

Az értékelés azonosítója: B19Ú150

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13. szám alatti, 13704/1 hrsz.-ú,
és a 1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11. szám alatti, 13705 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokról.

Budapest, 2019. május 13.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 24 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Az ingatlanok környezete.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 A földterületek jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	12
4.1 Piaci forgalmi érték meghatározása.....	12
4.2 Hozam alapú módszer (maradványérték számítás).....	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	23
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.** szám alatti, **13704/1 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* és a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.** szám alatti, **13705 hrsz.-ú**, II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanok **együttes forgalmi értékének** megállapítása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.05.13.
Az értékelés célja:	az ingatlanok együttes forgalmi értékének meghatározása, értékésítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.04.27. ismételt helyszíni szemlére nem került sor
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

A 13704/1 hrsz. ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen üres telek	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	13704/1	
Övezeti besorolás	KSZT szerinti:	VK-II-03
	TSZT szerinti:	Vt-V
Telek területe:	Teljes: 473 m ²	Értékelt: 473 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	1/1
Értékelt ingatlan:	beépítetlen telek	

A 13705 hrsz. ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen üres telek	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	13705	
Övezeti besorolás	KSZT szerinti:	VK-II-03
	TSZT szerinti:	Vt-V
Telek területe:	Teljes: 428 m ²	Értékelt: 428 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	II. Kerületi Önkormányzat	1/1
Értékelt ingatlan:	beépítetlen telek	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanok együttes forgalmi értéke , kerekítve:	263 000 000 Ft + áfa azaz kétszázhatvanhárommillió forint + áfa
Az ingatlanokra vonatkozó fajlagos forgalmi érték, kerekítve (a 901 m ² területre vetítve):	291 900 Ft/m ² + áfa azaz kétszázkilencvenegyezer-kilencszáz forint/m ² + áfa
A 13704/1 hrsz. forgalmi értéke , kerekítve:	138 068 000 Ft + áfa azaz százharmincnyolcmillió-hatvannyolcezer forint + áfa
A 13705 hrsz. forgalmi értéke , kerekítve:	124 932 000 Ft + áfa azaz százhuszonnégymillió-kilencszázharminckétezer forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.** szám alatti, **13704/1 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* és a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.** szám alatti, **13705 hrsz.-ú**, II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanok **együttes forgalmi értékének** megállapítása.

Az értékelt ingatlanok közel szabályos téglalap alakú, kerített, sík, beépítetlen területek.

A két ingatlant együtt, fejlesztési telekként értékeltük, feltételezve, hogy a két terület egyesítésének nincs akadálya. A piaci összehasonlító módszer mellett a maradványérték alapú megközelítéssel is elvégeztük a forgalmi érték meghatározását. A végső forgalmi értéként a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadtuk el, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2019. május 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelőReményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
Eng. szám.: IM 9629/2011Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékelési irodát tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, szabályozási terveket.

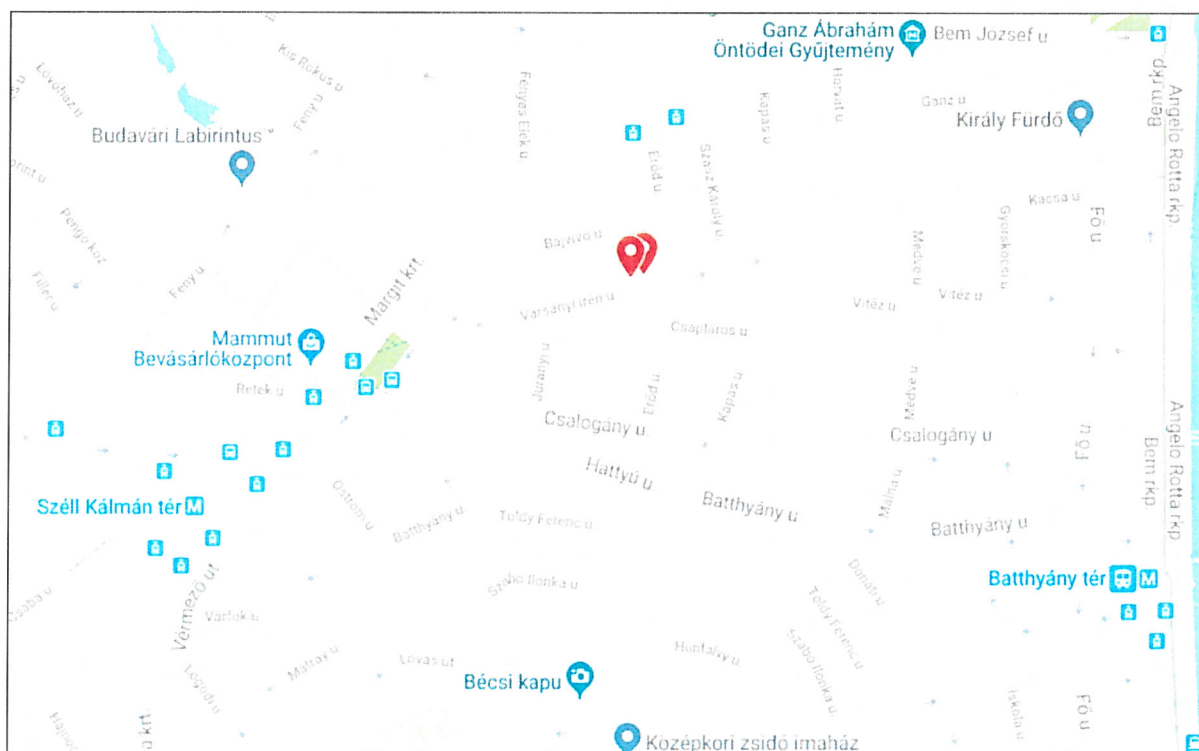
Helyszíni szemle:

