeti szempontok
 - 4.3. Használati szempontok
 - 4.4. Telekadottságok
 - 4.5. Infrastruktúra
 - 4.6. Környezeti szempontok
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

KISKERESKEDELMI PIAC

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a leginkább kitett szegmensek a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, de minden szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlok) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket. Az ebből fakadó pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyűrűzésének elkerülését segítette az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatkozó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra. Az előző évek tendenciáját követve, a hazai kereskedelmiingatlan-piac valamennyi szegmensét 2019-ben is élénk bérleti-, befektetési- és fejlesztési aktivitás jellemezte. Továbbra is fennállt, hogy a kereslet késve alkalmazkodó kínálattal találkozott, ami a kihasználatlansági ráták csökkenését, a bérleti díjak emelkedését eredményezte. Az új kínálat piacra érkezése mindegyik ingatlantípus esetén alulmúlta a várakozásokat, továbbra is jellemző a kivitelezések csúszása. Kiemelkedő fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacot, illetve a szállodaszektort országosan jellemzi. A kihasználatlan területek aránya a piac valamennyi szegmensében végig a valaha mért legalacsonyabb szintjén tartózkodott az év folyamán. 2019 végére a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája 5,6 százalékos szintre süllyedt, a fővárosban és környékén található ipari-logisztikai ingatlanoké pedig 1,9 százalék volt. Az év végi fejlesztési adatok, a következő 2–3 évre jelentős, a fennálló állomány 16 százalékát kitevő kínálatbővülést jeleztek előre a budapesti irodapiacra és az országos szállodakapacitás esetében is. 2020 márciusában azonban a hazánkban is megjelenő a koronavírus-járvány leállásokat, további csúszásokat és megnövekedett kihasználatlanságot okozhat a folyamatban lévő kivitelezéseknél. Rövid távon a kialakult helyzet következménye a bérleti kereslet csökkenése, elhalasztása lesz, továbbá a járvány idejére bérleti díjkedvezményekkel és jelentős bevételkiesésekkel kell számolni minden szegmensben. A szállodák bevételei néhány hét leforgása alatt nullára csökkentek, így a hotelberuházások közül sok leállhat vagy el sem fog indulni. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.

Rövid távon: A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a járványnak. Egyes üzlet típusok (élelmiszer, drogéria, gyógyszertár) esetében egyelőre pozitív a hatása az előrehozott keresletnek köszönhetően, másokra azonban azonnali negatív hatást gyakorolt. Egy szűkebb kör már a teljes bezárásban érintett (többek között játszótér, óvoda, magánegészségügy), emellett vannak a különösen érintett, főként szolgáltató tevékenységek, ahol már rövid távon szinte minden bérlő jelezte, hogy nem tud bérleti díjat fizetni (turizmus, éttermek), de más szegmensekben is sorra jelzik a bérlők, hogy kedvezményeket kérnek a kieső forgalom miatt. Az éttermek egyetlen lehetősége a kiszállítás erősítése, bővítése. A kiskereskedelmi egységek korlátozott nyitvatartása jelentős bevételkiesést generál mind az üzleteknek, mind az ingatlan tulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását.

A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet.

A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget. A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulása után a helyreállítás is el tud húzódní.

Hosszú távon: A LITT szakemberei a járvány és a korlátozások enyhülésével kétféle átmeneti trendet tartanak elképzelhetőnek: az első, a pozitív trend szerint a fogyasztói bizalom és kedv emelkedni fog, hiszen a vásárlók megkönnyebbülnek, és újra kiemelten igényelni fogják az elhalasztott közösségi programokat, eseményeket.

Ez alapján a csökkenés/leállás után egy bizonyos ideig kiemelkedően erős fogyasztói kedv és pozitív magatartás lehet a jellemző, ezt azonban a gazdaság járványhelyzet utáni állapota befolyásolja majd. A negatív trend azt feltételezi, hogy jelentős munkanélküliség alakul ki a gazdaságban, a háztartások felélik megtakarításaikat, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat. Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszan tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve. A budapesti bevásárlóközpontok relatíve alacsony 1–4 százalékos kihasználatlanság mellett működtek 2019 végén, míg a 100 ezer lakost meghaladó népességű városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája is 3 százalékot mutatott. Továbbá a hatályos szabályozásból fakadóan, Magyarországon jelenleg kevés kiskereskedelmi terület épül, így az alacsony kihasználatlanság és kevés új átadás mellett a járvány megjelenését megelőzően nem merült fel túlkínálati kockázat középtávon sem.

Forrás:MNB

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település kiemelt központjában, a VII. kerület vigalmi negyedében található. Az ingatlan jól értékesíthető és értékálló. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan bérbeadása, hasznosítása forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége kínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik.
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	A működéshez szükséges összes műszaki és jogi feltétellel rendelkezik.
3	Hasznosíthatóság	A fekvése miatt jól hasznosítható, illetve bérbeadható
4	Fekvés	Közvetlenül az utcáról megközelíthető
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1.	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1880	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	jó	jó	jó	jó
Megjegyzés:	utcai bejáratú	utcai bejáratú	utcai bejáratú	utcai bejáratú
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		450 000 000	400 000 000	149 000 000
nettó alapterület (m2)		300,0	300,0	135,0
nettó alapterület (m2)	356,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	356,0	300,0	300,0	135,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 500 000	1 333 333	1 103 704
tulajdonátr viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2020.	2020.	2020.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		405 000 000	360 000 000	134 100 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 350 000	1 200 000	993 333

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	nagyobb
	1,00	1,00	1,05
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
parkoló	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

1 350 000	1 200 000	1 043 000
1 350 000	1 200 000	1 043 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	vendéglátó
redukált alapterület (m2)	356,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 197 667
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 197 700
becsült bruttó érték	426 381 200
becsült bruttó érték kerekítve	426 400 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest, VII. kerület	Budapest, VII. kerület	Budapest, VII. kerület
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1880	na	na	na
Műszaki állapot:	jó	jó	jó	jó
Megjegyzés:	utcai bejáratú	utcai bejáratú	utcai bejáratú	utcai bejáratú
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		1 200 000	1 790 000	2 200 000
nettó alapterület (m ²)		150,0	172,0	250,0
alapterület (m ²)	356,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	356,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m ²)		150,0	172,0	250,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		8 000	10 407	8 800
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2020.	2020.	2020.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		1 080 000	1 611 000	1 980 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		7 200	9 366	7 920

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	hasonló
	0,90	0,90	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

6 480	8 430	7 920
6 500	8 400	7 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	vendéglátó
redukált alapterület (m ²)	356,0
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	7 600
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	7 600
becsült bérleti díj (Ft/hó)	2 705 600
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	2 706 000

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: vendéglátó helyiség

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		356 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	356 m ² × 7 600 Ft/m ² × 12 hó	32 467 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		32 467 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	324 672 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	649 344 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	649 344 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		30 843 840 Ft
Tőkésítési ráta		7,0 %
Tőkésített érték		440 626 286 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		440 600 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabadpiacon való értékesíthetőségét, mint a hozam alapú értékelés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2020. október 07-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	426 400 000	50	213 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	440 600 000	50	220 300 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			433 500 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			434 000 000 Ft

Fentiek alapján a Budapest, VII. Kazinczy u. 48 szám alatti ingatlan, 256/900-ad részének jelenlegi forgalmi értéke:

123.448.889.-Ft

**azaz.százhuszonhárommillió négyszáznegyvennyolcezer
nyolcszáznolcvankilenc.-Ft**

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÜRES TELEKKÉNT

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a „maradványértékelés” módszerrel is megbecsültük.

6.1 A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELEMZÉS

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	Budapest vil. Kacinczy u.48	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VII.
Leírás	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Alapterület (m2)	900	357	805	615	715
Eladási ár/ Kínálati ár		438 400 000	865 380 000	420 000 000	695 000 000
Korrektció (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		1 105 210	967 506	614 634	874 825
Korrektciók					
Elhelyezkedés		hadonló	hasonló	jobb	hasonló
		0%	0%	5%	0%
Méret		nagyobb	hasonló	nagyobb	hasonló
		-5%	0%	-5%	0%
Övezeti besorolás		VK	VK	Ln	Vt
		0%	0%	0%	0%
építési eng.		van	nincs	nincs	nincs
		-10%	0%	0%	0%
Összes korrektció		-15%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár ár	849 098	939 428	967 506	614 634	874 825
Ingatlan értéke	764 188 200				
Ingatlan értéke kerekítve	760 000 000 Ft				

6.2. MARADVÁNYÉRTÉKELES

A **maradványelvű értékelés** egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant.