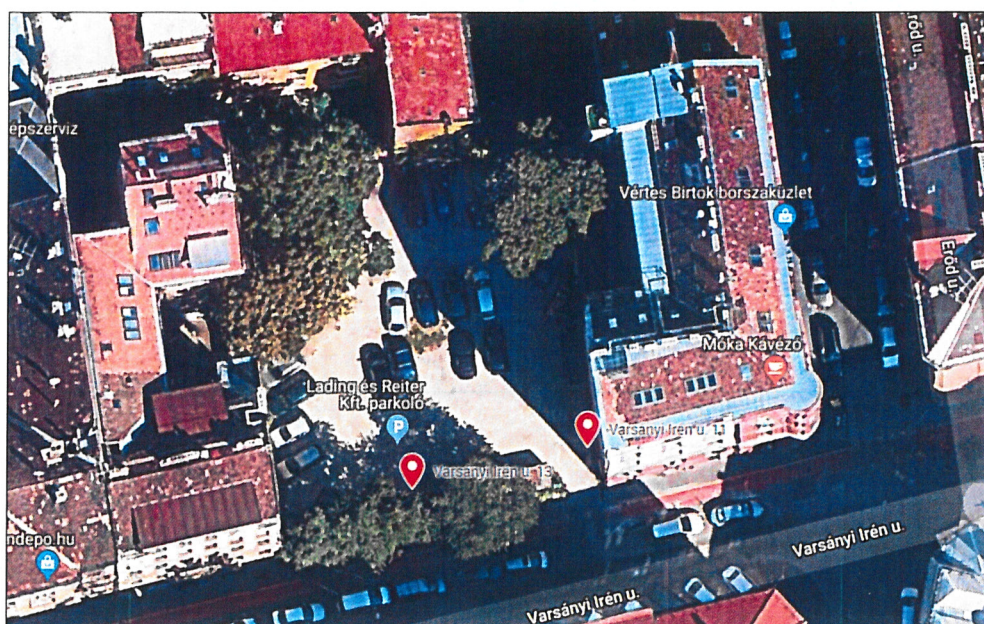
Az ingatlanok típusát figyelembe véve (beépítetlen területek) ismételt helyszíni szemlére nem került sor. A korábbi értékelésünk kiadását megelőzőben, az ingatlant több alkalommal is megtekintettük.

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlanok környezete

Budapest II. kerülete Buda kedvelt része, jellemzően lakóövezeti, hegyes-dombos terület. Egyedülálló módon közel esik a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles. A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A kerület jelentős hányadát foglalja el a Budai Tájvédelmi Körzet, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. Az értékelt ingatlanok a kerület Viziváros elnevezésű területén helyezkednek el. A budai Várhegy lábánál, a Duna felé enyhén lejtő területen fekvő, nagyjából háromszög alakú Viziváros Budapest I. kerületéhez és Budapest II. kerületéhez tartozik. Észak felől a Bem József utca, keletről a Duna, délről az Ybl Miklós tér, nyugatról a Várhegy, északnyugatról a Széll Kálmán tér illetve az ívben hajló Margit körút határolja.





Az ingatlanok a Varsányi Irén utcában találhatóak. Közvetlen környezetükben jellemzően többszintes, zárt sorú beépítésű társasházak állnak. A közelben fekszik a Mamut I. és II. üzletközpont illetve a kerület legnagyobb tömegközlekedési csomópontja a Széll Kálmán tér. Ebből kifolyólag az ingatlanok nem csak személygépkocsival, de tömegközlekedési eszközökkel is egyaránt könnyedén megközelíthetők. A tömegközlekedést számos BKV autóbusz, és villamos járat, továbbá az M2-es metró biztosítja. Parkolni közterületen, díjfizetés ellenében lehet.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

2.2.1 13704/1 hrsz. ingatlan-nyilvántartási adatai

Ingatlan természetbeni címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.	
Helyrajzi száma:	13704/1	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Funkció a valóságban:	beépítetlen telek	
Telek alapterülete:	Teljes: 473 m ²	Értékelt: 473 m ²
Értékelt ingatlan	beépítetlen telek	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog, 6 m ² területre – ELMŰ HÁLÓZATI KFT.	

2.2.1 13705 hrsz. ingatlan-nyilvántartási adatai

Ingatlan természetbeni címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.	
Helyrajzi száma:	13705	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	II. Kerületi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Funkció a valóságban:	beépítetlen telek	
Telek alapterülete:	Teljes: 428 m ²	Értékelt: 428 m ²
Értékelt ingatlan	beépítetlen telek	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog, 5 m ² területre – ELMŰ HÁLÓZATI KFT.	

2.3 A földterületek jellemzői

Beépítettség:	beépítetlen területek
Telkek alakja:	közel szabályos téglalap
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	telepített növényzet nincs, a telkeken elszórtan fák található
Kerítés:	az ingatlanok kerítéssel, szomszédos épületekkel határoltak
Közművek:	utcáról elérhető

13704/1 hrsz. jellemzői

A telek 473 m² alapterületű, közel szabályos téglalap alakú, sík terület. Az ingatlan felszíne döngölt, sóderrel felszórt. Az értékelt terület korábban össze volt nyitva a szomszédos (13705 hrsz.), szintén beépítetlen területtel. Az ingatlan kerítéssel és szomszédos épületekkel határolt, hasznosítatlan terület.

Jelenleg az ingatlan közvetlenül az utcafrontról gépjárművel nem közelíthető meg, mert nem rendelkezik saját kapubejáróval. Továbbá az utcafronti oldalon, a járdán, parkolást akadályozó fém oszlopok található.

Információink szerint az ingatlanon nincs közvetlen közmű bekötés, ugyanakkor az utcáról minden közmű elérhető.

13705 hrsz. jellemzői

A telek 428 m² alapterületű, közel szabályos téglalap alakú, sík terület. Az ingatlan felszíne döngölt, sóderrel felszórt. Az ingatlan kerítéssel, az utcafronti oldalon fém kapubejáróval és szomszédos épületekkel határolt beépítetlen terület.

Információink szerint az ingatlanon nincs közvetlen közmű bekötés, ugyanakkor az utcáról minden közmű elérhető.

Az ingatlanok övezeti besorolása

Övezeti besorolás	KSZT szerinti:	VK-II-03
	TSZT szerinti:	Vt-V

Vegyes: településközponti és központi területek

Városközponti terület
VK jelű övezetek
40.§

- (1) ¹ ²Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

9. táblázat³

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM		STT	LKZ
VK-II-01	Z	K	20000	-	-	100	4,00	-	10	19,0	25,0
VK-II-02	Z	1500	3500	-	-	75	4,50	0,50	20	-	K
VK-II-03	Z	1500	5500	-	-	75	3,50	0,50	20	-	K
VK-II-04	Z	1000	-	-	-	70	1,00	-	20	-	20,0
VK-II-05	Z	1500	-	-	-	75	4,00	0,50	20	-	K
VK-II-06	Z	2000 ^[1]	-	-	-	75	3,50	-	10	-	16,5
VK-II-07	Z	900	-	-	-	70	4,50	0,50 ^[2]	10	-	24,0
VK-II-08	Z	10000	-	-	-	75	4,00	-	20	19,0	25,0
VK-II-09	Z	12000	-	-	-	35	1,60*	-	55	-	6,5**
VK-II-10	h.k.h.										
VK-II-11	h.k.h.										
VK-II-12	Z	600 ^[1]	18 ^[3]	25 ^[3]	-	40	2,00	-	20	12,0	18,0

^[1] kivéve: 14790, 14792 és 14793 hrsz.-ú telkek

^[2] kizárólag meglévő beépítésnél alkalmazható.

^[3] a telek területének, szélességének és mélységének megadott értékeket el nem érő jellemzők esetében csak a megengedett legnagyobb beépítettség, szintterületi mutató alkalmazható csak az elsődleges építési helyen érvényesíthető

K épületek magassági csatlakozásának szabályai szerint (lásd: 28-29.§)

* a területen elhelyezett funkciókhoz előírt számú parkolóhelyen túlmenően létesített többlet parkolót befogadó terepszint alatti parkoló, mélygarázs szintterületi mutatója legfeljebb 1,00 m²/m² lehet

** épület, építmény, installáció legmagasabb pontja 7,5 m lehet

- (2) Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) ⁴Hatályon kívül
- (4) A városközpont keretövezetbe sorolt övezetek (VK) területén a KL-KT célzott területfelhasználási módú területek mentén fekvő telkeken, az építmények
- a) ⁵földszintjét közhasználatú funkciók befogadására alkalmas módon kell kialakítani,
- b) földszintjén a közterületi építési vonalon új lakás nem alakítható ki és a meglévő lakásokat átépítés esetén meg kell szüntetni,

¹ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

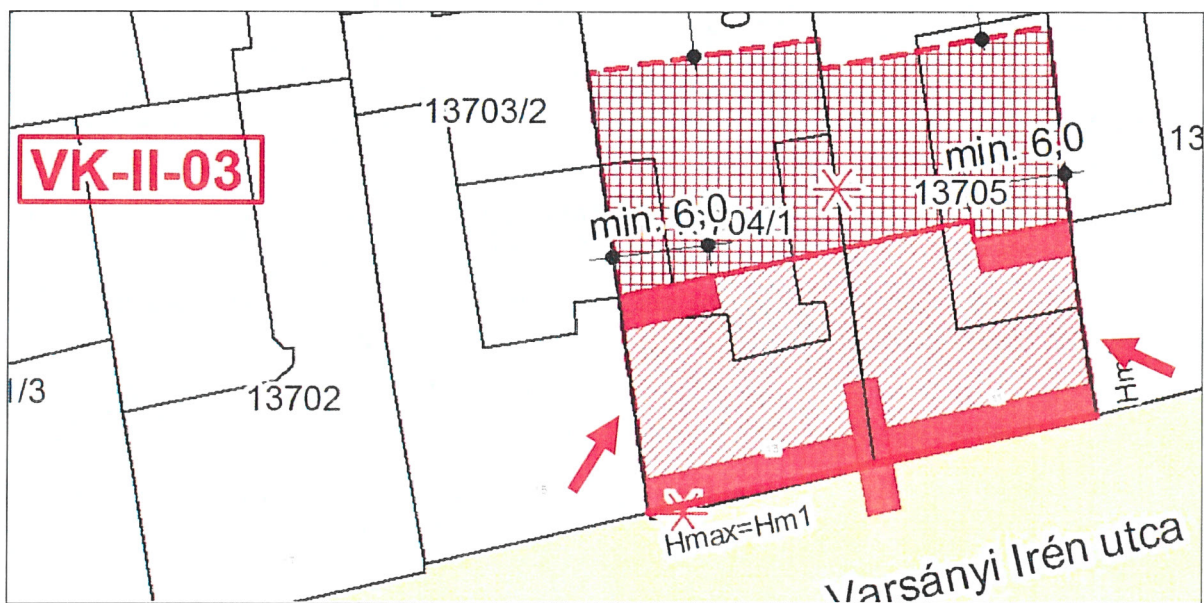
² Módosította a 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 03.01-étől

³ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

⁴ Hatályon kívül helyezte a 33/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. november 30. 18.00 órától.

⁵ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31. -étől

- c) első emeletén a közterületi építési vonalon új lakás nem alakítható ki
- d) pincszintjén az övezetben megengedett építmények közül a lakóterületre előírt kibocsátási határértékeket meghaladó kibocsátással járó, továbbá a zajjal, bűzzel (szaghatással) járó tevékenység – a gépkocsitároló kivételével – nem helyezhető el.
- e) bruttó szintterületén belül a lakás rendeltetési egységek aránya – vegyes rendeltetésű épület esetén – 50% alatti mértékű is lehet.
- (5) VK keretövezet területén nem kötelező kerületi szabályozási terv készítése az alábbi esetekben:
- a) ⁶meglévő épület használati módja minden esetben megváltoztatható, ha:
- aa) a földszinten *közhasználatú funkciók* alakulnak ki és a felsőbb szinteken lakások alakulnak ki;
- ab) egységes lakóépület alakul ki;
- b) az a) pont alattitól eltérő esetben a használati mód megváltoztatása miatt megváltozó környezeti hatások (parkolás, kibocsátás) és a környezet megfelelését igazolni kell.
- c) ⁷foghíjteleknek minősülő üres telek beépítése esetén az övezeti előírások alapján meghatározott épület minden esetben elhelyezhető, ha a tervezett épülethez csatlakozó telkek beépítettek.
- (6) Közérdekű, közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a tulajdonos és az önkormányzat között megkötött megállapodásban rögzített feltételekkel az övezetekben meghatározott szintterületi mutató mértéke 0,5-del növelhető.
- (7)⁸A VK-II-02 jelű építési övezet területén, a Víziváros, Csalogány utca – Margit krt. – Bem József utca – Bem rakpart által határolt területen, telkenként 2.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi építmény nem helyezhető el.
- (8) ⁹A VK-II-03 jelű építési övezet területén
- a) a Víziváros, Csalogány utca – Margit krt. – Bem József utca – Bem rakpart által határolt területen, telkenként 2.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi építmény nem helyezhető el.
- b) a Csalogány utca – Kapás utca – Varsányi Irén utca – Fazekas utca által határolt területen épületköz – a külön jogszabály keretei között – kialakítható, a telekhatártól mért H/3 (az építménymagasság 1/3-a) távolság megtartásával.















⁶ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. 01. 31. –étől

⁷ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. 01. 31. –étől

⁸ Beépítette a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

⁹ Beépítette a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

	Övezet- és építési övezet jele
	Övezetek- és építési övezetek közötti határvonal
	Szabályozási vonal
	Méretezés (szabályozási vonal, építési hely, építési vonal ...)
	Építési vonal
	Építési helyen belüli határvonal
	Építési határvonal
	Építési hely
	Másodlagos építési hely
	Építési hely, térlefedés tetőkerttel
	Kizárólag terepszint alatt beépíthető terület
	Kizárólag terepszint felett beépíthető terület

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • belbudai elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> • viszonylag kis alapterületű
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • beépíthető terület • hasznosítható (bérbeadás, értékesítés) 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérlet) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

• Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

• Az elemzéskor 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.

• 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.

• 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:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben 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.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (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.

Jövedelem vagy hozam alapú 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 tiszta 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta 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.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy 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.

- 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.