A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete, Erzsébetváros Építési Szabályzatáról
Tárgyi ingatlan övezeti besorolása: *Vt-V/3*

Beépítettség maximuma szint alatt: 60 %,

Beépítettség maximuma szint felett: 60 %,

Megengedett építmény magasság a kialakult, de maximum 5 szint

Minimum zöldfelület. 10 %

Telek területe: 900 m²

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 540 m²,
szint felett $5 \times 540 = 2700$ m², összesen: 3240 m²

Budapest VII. kerület EÉSZ



A Budapest, VII. EÉSZ szerint, a becslés tárgyát képező, VII. Kazinczy u. 48 szám alatt fekvő ingatlan Vt-V/3 övezeti besorolású.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról

Kivonat

2.: Övezeti előírások

Térület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek							Az épület		
	neve	jele	beépítési módja	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépí- tettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/I	Z	750	2250	K (60)	K (≧ 80)	20	K (5)	K (≧)	K (≧)	K (≧ 30)
		Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (≧ 80)	15	K (6)	K (≧)	K (≧ 25,5)	K (≧)
		Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (≧ 80)	20	K (4)	K (≧)	K (≧ 22,5)	K (≧ 30)
		Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (≧ 70)	20	K (5)	K (≧)	K (≧ 20,5)	K (≧ 30)
		Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (≧ 60)	40	K (5)	K (≧)	K (≧ 22,5)	K (≧ 30)
	kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/I	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (≧)	K (≧)	K (≧ 25)
vegyes terület	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (≧ 80)	10	K (6)	K (≧)	K (≧ 22,5)	K (≧)
		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (≧ 80)	10	K (6)	K (≧)	K (≧ 24,5)	K (≧ 30)
		Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (≧ 80)	10	K (5)	K (≧)	K (≧ 22,5)	K (≧ 30)
		Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (≧ 80)	20	K (5)	K (≧)	K (≧ 20,5)	K (≧ 30)
	intézmények, szabadonálló	Vt-2/I	SZ	3000	3000	K	K	K	K (≧)	K (≧)	K (≧)	K (≧)
külön- leges	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (≧)	K (≧ 25,5)	K (≧)
	oktatási központok	K-Ok	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (≧)	K (≧ 22,5)	K (≧)
	közpark	Z-FK	-	-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-
	közkert	Z-KK	-	-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)

Z = zártosú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (./..) = legkisebb/legnagyobb határérték, ≧ = e rendelet rendelkezése

				Fajlagos mennyiség	Összeg
A fejlesztés bevétele					
Eladási ár (lakás)	2 700 m ²	x	900 000 Ft/m ²		2 430 000 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	540 m ²	x	300 000 Ft/m ²		162 000 000 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					2 592 000 000
Figyelembe vehető bevétel (nettó)					2 592 000 000 Ft
Költségek					
Építési költségek (nettó)	lakás	2 700 m ² x	350 000 Ft/m ² =		945 000 000 Ft
	tetőtér	m ² x	Ft/m ² =		0 Ft
	szint alatti terület	540 m ² x	282 000 Ft/m ² =		152 280 000 Ft
Építési költségek összesen					1 097 280 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		181 440 000 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		129 600 000 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		77 760 000 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		72 815 960 Ft
Összes költség					461 615 960 Ft
A fejlesztő elvárt haszna					
	értékesítési bevételek:	10%	-a		259 200 000 Ft
A fejlesztés maradványértéke					773 904 040 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		29 765 540 Ft
A telek nettó maradványértéke					744 138 500 Ft
Maradványérték kerekítve					744 000 000 Ft

A maradványérték számításnál, a kerületi építési szabályzatban meghatározott értékekkel számoltunk. Feltételeztük, hogy a területre a megengedett alapterület megépítése történik. Az építési költségeket, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019-es kiadása alapján állapítottuk meg.

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük. A piaci- és a maradványértékelés módszerével kialakított érték különböző értéket eredményezett, ezért az alábbi súlyozást alkalmaztuk.


Módszer neve	Megállapított érték	Súlyo zás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	760 000 000	50	380 000 000 Ft
Maradványérték számítás	744 000 000	50	372 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			752 000 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			752 000 000 Ft

Fentiek alapján a Budapest, VII. Kazinczy u. 48 szám alatti ingatlan üres telek, 256/900-ad részének jelenlegi forgalmi értéke:

213.902.000.-Ft

azaz.kétszáztizenhárommillió kilencszázkétezer.-Ft

Budapest, 2020 október 7.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-87760

.....

Csák Attila

Ügyvezető



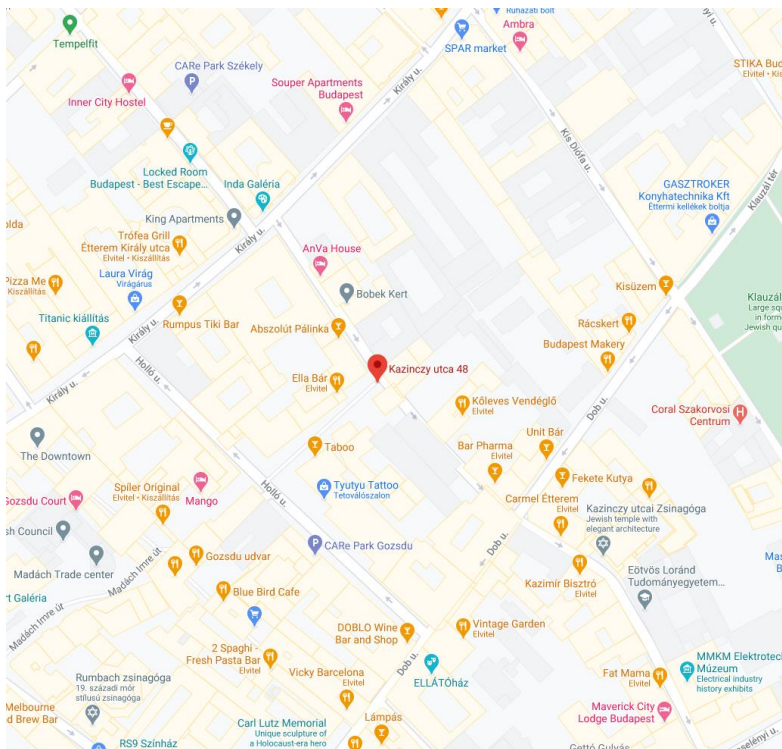
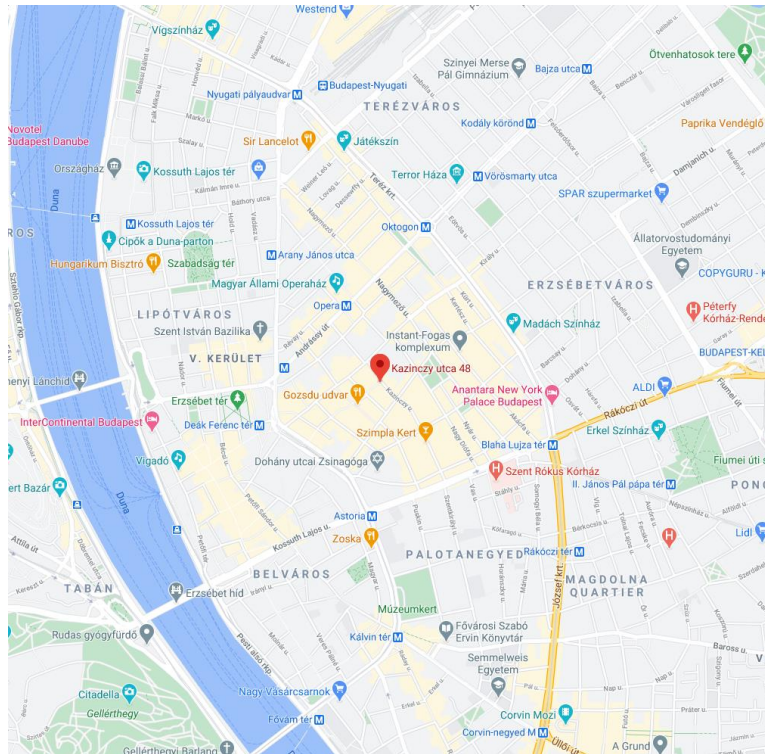
.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