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

- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerével is elvégeztük az ingatlanok együttes forgalmi értékének meghatározását.

4.1 Piaci forgalmi érték meghatározása

Piaci összehasonlító megközelítés

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlanok együttes forgalmi értékének (továbbiakban forgalmi érték) meghatározására.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlanok paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telkek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az értékelés során figyelembe vettük az értékelt és az összehasonlításba bevont ingatlanok:

- jogi jellegét;
- elhelyezkedését;
- megközelíthetőségét;
- az egyes telkek méretét, alakzatát, domborzatát;
- közműellátottságukat;
- esetleges bontandó épületek számát, méretét;
- hasznosítási lehetőségét;
- a bruttó, felszín feletti beépíthető terület nagyságát;
- egyéb, értéket befolyásoló adottságait.

Az értékelt ingatlanokat együttesen, fejlesztési telekként vizsgáltuk, ezért az egyes telkek mérete miatti korrekció mellett, az ingatlanok bruttó, felszín feletti beépíthetőségét is megvizsgáltuk.

Az összehasonlításba bevont ingatlanok 6-12 hónapja aktív hirdetési adatok, ezért -15%-os kínálati korrekciót alkalmaztunk.

A 3. számú összehasonlítónál a telkek meredeksége miatt lényegesen kisebb mértékben építhető be az ingatlan, mint amit a szabályozás megenged. A táblázatban feltüntetett beépíthetőségi adatok az ingatlanhirdetésekből származnak.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingatlanok forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített értéket eredményezte (1. számú táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 11-13.	Bp. II. ker., Szépvölgyi út	Bp. II. ker., Gül Baba u.	Bp. I. ker., Logodí u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019. május	2019. május	2019. május
Adat forrása		ingatlan.com/29404958	ingatlan.com/23280582	ingatlanbazar.hu/16030417
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		346 550 000	199 000 000 Ft	260 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		272 874 016 Ft	156 692 913 Ft	204 724 409 Ft
Kínálat miatti korigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	231 942 913 Ft	133 188 976 Ft	174 015 748 Ft
Telek terület (m ²)	901 m ²	899 m ²	349 m ²	664 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		258 001	381 630	262 072
Övezeti besorolás	VK-II-03	L2/A-II-01	L2/A-II-07	L1-V1-Z
Szintter. mutató (m2/m2)	3,5	2,0	2,0	3,5
Beépíthetőség	75%	65%	65%	75%
Szöveges leírás	Beépítetlen, körbekerített, kedvező elhelyezkedésű telek.	899 m ² -es sík, belterületi, építési telek, forgalmas út mellett.	Kisméretű, szabályos alakú, meredek telek, bontandó épülettel.	664 m ² -es, nagyon meredek, szabályos alakú építési telek.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		kedvezőtenebb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		5%	-10%	-10%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	901 m ²	hasonló	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	-25%	-10%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos alakú, sík terület	szabálytalan alakú, sík	szabályos alakú, meredek terület	szabályos alakú, nagyon meredek terület
Korrekció mértéke		5%	10%	15%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közművek a telekhatárról elérhetőek	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Hasznosíthatóság	lakó funkció mellett más funkciójú épület is létesíthető	hasonló	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		0%	5%	5%
Egyéb		engedélyezési terv a vételár részét képezi	panoráma	panoráma
		-5%	-10%	-10%
Bruttó terület térszín feletti beépíthetőség	* 2041 m ²	1798 m ²	698 m ²	960 m ²
Korrekció mértéke		2%	13%	11%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		7%	-12%	1%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	292 196	276 061	335 835	264 693
Korigált ár (Ft)	263 268 596			
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		263 000 000 Ft		

* Számított érték, levezetést lsd. maradványérték számítás.

4.2 Hozam alapú módszer (maradványérték számítás)

Az értékelés során az értékelt ingatlanok jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

1. A szabályozási tervek és építési előírások segítségével meghatároztuk az ingatlanon létesíthető épület típusát és területét (2. sz. táblázat). A bruttó térszín feletti és alatti területet a szabályozási tervlapon jelölt korlátozások alapján számítottuk, mely a helyi építési szabályzattól eltérően alacsonyabb beépítési lehetőséget engedélyez.
2. Kiszámítottuk az épületben létesítendő garázsok, tárolók, üzlethelyiségek, irodák és lakások számát, valamint ezek alapterületeit (3. sz. táblázat).
3. Megvizsgáltuk az értékesíteni kívánt ingatlantípusok (albetétek) lehetséges fajlagos piaci árát (4. sz. táblázat).
4. A maradványérték meghatározásához az 5. számú táblázatban kiszámítottuk a fejlesztés bevételeit és az ÉKS 2019 kiadvány segítségével meghatároztuk az építés költségeit. (A teremgarázs -2 szintjénél 20%-kal magasabb építési költséggel számoltunk). Ezt követően megállapítottuk az általunk elfogadhatónak vélt elvart nyereség mértékét, valamint a szükségesnek tartott hitel nagyságát (6. sz. táblázat) és annak kamatköltségeit.
5. A bevételek és kiadások (kamatköltséggel és elvart nyereséggel növelt értékének) különbözeteként kapott érték az ún. maradványérték, mely a telek forgalmi értékével egyenlő.

2. számú táblázat: Az ingatlanokon létesíthető épület térszín alatti, illetve feletti területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	2 041	m ²
Bruttó terület térszín alatt	1 450	m ²
Bruttó terület összesen:	3 491	m²
Nettó terület térszín felett	1 733	m ²
Nettó terület térszín alatt	1 088	m ²
Nettó terület összesen:	2 821	m²

3. számú táblázat: Tervezett épület területkimutatása

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS - MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ																	
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (közlekedők nélkül) (m ²)	Nettó területek (m ²)								Értékesíthető albetétek darabszáma						
			Lépcsőház, közlekedő, függőfolyosó, lift szintenkénti területe	Szintenként értékesíthető terület	1 db teremgarázs beálló alapterülete	1 db tároló alapterülete	1 db üzlet alapterülete	1 db iroda alapterülete	Iroda kiszolgáló területek (konyha, vizes blokk, tak. szertár)	Lakások alapterülete	Terasz, erkély	Teremgarázs beállások száma	Tárolók (db)	Üzletek száma (db)	Irodák száma (db)	Lakások száma (db)	
Teremgarázs - 2. szint	725	544	388	388	17	4						20	12				
Teremgarázs - 1. szint	725	544	371	371	17	4						19	12				
Főszint	371	315	225	225			45								5		
1. emelet	371	315	265	265					48	5							
2. emelet	371	315	268	268													
3. emelet	371	315	268	268													
4. emelet	371	315	268	268													
Tetőterület	186	158	134	134													
Összterületek	3 491	2 821	2 187	2 187								39	24	5	5	5	14