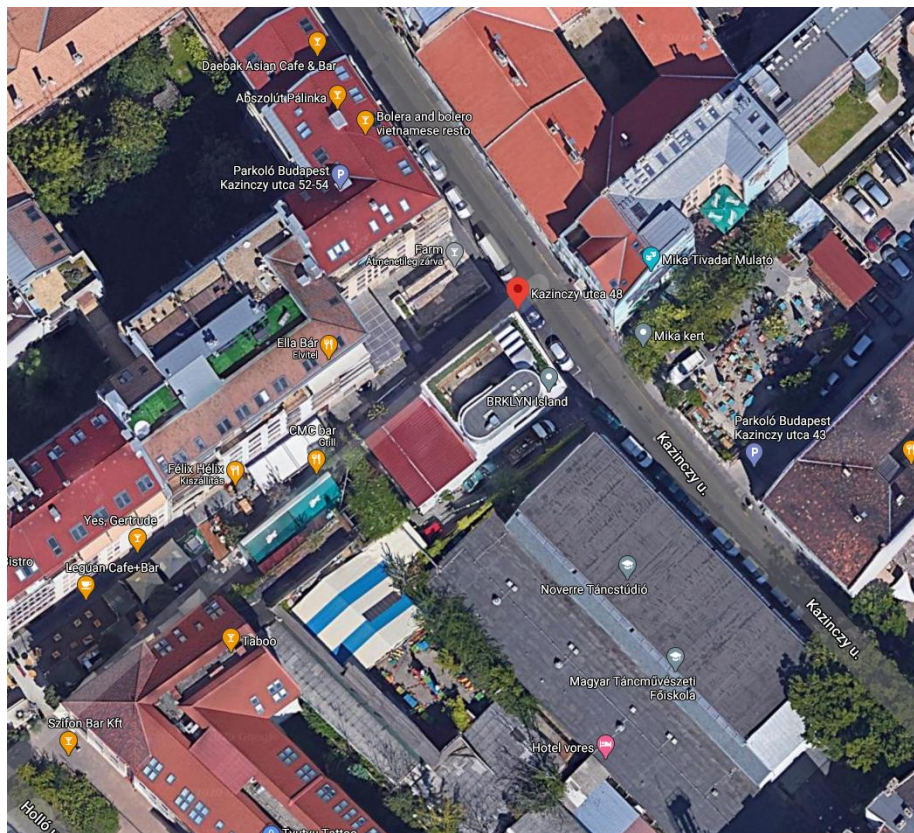
MELLÉKLET

Térkép



Az 1075 Budapest, Kazinczy u. 48. szám alatti ingatlan eszmei 256/900-ad részének forgalmi érték megállapítása
Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

Műholdkép



Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Borzlyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megnevelés szám: 8000004/257048/2020 2020.09.17		
Oldal: 1/6		
Szektor: 14		
BUDAPEST VII. KER. Helyterület: 34167 helyrajzi szám		
1075 BUDAPEST VII. KER. Kazinczy utca 48.		
I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok adóvezé: ág/kivett megnevezés/		
min.o terület kat.t.jöv. alrészlet adatok ha.m2 k.fill. ter. kat.jöv. ha.m2 k.fill.		
Kivett részen U 900 900		
1. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11 Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (XII.1) RMGM rend. - 29176/1/2006. sz. beadvány rangsorában.		
II. RÉSZ		
✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06 bejegyző határozat, érkezési idő: 62926/2/1992/1991. törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06		
jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: MAGYAR HITEL BANK RT. cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Szabadság tér 5-6.		
✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 134700/2/2001/96.06.07 bejegyző határozat, érkezési idő: 85757/1/2000/00.03.06 törölő határozat: 134700/2/2001/96.06.07		
jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: RISK-REÁL KFT. cím: 1087 BUDAPEST Könyves K. körút 76.		
✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11 bejegyző határozat, érkezési idő: 134700/2/2001/96.06.07 törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11		
jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: DÉNMAGYARORSZÁGI HÍRSTÍRI RT. cím: 7622 PÉCS Siklósi út 3.		
✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12 bejegyző határozat, érkezési idő: 76093/1/2007/06.12.11 törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12		
jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: PICK SZÉCHÉNYI cím: 1097 BUDAPEST Szabadság út 11-13.		
Folytatás a következő lapon		

https://www2.tokomat.hu/tulajdon/S0505702000917084230TzFeksEeTgOg-135688390... 2020.09.

Az 1075 Budapest, Kazinczy u. 48. szám alatti ingatlan eszmei 256/900-ad részének

forgalmi érték megállapítása

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 26 -

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 2/6			
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megjegyzés szám: 8000004/257048/2020 2020.09.17					
BUDAPEST VII. KER. Balterület: 34167 helyrajzi szám		Szektor: 34			
		Folytatás az előző lapról II. RÉSZ			
tulajdoni hányad: 509/900 töröl határozat: 75205/1/2011/11.12.02 bejegyző határozat, érkezési idő: 40339/1/2006/07.12.17		töröl határozat: 75205/1/2011/11.12.02			
jogcím: adásvétel utalás: II /9. jogállás: tulajdonos név: H.L. PROJEKT BEARÁNKÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT cím: 1052 BUDAPEST Aranykő utca 2. E. 3. tul. hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 37526/3/2013/11.01.11 tul. hányad: 644/900 tul. hányadot módosító határozat: 70329/1/2011/11.11.07					
10. tulajdoni hányad: 256/900 bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/3/2011/11.01.11 jogcím: cseré jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLETI ÉRZÉKBETŐVÁNDORI ÉRTÉKELŐKORHAT					
cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6.					
11. tulajdoni hányad: 135/900 töröl határozat: 80518/1/2013/13.07.15 bejegyző határozat, érkezési idő: 70329/1/2011/11.11.07		töröl határozat: 80518/1/2013/13.07.15			
jogcím: vétel utalás: II /9. jogállás: tulajdonos név: COX-INVEST VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT. cím: 1075 BUDAPEST VII. KER. Kazinczy utca 48.					
12. tulajdoni hányad: 509/900 töröl határozat: 80518/1/2013/13.07.15 bejegyző határozat, érkezési idő: 75205/1/2011/11.12.02		töröl határozat: 80518/1/2013/13.07.15			
jogcím: cseré utalás: II /9. jogállás: tulajdonos név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. cím: 1075 BUDAPEST VII. KER. Kazinczy utca 48.					
13. tulajdoni hányad: 509/900 töröl határozat: 117037/1/2018/18.08.24 bejegyző határozat, érkezési idő: 80518/1/2013/13.07.15		töröl határozat: 117037/1/2018/18.08.24			
jogcím: cseré 75205/1/2011/11.12.02 utalás: II /12. jogállás: tulajdonos név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT. cím: 1068 BUDAPEST VI. KER. Csengery utca 60. Pst. Székhelyjelölés.					
		Folytatás a következő lapon			

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520200917084230TzFeksEeTgOg-135688390...> 2020. 09. 17.

Az 1075 Budapest, Kazinczy u. 48. szám alatti ingatlan eszmei 256/900-ad részének

forgalmi érték megállapítása

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 27 -

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 3/6
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés száma: 8000004/257048/2020		
2020.09.17		
Szektor : 1		
BUDAPEST VII. KER.		
Belterület: 34167 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
II. RÉSZ		
14. tulajdoni hányad: 135/900		
bejegyző határozat, érkezési idő: 88518/1/2013/13.07.15		
jogcím: vétel 70329/1/2011/11.11.07		
utalás: II /11.		
jogállás: tulajdonos		
név: COK-INVEST VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.		
cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Csengery utca 68. Eszt.		
székhelyváltozás.		
15. tulajdoni hányad: 509/900		
bejegyző határozat, érkezési idő: 117037/1/2018/18.08.24		
jogcím: csere 75285/1/2011/11.12.02		
utalás: II /13.		
jogállás: tulajdonos		
név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANOSZALVÁZÓ KFT.		
cím: 1141 BUDAPEST XIV. KER. Kálócasi utca 41. 1.em.3.		
székhelyváltozás.		
II. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 470827/1972/XII. 21.		
Hastérületi jog		
villamos berendezések elhelyezését biztosító.		
jogosult:		
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK		
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 299461/1999/1995.12.29		
törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06.		
Egyéb a Magyar Hitel Bank Rt. eláró és a Riek-Reál Kft. vevő között létrejött adásvételi szerződés bejegyzési kérelmének elutasítása.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 87953/2/2005/01.01.30		
törölő határozat: 126314/3/2005/05.01.30		
Jelzálogjog 1 119 103 006, azaz egymillió-száztizenkilencezer-százhatvanegyszár és járuléka		
erőjéig.		
jogosult:		
név: VOLKSBANK GMBH-BRUCK KFT		
cím : 9010 GRAT SCHNITZBOGASSE 31		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 330767/1/2007/07.12.17		
törölő határozat: 40338/1/2006/08.02.12		
Tulajdonjog átvételével történt eladás		
jogosult:		
név: K.L. PROJEKT BERUHÁZÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT		
cím : 1052 BUDAPEST Aranykő utca 2. 2. sz. 3.		
Folytatás a következő lapon		

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520200917084230TzFeksEeTgOg-135688390...> 2020. 09. 17.

Az 1075 Budapest, Kazinczy u. 48. szám alatti ingatlan eszmei 256/900-ad részének

forgalmi érték megállapítása

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 28 -

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 4/6</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Mégrendelés szám: 8000004/257048/2020 2020.09.17</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 34</p> <p>BUDAPEST VII.KER. Rajtszám: 34167 helyrajzi szám</p> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapról III. RÉSZ</p>		
<p>5. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.10. Vezetéki jog 3 m2 területre, VM-145/2010. jogosult: név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p>		
<p>6. bejegyző határozat, érkezési idő: 71068/2/2010/10.10.10. Vezetéki jog 11 m2 területre, VM-145/2010. jogosult: név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p>		
<p>7. bejegyző határozat, érkezési idő: 64470/3/2012/12.03.08. Elutasítás vezetékjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása VM-29/2012. jogosult: név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p>		
<p>8. bejegyző határozat, érkezési idő: 122241/3/2016/10.10.09. törzsi határozat: 83356/2/2016/10.05.25 Perindítás A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 26.G.41.390/2012/2-III. számú végzése alapján, felpester: Budapest Főváros VII. kerületi Fővárosi Önkormányzata. utalás: II /12. jogosult: név: FŐVÁROS TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUM cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Széchenyi tér 40-48.</p>		
<p>9. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15. Vezetéki jog 6 m2 területre, VM-215/2013. jogosult: név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST VII.KER. Váci út 72-74.</p>		
<p>10. bejegyző határozat, érkezési idő: 41714/1/2014/14.01.29. törzsi határozat: 100578/3/2014/14.08.08 Végrehajtási jog 1,103 000 FT, azaz egymillió-ezszázharmincezer FT és járulékaik erejéig. NAV képviseletében eljáró NAV Kelet-budapesti Adóigazgatóság, 1144 Budapest, Országos utca 69., adó-tervezési jogcímen, Iktatószám: 5552014377. utalás: 14/14. jogosult: név: NAVI ADÓ- ÉS VÁMNAVATÁL cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.</p>		
<p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>		

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Besenyő tér 5. 1500 Budapest, Pf. 101		
Oldal: 5/6		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/257048/2020 2020.09.17		
Szektor : 34		
BUDAPEST VII.KER. Beltörzset 34167 helyrajzi szám		
Folytatás a következő lapról III.KER.		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42735/1/2014/14.01.31 törzsi határozat: 42736/1/2016/16.02.02 Egyetlenleges kezeltbiztosítási jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymillió forint erejéig. érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú ingatlanokat. utalás: II./14. jogosult: név: CIB BANK ZRT. cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42376/5/2016/14.01.31 törzsi határozat: 67718/1/2016/16.04.12 Egyetlenleges kezeltbiztosítási jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymillió forint erejéig. érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú ingatlanokat, enfeleményezés, bejegyzés az eredeti rangsúlyon. utalás: II./14, III/11. jogosult: név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT. cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Szeregly utca 9.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12 törzsi határozat: 50490/1/2018/18.02.09 Egyetlenleges jelzálogjog 1 600 000 000 FT, azaz egymillió hatvanmillió forint erejéig. terhel még a VI.Ker. 20795 a VII.ker. 34151., 34165/0/B/41 és a 34165/0/B/42 hrsz-ú ingatlan. utalás: II./14. jogosult: név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT. cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Szeregly utca 9.		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12 törzsi határozat: 50490/1/2018/18.02.09 Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. utalás: III/13. jogosult: név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT. cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Szeregly utca 9.		
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29 törzsi határozat: 113846/1/2019/19.08.09 Egyetlenleges jelzálogjog 4 000 000 EUR, azaz négymillió euró erejéig. terhel még a Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlan. utalás: II./15. jogosult: név: BOKRÉTA KFT. cím: 1124 BUDAPEST XII.KER. Csóroz utca 45.		
Folytatás a következő lapon		

<https://www2.takar.net/hu/tulaj/S050520200917084230TzFeksEeTgOg-135688390...> 2020. 09. 17.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Borzlyuk tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		
Oldal: 6/6		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés szám: 8000004/257048/2020		
2020.09.17		
Szektor : 14		
BUDAPEST VII. KER.		
Balterület: 34167 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
16. bejegyzés határolat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29		
törzsi határolat: 113846/1/2019/19.08.09		
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.		
utalás: III/15.		
jogosult:		
név: LASCONDES KFT.		
cím : 1124 BUDAPEST XII. KER. Csécs utca 45.		
17. bejegyzés határolat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29		
Egyetlenleges jelzálogjog		
14018/0/052/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés bevitelére, terhelési még a		
Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrsz. ingatlanra		
utalás: II /15, III/15.		
jogosult:		
név: LASCONDES KFT.		
cím : 1124 BUDAPEST XII. KER. Csécs utca 45.		
18. bejegyzés határolat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29		
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.		
utalás: III/17.		
jogosult:		
név: LASCONDES KFT.		
cím : 1124 BUDAPEST XII. KER. Csécs utca 45.		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONI LAP VÉGE		

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520200917084230TzFeksEeTgOg-135688390...> 2020. 09. 17.