4. számú táblázat: Az értékesítendő albetétek fajlagos piaci árának meghatározása

2019 május - maradványtábla vegyes funkciójú társasházhoz (LAKÁS)					
Cím	Forrás és azonosító	Terület	Ár	Erkély miatti korrekció (-5%)	Fajlagos érték
Budapest II. ker., Baka u. 6.	ingatlan.com/25141333	63 m ²	86 500 000 Ft	82 175 000 Ft	1 304 365 Ft/m ²
Budapest II. ker., Baka u. 6.	ingatlan.com/28982450	64 m ²	90 100 000 Ft	85 595 000 Ft	1 337 422 Ft/m ²
Budapest II. ker., Fillér u. 53.	ingatlan.com/28972529	69 m ²	95 700 000 Ft	90 915 000 Ft	1 317 609 Ft/m ²
Budapest II. ker., Fillér u. 53.	ingatlan.com/28972865	67 m ²	88 900 000 Ft	84 455 000 Ft	1 260 522 Ft/m ²
Budapest II. ker., Fillér u. 53.	ingatlan.com/25014228	63 m ²	85 900 000 Ft	81 605 000 Ft	1 295 317 Ft/m ²
Átlag (kerekített):					1 303 000 Ft/m²

2019 május - maradványtábla vegyes funkciójú társasházhoz (ÜZLETHELYSÉG)					
Cím	Forrás és azonosító	Terület	Ár	Épületen belüli elhelyezkedés (0-10%) és új építés miatti korrekció (10%)	Fajlagos érték
Budapest II. ker., Erőd utca	ingatlan.com/29337560	40 m ²	35 000 000 Ft	38 500 000 Ft	962 500 Ft/m ²
Budapest II. ker., Varsányi I. u. 1.	ingatlan.com/27654175	24 m ²	16 900 000 Ft	20 280 000 Ft	845 000 Ft/m ²
Budapest II. ker., Lövház u.	ingatlan.com/25090343	38 m ²	37 000 000 Ft	40 700 000 Ft	1 071 053 Ft/m ²
Átlag (kerekített):					959 500 Ft/m²

2019 május - maradványtábla vegyes funkciójú társasházhoz (IRODA)				
Cím	Forrás és azonosító	Terület	Ár	Fajlagos érték
Budapest II. ker., Baka u. 6.	ingatlan.com/28985573	35 m ²	45 000 000 Ft	1 285 714 Ft/m ²
Átlag (kerekített):				1 285 700 Ft/m²

2019 május - maradványtábla vegyes funkciójú társasházhoz (TEREMGARÁZS BEÁLLÓ)		
Cím	Forrás és azonosító	Ár
Budapest II. ker., Baka u. 6.	ingatlan.com/25141333	6 500 000 Ft
Budapest II. ker., Fillér u. 53.	ingatlan.com/28972529	6 000 000 Ft
Átlag (kerekített):		6 250 000 Ft

2019 május - maradványtábla vegyes funkciójú társasházhoz (TÁROLÓ)		
Cím	Fajlagos érték	Kerekített fajlagos érték
Tároló (lakás nm ár 1/3-a)	434 300 Ft/m ²	434 300 Ft/m ²

5. számú táblázat: Maradványértékelés

MARADVÁNYÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT			
Helyrajzi száma	13704/1	Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 11-13.	Együttes fejlesztést figyelembe véve
Cím	13705	Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 11.	Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 11-13.
Beruházás	vegyes funkciójú társasház létesítése	vegyes funkciójú társasház létesítése	vegyes funkciójú társasház létesítése
Telekterület	473 m ²	428 m ²	901 m ²
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	VK-II-03	városias lakóterület	VK-II-03 városias lakóterület
Minimális telekméret	1 500 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²
Minimális telekszélesség	- m	- m	- m
Építménymagasság	K m	K m	K m
Max. beépíthetőség terepszint alatt (szabályozási előírás alapján)	-	383 m ²	342 m ²
Max. beépíthetőség terepszint felett (szabályozási előírás alapján)	75%	355 m ²	321 m ²
Max. beépíthetőség terepszint felett (szabályozási tervlap alapján)	-	191 m ²	180 m ²
Telekterület mutató	95,50 m ²	95,50 m ²	90 m ²
Minimális zöldterület	20%	94,60 m ²	85,6 m ²
Szinterületi mutató	3,50 m ² /m ²		3,50 m ² /m ²
Szinterületi mutató - tetőterben	0,50 m ² /m ²		0,50 m ² /m ²
Összes bruttó alapterület (szint feletti)	1 892 m ²	1 712 m ²	3 604 m ²
Szintszám (összes bruttó/földszinti):	5	5	5
Engedélyezhető szintek száma:	Fsz. + 3 emelet + tetőter	Fsz. + 3 emelet + tetőter	Fsz. + 3 emelet + tetőter
Tervezhető szintek száma:	Fsz. + 4 emelet + tetőter	Fsz. + 4 emelet + tetőter	Fsz. + 4 emelet + tetőter
Ténylegesen beépíthető bruttó alapterület (terezsint feletti) - szabályozási tervlap alapján	1 051 m ²	990 m ²	2 041 m ²
Ténylegesen beépíthető bruttó alapterület (terezsint alatt) - szabályozási tervlap alapján	766 m ²	684 m ²	1 450 m ²

3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Bruttó terület terepszint felett	2 041 m ²		Lakás	14 db
Bruttó terület terepszint alatt	1 450 m ²		Terasz, erkély	0 db
Bruttó terület összesen	3 491 m²		Üzlethelyiség	5 db
Nettó terület terepszint felett	1 733 m ²		Irodahelyiség	5 db
Nettó terület terepszint alatt	1 088 m ²		Tároló	24 db
Nettó terület összesen	2 821 m²		Teremgarázs beálló	39 db
		A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza.		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
Fajlagos értékesítési árak (bruttó)			Értékesítésből származó bevételek (bruttó)	NETTÓ BEVÉTELEK
Eladási ár lakásokra	1 303 000 Ft/m ²		Lakás eladásból	1 222 214 000 Ft
Eladási ár üzlethelyiségekre	959 500 Ft/m ²		Üzlethelyiség eladásból	215 887 500 Ft
Eladási ár irodahelyiségekre	1 285 700 Ft/m ²		Irodahelyiség eladásból	340 710 500 Ft
Eladási ár tárolókra	434 300 Ft/m ²		Tároló eladásból	41 692 800 Ft
Eladási ár teremgarázs beállításokra	6 250 000 Ft/db		Teremg. beálló eladásból	243 750 000 Ft
Nettó összbevétel				1 625 397 479 Ft