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

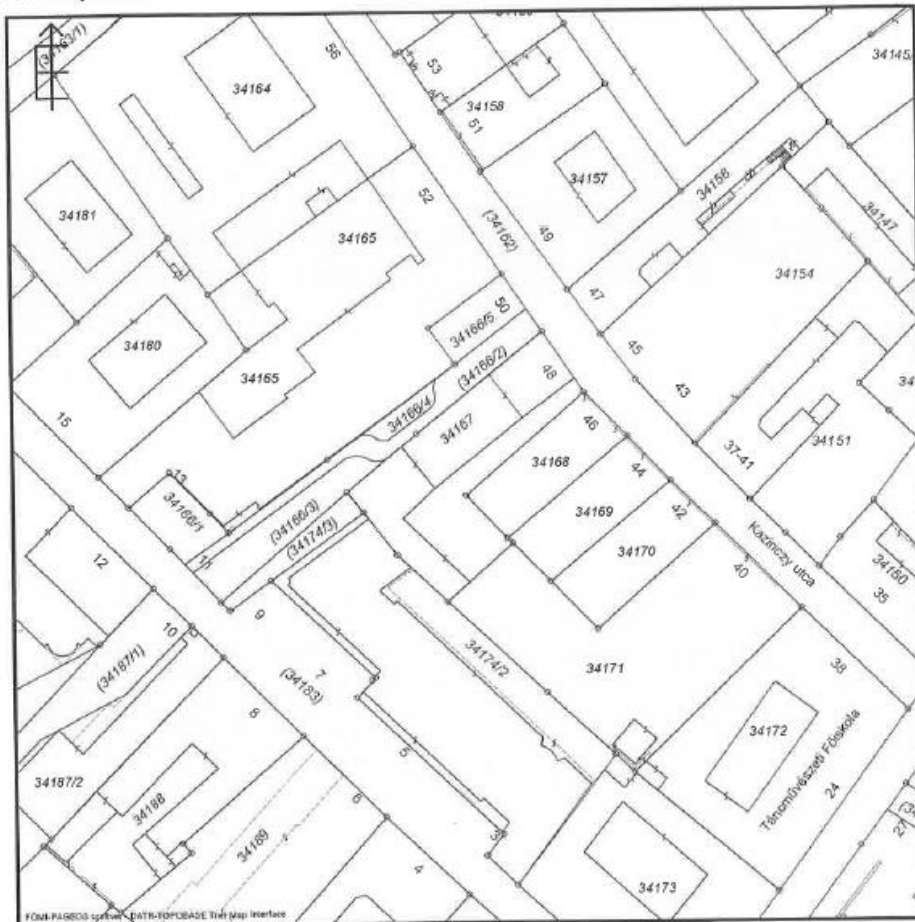
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.17 09:22:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIIKER. belterület 34167