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN (nettó)				
5.1. Területelőkészítés				
Területelőkészítés		- Ft		
Bontási költségek		- Ft		
Összesen		- Ft		
5.2. Közműfejlesztési hozzájárulás	10 367 631 Ft	1,0%		<i>5.3. ép. ktg.-re vetítve</i>
5.3. Építkezés nettó árakon				
Teremgarázs - 2. szint	338 400 Ft/m ²	544 m ²		184 089 600 Ft
Teremgarázs - 1. szint	282 000 Ft/m ²	544 m ²		153 408 000 Ft
Földszint + 1. emelet (üzletek+ irodák)	403 500 Ft/m ²	630 m ²		254 205 000 Ft
2.- 4. emelet + tetőtér	403 500 Ft/m ²	1 103 m ²		445 060 500 Ft
Építkezési ktg. összesen				1 036 763 100
5.4 Szakértői díjak				
Építész	15 551 447 Ft	1,5%		<i>5.3. ép. ktg.-re vetítve</i>
Statikus	10 367 631 Ft	1,0%		<i>5.3. ép. ktg.-re vetítve</i>
Szakmérnökök	10 367 631 Ft	1,0%		<i>5.3. ép. ktg.-re vetítve</i>
Szakértői költség összesen	36 286 709 Ft			
5.5 Menedzsment költségek				
Kivitelezés felügyelete	8 377 046 Ft	0,8%		<i>5.1+5.2+5.3 - ra vetítve</i>
Iroda	5 235 654 Ft	0,5%		<i>5.1+5.2+5.3 - ra vetítve</i>
Értékesítés, marketing	32 507 950 Ft	2,0%		<i>nettó összbev. vetítve</i>
Menedzsmentköltség összesen	46 120 650 Ft			
5.6 Tartalékképzés				
Előre nem látható költségek	56 476 905 Ft	5%		<i>5.1. - 5.5. - re vetítve</i>
Tartalékképzés összesen	56 476 905 Ft			
Fejlesztés költsége (NETTÓ)			1 186 014 995 Ft	
6. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, MUTATÓK, KÖLTSÉGEK				
6.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	355 804 499 Ft	30,0%		<i>fejlesztési ktg.-re vetítve</i>
6.2. HITEL (NETTÓ)	830 210 497 Ft	70,0%		<i>fejlesztési ktg.-re vetítve</i>
Kamatláb	6,00%			<i>(átlag)</i>
Egyszeri és garancia költség	8 302 105 Ft	1,0%		<i>nettó hitelre vetítve</i>
Kamatköltség	51 473 046 Ft			
Fejlesztési és finanszírozási ktg.-ek, összesen			1 245 790 147 Ft	
Elvárt nyereség	106 741 350 Ft	30,0%		<i>saját tőkére vetítve</i>
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	12 457 901 Ft	1,00%		<i>összes fejlesztési és finanszírozási ktg.-re vetítve</i>
Beruházás várható összbevétele (nettó)				1 625 397 479 Ft
Beruházás várható összköltsége (nettó)				1 364 989 398 Ft
Maradványérték (nettó telekérték)				260 408 081 Ft
Nettó piaci érték, kerekítve			260 000 000 Ft	

6. számú táblázat: Hitelkamat számítás

HITELKAMAT SZÁMÍTÁS MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ				
HITEL KAMAT (ÁTLAG)		6,00%		
NETTO ÖSSZES BÉRUHAZASI KÖLTSÉG		0 Ft		
HITELIGÉNY		830 210 497 Ft		
Hónap	HITELFOLYÓ-SÍTÁS ÜTEMEZÉSE	HITELIGÉNY	GÖNGYÖLT HITELIGÉNY	HAVI KAMAT A FENNÁLLÓ HITEL UTÁN
1	0,00%	0 Ft	0 Ft	
2	20,00%	166 042 099 Ft	166 042 099 Ft	0 Ft
3	10,00%	83 021 050 Ft	249 063 149 Ft	830 210 Ft
4	10,00%	83 021 050 Ft	332 084 199 Ft	1 245 316 Ft
5	10,00%	83 021 050 Ft	415 105 249 Ft	1 660 421 Ft
6	10,00%	83 021 050 Ft	498 126 299 Ft	2 075 526 Ft
7	10,00%	83 021 050 Ft	581 147 349 Ft	2 490 631 Ft
8	10,00%	83 021 050 Ft	664 168 399 Ft	2 905 737 Ft
9	10,00%	83 021 050 Ft	747 189 449 Ft	3 320 842 Ft
10	10,00%	83 021 050 Ft	830 210 499 Ft	3 735 947 Ft
11		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
12		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
13		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
14		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
15		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
16		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
17		0 Ft	830 210 499 Ft	4 151 052 Ft
18				4 151 052 Ft
Összesen:	100%	830 210 499 Ft		51 473 046 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 13.** szám alatti, **13704/1 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* és a **1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 11.** szám alatti, **13705 hrsz.-ú**, II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanok **együttes forgalmi értékének** meghatározását.

Az ingatlanok forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszerrel is megállapítottuk. A hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk, az ingatlanok végső forgalmi értékének a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadjuk el.

Végső érték kialakítása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító elvű	263 000 000 Ft	100%	263 000 000 Ft
Hozam (maradványérték) alapú megközelítés	260 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	263 000 000 Ft

Vizsgált ingatlan	Terület (m ²)	Együttes mérethez viszonyított arány	Forgalmi érték
Varsányi I. u. 13. - 13704/1 hrsz.	473	52,50%	138 068 000 Ft
Varsányi I. u. 11. - 13705 hrsz.	428	47,50%	124 932 000 Ft
Együttes forgalmi érték	901	100,00%	263 000 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanok **együttes forgalmi értéke**, kerekítve:

263 000 000 Ft + áfa
azaz kétszázhatvanhárommillió forint + áfa

Az ingatlanokra vonatkozó fajlagos forgalmi érték, kerekítve (a 901 m² területre vetítve):

291 900 Ft/m² + áfa
azaz kétszázkilencvenegyezer-kilencszáz forint/m² + áfa

A 13704/1 hrsz. **forgalmi értéke**, kerekítve:

138 068 000 Ft + áfa
azaz százharmincnyolcmillió-hatvannyolcezer forint + áfa

A 13705 hrsz. **forgalmi értéke**, kerekítve:

124 932 000 Ft + áfa
azaz százhuszonnégymillió-kilencszázharminckétezer forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2019. május 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelési Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
Eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. 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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 13. (hrsz.: 13704/1)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/186401/2019

2019.04.15

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13704/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 13. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

473

0.00

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191143/2/2009/09.11.02

jogcím: vagyonátadás

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58694/1/2013/12.08.21

Vezetékjog

6 m2 területre, 7103/251/2012, 7103/252/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/186418/2019

2019.04.15

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 13705 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 11.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alcsatlály adatak ter	kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58694/1/2013/12.08.21