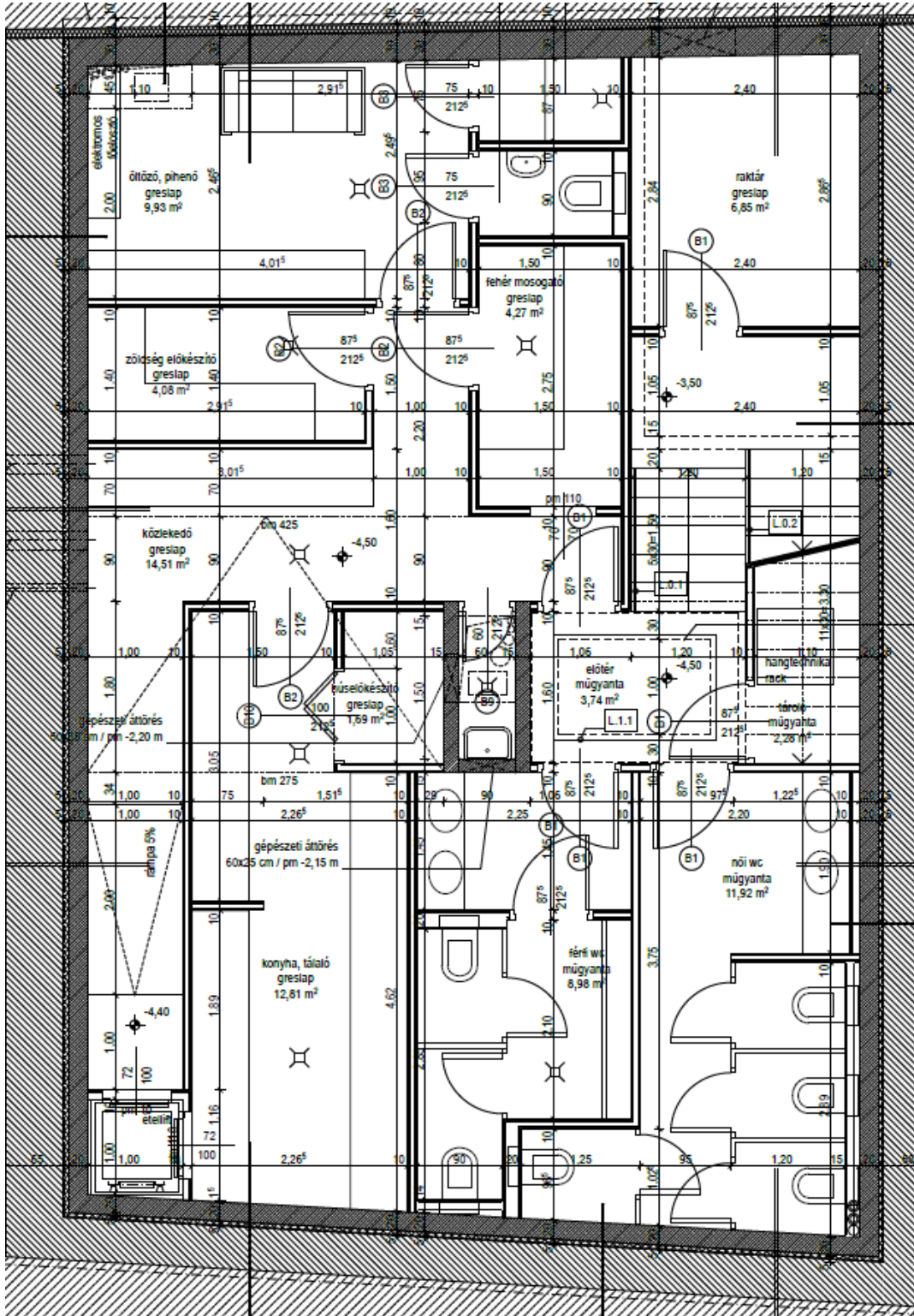
Megrendelés szám: 9000/5887/2020

Méretarány: 1 : 1000

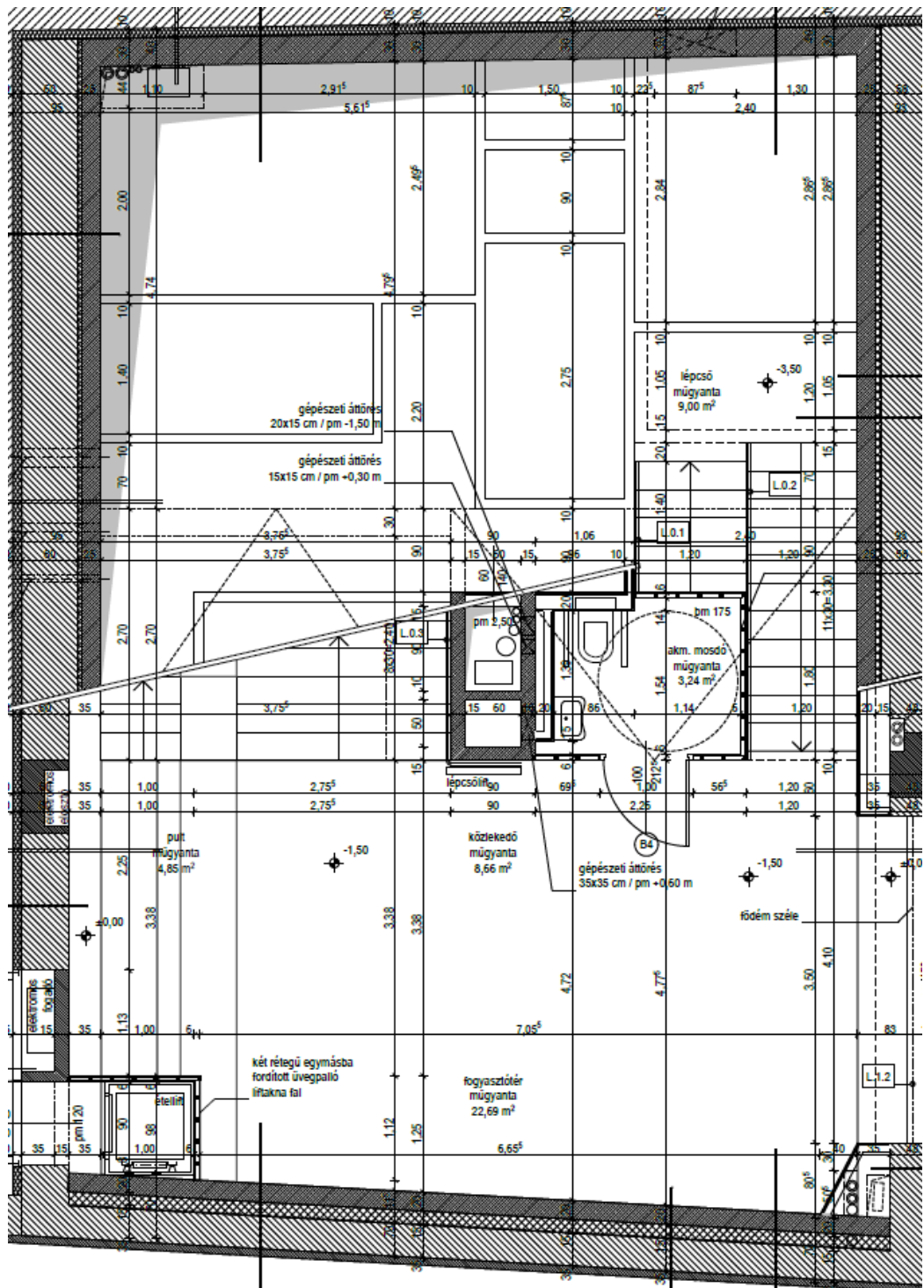


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

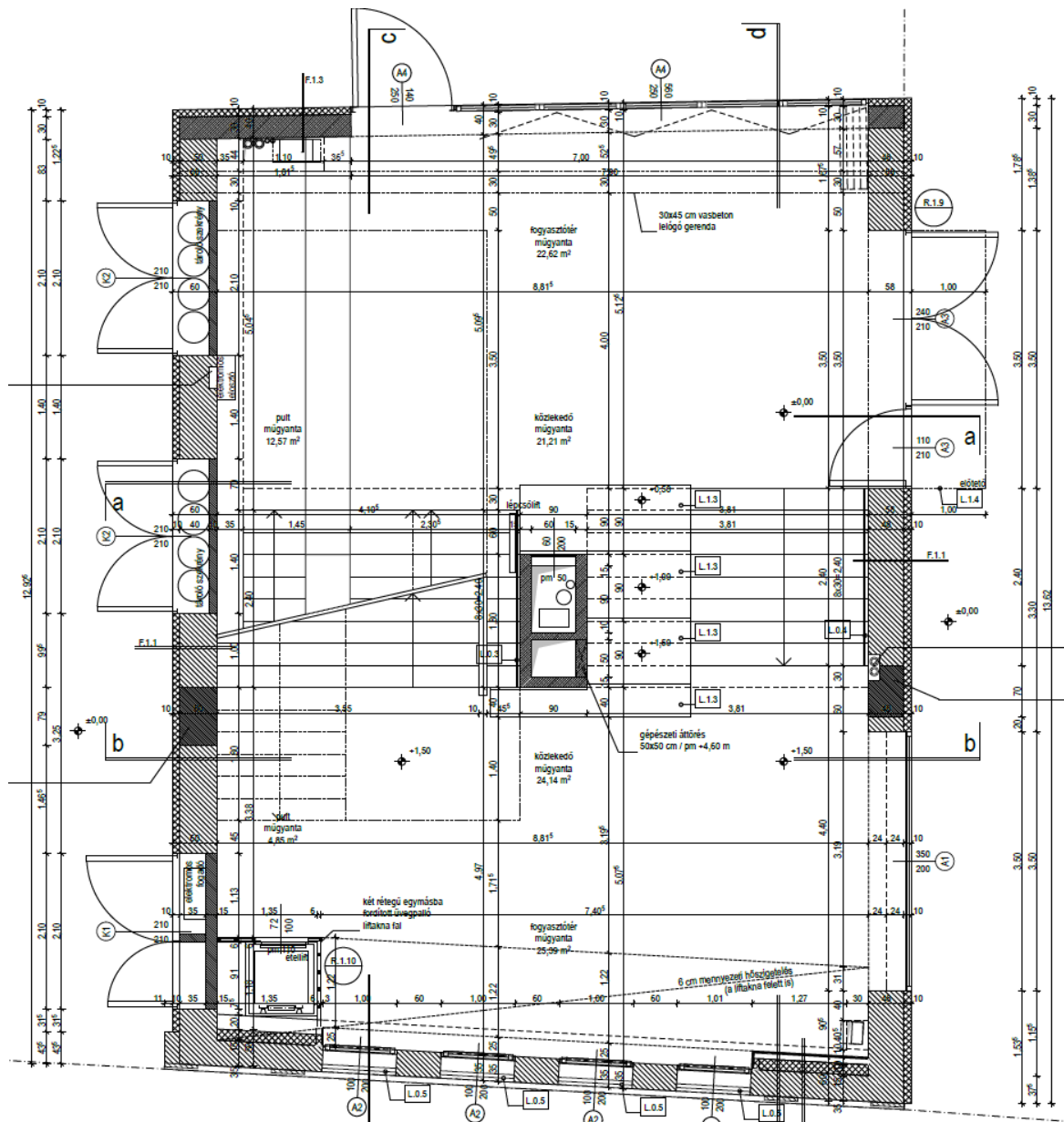
Alaprajz Pinceszint



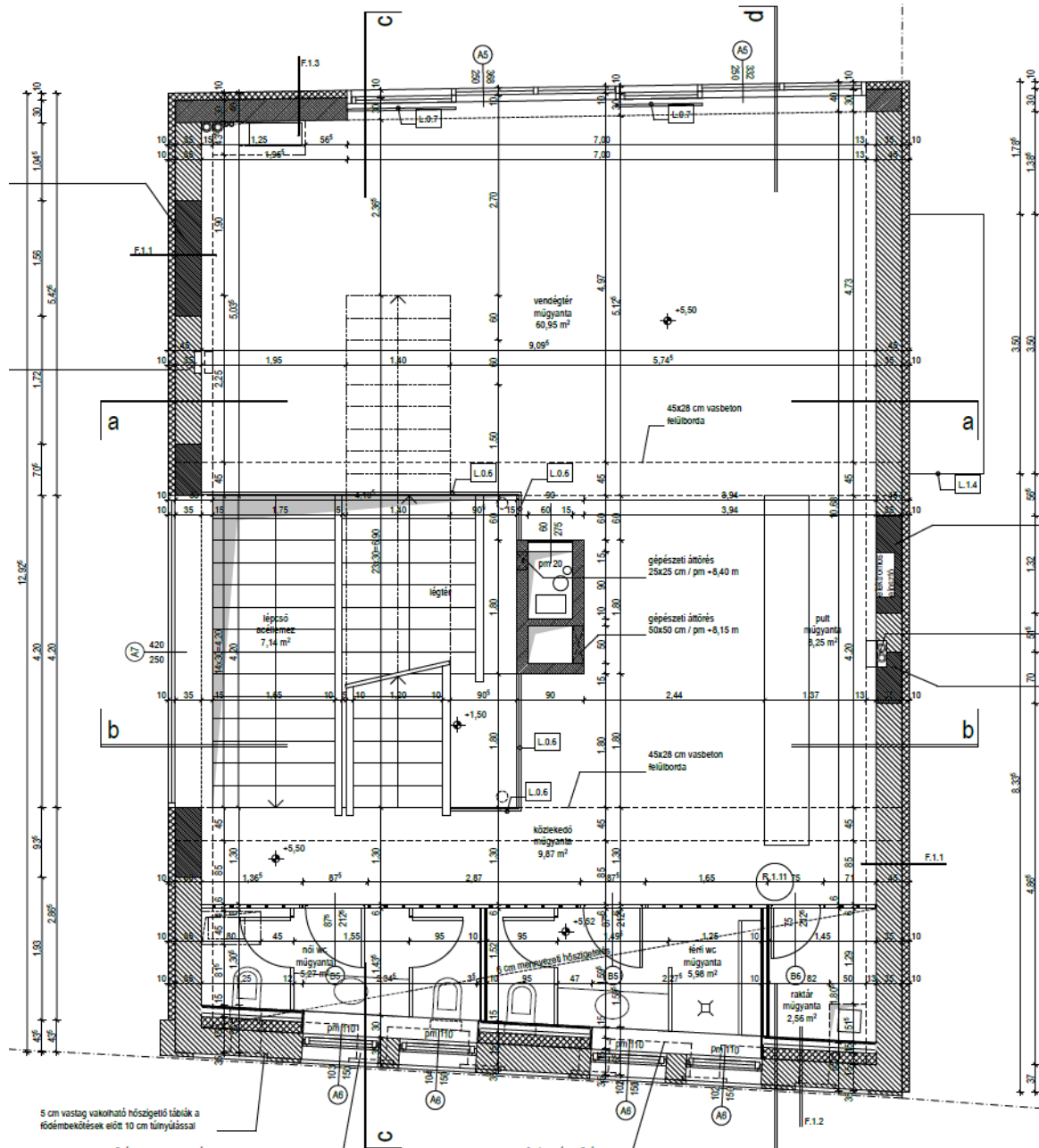
Alagsor

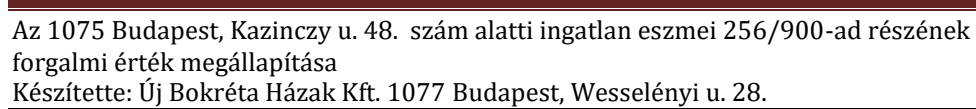


földszint



Emelet

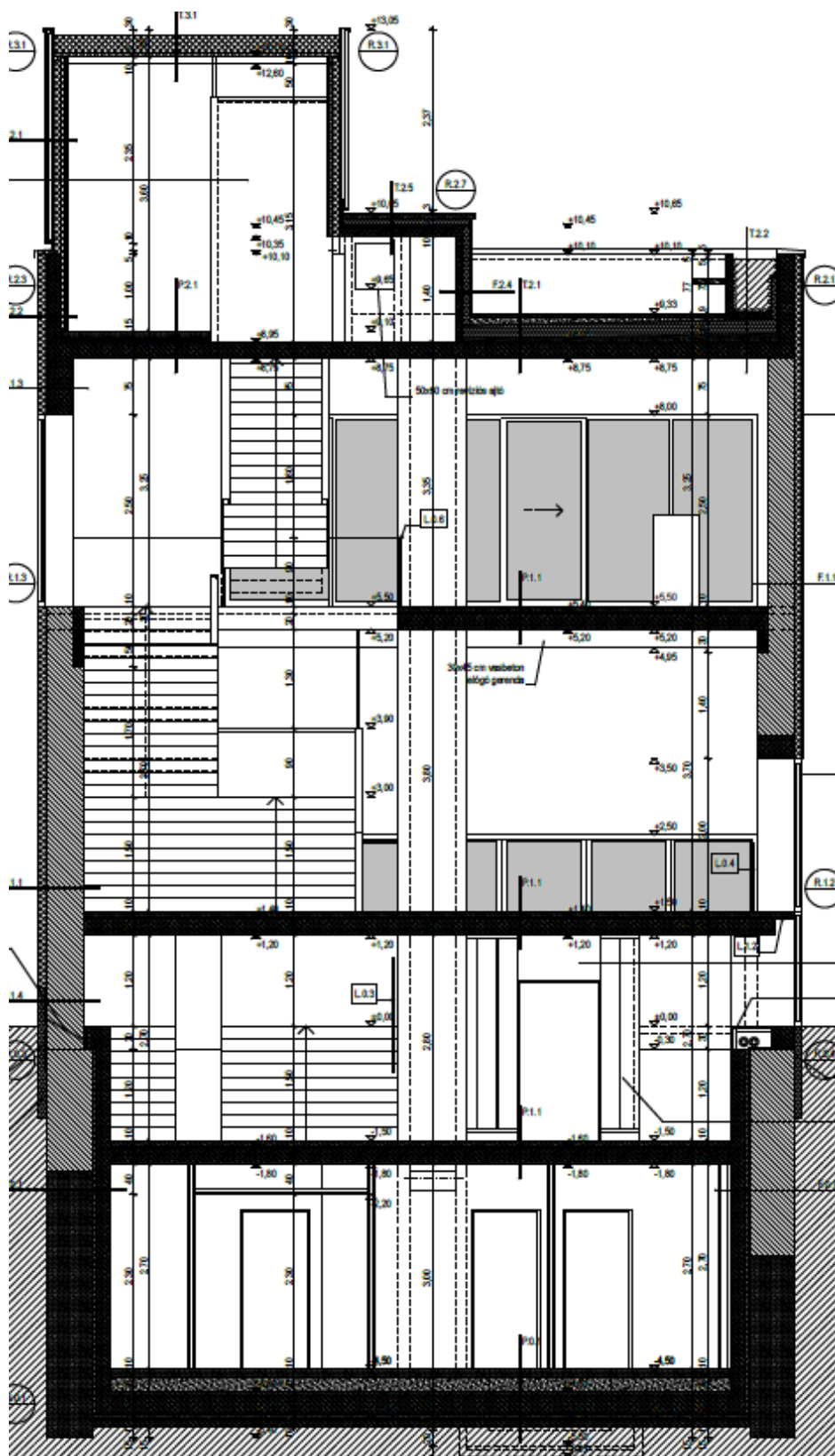


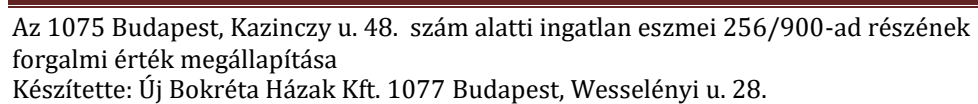


aa metszet

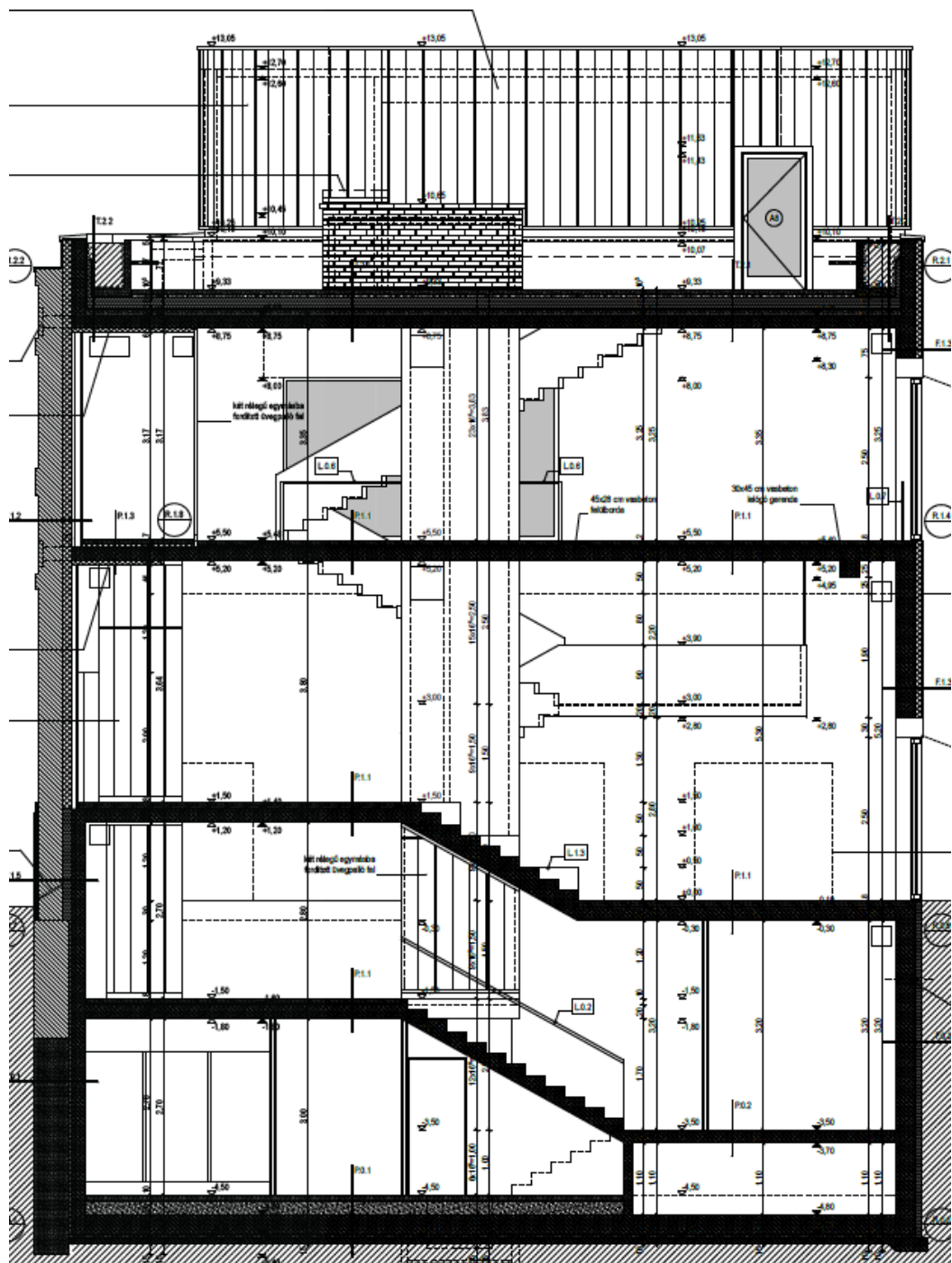


bb metszet





dd metszet



Az 1075 Budapest, Kazinczy u. 48. szám alatti ingatlan eszmei 256/900-ad részének
forgalmi érték megállapítása
Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 42 -

Végzés



Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi

Polgármesteri Hivatal

MŰSZAKI IRODA

1076 Budapest, Garay u. 5.

Tel: 462-3356

E-mail: muszak@erzsebetvaros.hu

Iktatószám: KI/33275/7/2016/VII.

Ügyintéző: Törőcsik Attila

Tel / Fax: 462-3364/321-4008

E-mail: muszak@erzsebetvaros.hu

Tárgy: Építésfelügyeleti hatóság megkeresése
a Bp. VII. ker., Kazinczy u. 48. sz. 34167 hrsz.
alatti ingatlan ügyében

Hiv.sz.:

Melléklet: előzményes iratanyag (másolatban)

V É G Z É S

Megkeresem a Budapest Főváros Kormányhivatal V. kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztályát, mint I. fokú építésfelügyeleti hatóságot, hogy a Bp. VII. ker., Kazinczy u. 48. sz. 34167 hrsz. alatti ingatlanon végzett szabálytalan építési tevékenység ügyében tegye meg a hatáskörébe tartozó szükséges intézkedéseket.

A megkereséssel egyidejűleg a tárgyi ügygel kapcsolatosan irodánkban keletkezett iratok másolatát csatoltan megküldöm.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tárgyi ingatlanra hatóságunk KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedélyt adott az udvari épületek lebontására – a megmaradó Kazinczy utca-Madách sétány kb. 213 m² alapterületű Fsz+t.l.em trafó és iroda helyiséget tartalmazó épület kivételével.

Ezt követően hatóságommal szemben fennálló kizárási ok miatt kijelölt az elsőfokú eljárást lefolytató Bp., Főv. XI. kerületi Önkormányzat 2012. szeptember 03-án kelt, VIII-452-40/2012. számú építési engedélyt adott a megmaradó épület átalakítására, melegkonyhas vendéglátóegység kialakítására.

A tárgyi ingatlanon – a KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély hatályának közelgő lejáratára miatt - irodánk 2016. október 13-án helyszíni szemlét tartott.