VezetékJog

5 m2 területre, 7103/251/2012, 7103/252/2012.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

2017.11.30 15:31:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST II KER. belterület 13704/1

Megrendelés szám: 9000/16520/2017

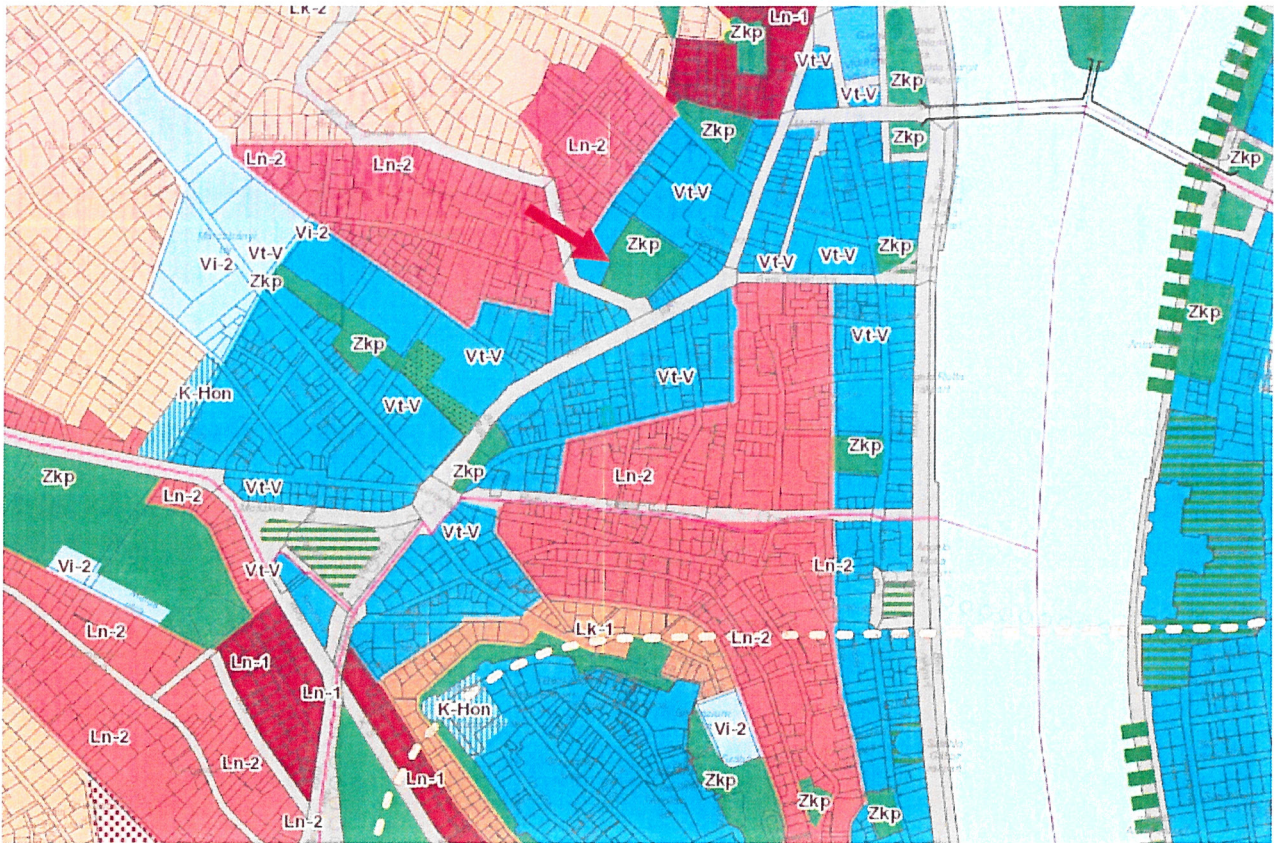
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerinti övezeti besorolás:

Vegyes területek:

A **településközponti területek** közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és város szerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

Az **intézményi területek** esetében város szerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

27. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 – 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 – 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 – 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 – 4,0	1,0 – 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 – 4,5 ³⁹	0,5 – 3,0	0,25 - 1,5	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 – 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Településközpont terület: területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető:

- lakás,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szállás,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- sport rendeltetés.

Az OTÉK 10. §-a lehetővé teszi, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a fentiek szerinti rendeltetéseken kívül más is létesüljön, de csak olyan egyéb funkció engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Összhangban a városfejlesztési koncepcióval a TSZT is azzal számol, hogy a vegyes területeken a KÉSZ kidolgozása során olyan önálló rendeltetési egységek is megengedettek válnak, amelyek egyértelműen hozzátartoznak a mindennapi élethez, különösen a kiemelt központi helyszíneken, így pl. a vendéglátás, a turizmus háttérintézményei stb.

A város kompakt jellemzőihez hozzátartozik központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása, ezért a városfejlesztési koncepció differenciált központrendszer kialakítását tűzte ki célul. A TSZT e cél megvalósítása érdekében a településközpont területek vonatkozásában a történelmi főközpont térségét, az azt tehermentesítő meglévő és tervezett mellékközpontok területét, illetve a jelentős helyi központokat szerkezeti elhelyezkedésük, beépítési idejük, karakterük, sűrűségük és közösségi közlekedési ellátottságuk alapján eltérő területfelhasználási kategóriába sorolja.

A TSZT a településközponti területeket az egyes területek sajátosságai alapján, a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióval összhangban, az alábbiak szerint differenciálja:

- városközpont területe,
- mellékközpont területe,
- kiemelt jelentőségű helyi központ területe.

Városközpont terület: A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zártosú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,011 – 7,012 közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

II. kerület településszerkezeti terve (KSZT) szerinti övezeti besorolása

Vegyes: településközponti és központi területek Városközponti terület VK jelű övezetek 40.§

- (7) ^{10 11}Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

9. táblázat¹²

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
VK-II-01	Z	K	20000	-	-	100	4,00	-	10	19,0	25,0
VK-II-02	Z	1500	3500	-	-	75	4,50	0,50	20	-	K
VK-II-03	Z	1500	5500	-	-	75	3,50	0,50	20	-	K
VK-II-04	Z	1000	-	-	-	70	1,00	-	20	-	20,0
VK-II-05	Z	1500	-	-	-	75	4,00	0,50	20	-	K
VK-II-06	Z	2000 ^[1]	-	-	-	75	3,50	-	10	-	16,5
VK-II-07	Z	900	-	-	-	70	4,50	0,50 ^[2]	10	-	24,0
VK-II-08	Z	10000	-	-	-	75	4,00	-	20	19,0	25,0
VK-II-09	Z	12000	-	-	-	35	1,60*	-	55	-	6,5**
VK-II-10	h.k.h.										
VK-II-11	h.k.h.										
VK-II-12	Z	600 ^[1]	18 ^[3]	25 ^[3]	-	40	2,00	-	20	12,0	18,0

^[1] kivéve: 14790, 14792 és 14793 hrsz.-ú telkek

^[2] kizárólag meglévő beépítésnél alkalmazható.

^[3] a telek területének, szélességének és mélységének megadott értékeket el nem érő jellemzők esetében csak a megengedett legnagyobb beépítettség, szintterületi mutató alkalmazható csak az elsődleges építési helyen érvényesíthető

K épületek magassági csatlakozásának szabályai szerint (lásd: 28-29.§)

* a területen elhelyezett funkciókhoz előírt számú parkolóhelyen túlmenően létesített többlet parkolót befogadó terepszint alatti parkoló, mélygarázs szintterületi mutatója legfeljebb 1,00 m²/m² lehet

** épület, építmény, installáció legmagasabb pontja 7,5 m lehet

- (8) Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.

- (9) ¹³Hatályon kívül

- (10) A városközpont keretövezetbe sorolt övezetek (VK) területén a KL-KT célzott területfelhasználási módú területek mentén fekvő telkeken, az építmények

f) ¹⁴földszintjét közhasználatú funkciók befogadására alkalmas módon kell kialakítani,

g) földszintjén a közterületi építési vonalon új lakás nem alakítható ki és a meglévő lakásokat átépítés esetén meg kell szüntetni,

h) első emeletén a közterületi építési vonalon új lakás nem alakítható ki

¹⁰ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

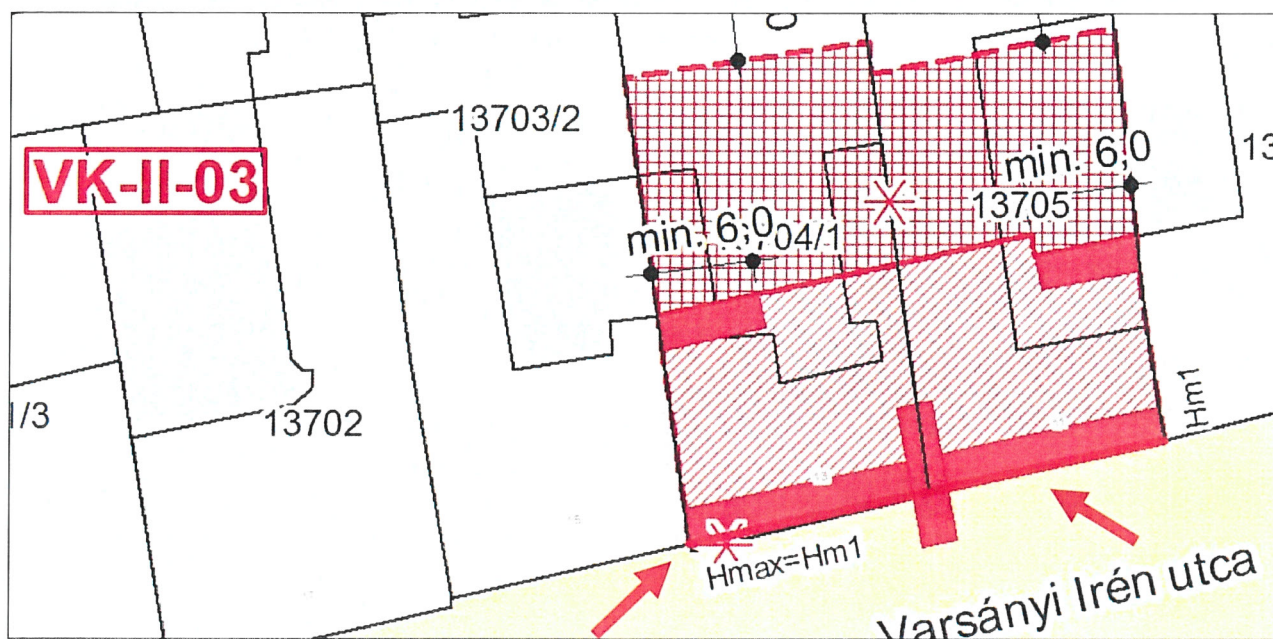
¹¹ Módosította a 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 03.01-étől

¹² Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

¹³ Hatályon kívül helyezte a 33/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. november 30. 18.00 órától.

¹⁴ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31. -étől

- i) pincszintjén az övezetben megengedett építmények közül a lakóterületre előírt kibocsátási határértékeket meghaladó kibocsátással járó, továbbá a zajjal, bűzzel (szaghatással) járó tevékenység – a gépkocsitároló kivételével – nem helyezhető el.
- j) bruttó szintterületén belül a lakás rendeltetési egységek aránya – vegyes rendeltetésű épület esetén – 50% alatti mértékű is lehet.
- (11) VK keretövezet területén nem kötelező kerületi szabályozási terv készítése az alábbi esetekben:
- d) ¹⁵meglévő épület használati módja minden esetben megváltoztatható, ha:
- bb) a földszinten *közhasználatú funkciók* alakulnak ki és a felsőbb szinteken lakások alakulnak ki;
- ab) egységes lakóépület alakul ki;
- e) az a) pont alattitól eltérő esetben a használati mód megváltoztatása miatt megváltozó környezeti hatások (parkolás, kibocsátás) és a környezet megfelelését igazolni kell.
- f) ¹⁶foghíjteleknek minősülő üres telek beépítése esetén az övezeti előírások alapján meghatározott épület minden esetben elhelyezhető, ha a tervezett épülethez csatlakozó telkek beépítettek.
- (12) Közérdekű, közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a tulajdonos és az önkormányzat között megkötött megállapodásban rögzített feltételekkel az övezetekben meghatározott szintterületi mutató mértéke 0,5-del növelhető.
- (7)¹⁷A VK-II-02 jelű építési övezet területén, a Víziváros, Csalogány utca – Margit krt. – Bem József utca – Bem rakpart által határolt területen, telkenként 2.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi építmény nem helyezhető el.
- (8) ¹⁸A VK-II-03 jelű építési övezet területén
- a) a Víziváros, Csalogány utca – Margit krt. – Bem József utca – Bem rakpart által határolt területen, telkenként 2.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi építmény nem helyezhető el.
- b) a Csalogány utca – Kapás utca – Varsányi Irén utca – Fazekas utca által határolt területen épületköz – a külön jogszabály keretei között – kialakítható, a telekhatártól mért H/3 (az építménymagasság 1/3-a) távolság megtartásával.



¹⁵ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. 01. 31. -étől

¹⁶ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. 01. 31. -étől

¹⁷ Beépítette a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

¹⁸ Beépítette a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

Képek



Varsányi Irén utca



1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 13. (hrsz.: 13704/1)



1027 Budapest II. ker., Varsányi Irén u. 11. (hrsz.: 13705)