A helyszíni szemle során egyszerű szemrevételezéssel hatóságunk az alábbiakat állapította meg:

- Az ingatlan belső udvarán lévő épületek lebontására kiadományozott 2008. szeptember 24-én kelt, KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély alapján az ingatlanon végeztek bontási tevékenységet, azonban a belsőudvari épületek jellemzően nem kerültek elbontásra, hanem azok átalakításra kerültek, építéshatósági engedély, településképi bejelentés nélkül.
 - Az ingatlan tervezett Madách-sétány felőli telekhatárán lévő épületek határoló falai, és válaszfalai elbontásra kerültek, és a megmaradó épületrészben vendéglátó egységek létesültek.
 - A zárt belső udvaron elbontásra tervezett további építmények udvari homlokzati falai kerültek megbontásra, az alapterület bővítésével új határoló szerkezetek és elötetők (építmények) kerültek a körbezárt belsőudvaron kialakításra, és ezen épületrészek szintén vendéglátó egységként funkcionálnak.
- A Bp. Főv. XI. kerületi Önkormányzat által kiadományozott 2012. szeptember 03-án kelt, VIII-452-40/2012. számú építési engedély birtokában átalakított megmaradó épületrész (amely épületre vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárást a BFKH V. Ker. Hiv. ÉÖO folytatta le) mellett ahhoz funkcionálisan kapcsolódóan (belső átjárással) könnyűszerkezetes zárt építményt létesítettek, amely a vendéglátó egység fogyasztótere. Ez a bontási engedély alapján elbontott épületrész helyén létesült építmény a már burkolt Madách-sétány szabályozási tervben kijelölt nyomvonalán került megépítésre.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló – módosított – 4/2004. (II. 23.) önkormányzati rendelete (KVSZ) 5.3. melléklet a tárgyi ingatlanon elsődleges építési vonalat határoz meg. A létesült épületszerkezetek (vendéglátó egységek fogyasztóterei) a tervezett sétány területére túlnyúlnak, amely nem felel meg a helyi szabályozás előírásainak.

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon szabálytalan építési tevékenységeket is végeztek.

A szemle időpontjában közvetlen életveszélyes állapot nem volt tapasztalható, halaszthatatlan ideiglenes veszélyelhárítási intézkedésre nem volt szükség.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: **Étv.**) 46. § (2) **bek. ba)** valamint d) pontja szerint:

Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében d) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,

*a (3) **bek. e) eb)** pontja alapján*

e) a (2) bekezdés d) pontja szerinti feladatkörében az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen

*... **eb)** a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén megkeresi az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságot.*

Az **EljR.** 58. § (4) bekezdése szerint az építésfelügyeleti hatóság „*hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja a) az **Étv.** 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket ...*”

Az **Étv.** 47. §-ában foglaltak értelmében hatóságom tárgyi szabálytalan építési tevékenységgel kapcsolatos ügyben nem rendelkezik hatáskörrel. Az **EljR.** 58. § (1) bekezdése alapján – *figyelembe véve az **ÉTV** 52. § (6) bekezdésében foglaltakat* - a helyszíni szemlét követően készült hivatalos feljegyzés, valamint a tárgyi ügyvel kapcsolatos iratok mellékelésével megkeresem fenti jogszabályhelyek és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztályát az **Étv.** 46. §-ban és **EljR.** 58. § (4) bekezdésében meghatározott feladatok ellátására, az érintettek értesítése mellett.

Közbenső intézkedésem elleni fellebbezési lehetőséget a **Kbt.** 98. § (2) bekezdése nem teszi lehetővé.

Tájékoztatom egyúttal a megkeresett hatóságot, hogy építettő a tárgyi ingatlanon lévő belső udvari épületek bontására Irodánk által kiadott 2008. szeptember 24-én kelt, KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély érvényének meghosszabbítására vonatkozó, annak érvényén belül benyújtott kérelmét, a hatóságommal szemben fennálló kizárási ok miatt jelen végzéssel egyidejűleg további elbírálásra – a keletkezett előzményes iratok másolatával együtt - áttettem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező a Budapest Főváros Kormányhivatal V. kerületi Hivatala Építésügyi Osztálynak.

Budapest, 2016. október 26.

dr. Gotthard Gábor
jegyző megbízásából

Gergely Katalin s.k.
irodavezető

Kapja:

1. Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztály (mellékletekkel)
1051 Bp., Sas utca 19. II. emelet

Végzésről értesülnek:

2. Kazinczy utcai Projekt Kft. (kérelmező) 1067 Bp., Csengery u. 68. fsz.,
3. Cox-Invest Vagyongazdálkodó Kft. (tulajdonos) 1067 Bp., Csengery u. 68. fsz.
4. Vagyongazdálkodási Iroda (tulajdonos képviselőjében) 1073 Bp., Erzsébet krt. 6.
5. BFKH V. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1368 Bp., Pf.: 205.
6. Irattár

Fényképek

