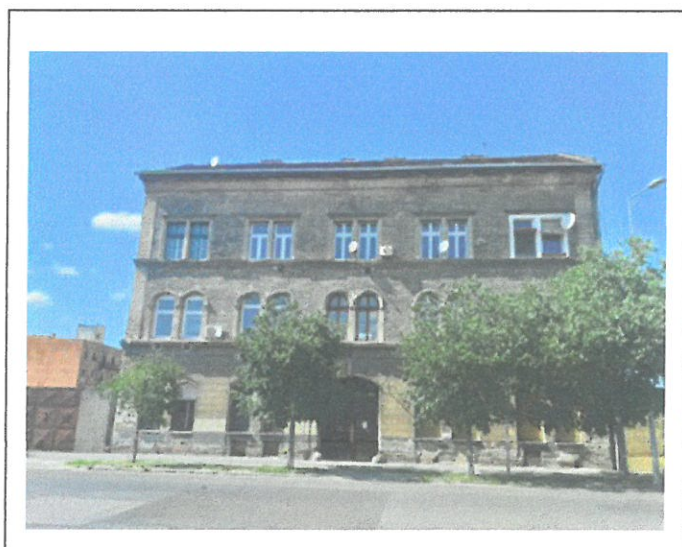


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti
38012 hrsz-ú ingatlanról**

2021. augusztus 27.

TARTALOM:

Értékelési bizonyítvány

1. Megbízási adatok
2. Alapelvek, korlátozó feltételek
3. Előzmény
4. Az értékelt ingatlan jellemzői
 - 4.1 ingatlan-nyilvántartási adatok
 - 4.2 Az ingatlan környezete
 - 4.3 A telek jellemzői
 - 4.4 A felépítmény jellemzői
 - 4.5 Épületdiagnosztikai megállapítások
5. Értékelés módszertana
 - 5.1 Az alkalmazott értékelési módszer
6. Az ingatlan értékének becslése
 - 6.1 Értékelés nettó pótlási költség alapján
 - 6.2 Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján
7. Az értékelés összegzés
8. Mellékletek
 - 8.1 Tulajdoni lap
 - 8.2 Térképmásolat
 - 8.3 Lakások
 - 8.4 Övezeti besorolás, szabályozási terv

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Székhely:	1092 Budapest, Budapest, Bakáts tér 14.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	1097 Budapest, Vágóhid utca 10.
Helyrajzi száma	38012
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Alapterülete	1079 m ²
Tulajdonosa:	1/1 Ferencvárosi Önkormányzattulajdoni hányadban

**A Budapest, IX. kerület, Vágóhid utca 10. belterület 38012 hrsz-on nyilvántartott, természetben
1097 Budapest, Vágóhid utca 10. szám alatti
„kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
437.000.000.- Ft
azaz négyszázharminchétmillió forint összegben állapítom meg**

Az itt megállapított értékek a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján
általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

Az értékbecslés készült: 2021. augusztus 27.

Készítette:

VARIUS Kft.
2071 Páty, Hunyadi utca 24.
Adószám: 10328534-1-13
OTP Bank:
11742348-20960494


Korompay Péter

Felsőfokú műszaki értékbecslő

1. MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó:

Megbízó:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Székhely:	1092 Budapest, Budapest, Bakáts tér 14.

A szakvéleményt készítő társaság:

Megbízott:	Varius Ingatlanügynöki Kft.
Székhely:	2071 Páty, Hunyadi utca 24.

A szakvéleményt készítő szakértő:

Korompay Péter

A megbízás tárgya:

1097 Budapest, Vágóhid utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1097 Budapest, Vágóhid utca 10 szám alatti, felépítményes ingatlan
--

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték

2. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szemponton alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a tulajdonos szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitáért nem vállalunk felelősséget.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti, 1 példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a Varius Kft.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2021. augusztus 29.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a 1097 Budapest, Vágóhid utca 10. szám alatti felépítményes ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

Az értékeléshez rendelkezésünkre állt az ingatlanról Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által, 2020.07.26. napján kiadott nem hiteles tulajdoni lap, E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat, valamint a lakóépület lakásainak területkimutatása.

Az értékelt ingatlan területén 2021.08.11. napján tartottunk helyszíni szemlét. Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók a helyszíni szemle alkalmával készültek.

4. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN JELLEMZŐI

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap	
Cím:	1097 Budapest, Vágóhid utca 10.
Területi besorolás:	belterület
Helyrajzi száma:	38012
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	1079 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
II. rész	
Tulajdonos:	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
III. rész	
Egyéb bejegyzés:	nem tartalmaz bejegyzést

Megjegyzés:

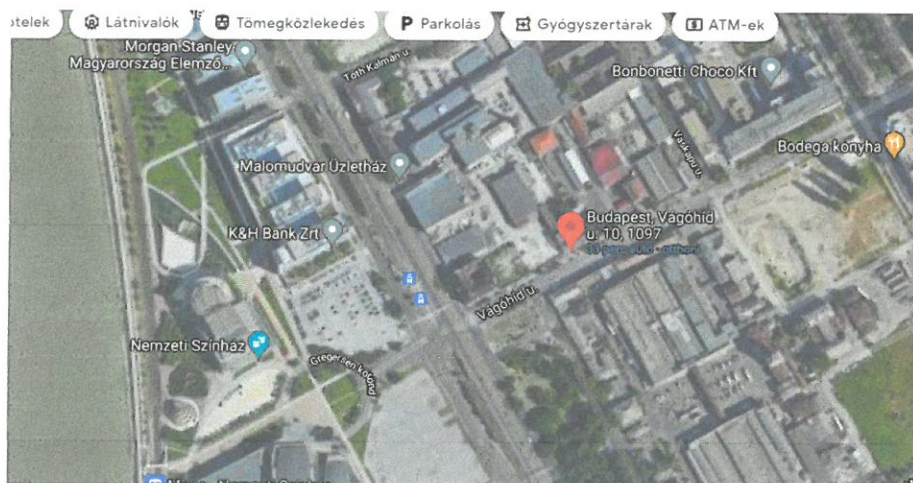
Az ingatlan a helyszíni szemlén tapasztaltak és a rendelkezésre álló térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan-nyilvántartás adatait részleteiben nem vizsgáljuk, jogi ügyekben nem foglalunk állást.

4.2. Az ingatlan környezete

Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta ezt a nevet. A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

Főként a közelmúltban történt nagyszabású lakásfelújítás és az azt követő dzsentifikáció miatt az elmúlt 15 évben az egykori munkásosztályú Ferencváros Budapest egyik legvonzóbb kerülete lett. Hatalmas népszerűségnek örvend az alsó-közép-középosztály húsz- és harmincévesek körében, az ingatlanárak pedig megfelelnek a felhajtásnak. Igazi kettő az egyben illik a divatos és divatos díszlethez mind élénk városi környezetében, mind minőségi lakóhelyként. A nagy mennyiségű zöldségnek köszönhetően, különösen a Közép-Ferencváros nevű középső szakasz környékén és tovább délre, különösen a kisemeletes József Attila lakótelepen, a terület egészséges kültéri terekkel rendelkezik, páratlan Pest központjában

Az értékelt ingatlan a Vágóhid utca Duna felőli oldalán intézményi területek által övezve van. A szomszédos bal oldali telken, mely kinyúlik a Soroksári útra több épületet és vállalkozást magába foglaló terület van, melynek egy része a Szabályozási terv szerint „közforgalom elől el nem zárható terület. A szomszédos jobb oldali telken az Albuplast Műanyagfeldolgozó üzem, mellette a Bonbonetti Choco Kft. telephelye és üzeme van. Az értékelt épülettel szemben a Közvágóhid épületegyüttese található. Kicsit távolabbi környezetében épül és részben már elkészült az Allure rezidence luxus lakópark.



Makró környezete az elmúlt években dinamikusan fejlődött. Itt található A Magyar Nemzeti Színház, Művészetek palotája, bank és biztosító székházak, üzemek, telephelyek és az utca névadója a Közvágóhid.

4.3. A telek jellemzői

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:	Szabályos téglalap alakú, 1079 m ² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, utcáfronton és oldalhatáron álló beépítéssel. Be nem épített része elhanyagolt.
Telek kerítettség:	Három oldalról épület határolja egy oldalról kerített.
Telek domborzata:	A telek területe sík, a csatlakozó közterület szintjével egy magasságban fekvő.
Közművek (telken belül):	A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes földgáz, vezetékes víz, közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatva van.
Infrastruktúra:	Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlantól néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.
Telek megközelíthetősége:	A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) az ingatlantól kb 100 m-re található.
Parkolás:	A telek előtti közterületen korlátozottan fizető parkolóhelyek vannak. A telken parkolóhely nincs kialakítva, beállási lehetőség adott.

Övezeti besorolás:

Budapest Főváros IX. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. kerületének Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete alapján.

Övezeti jel: Vt-V/IX-V/71-3 jelű, „városközpont terület” éppítési övezet



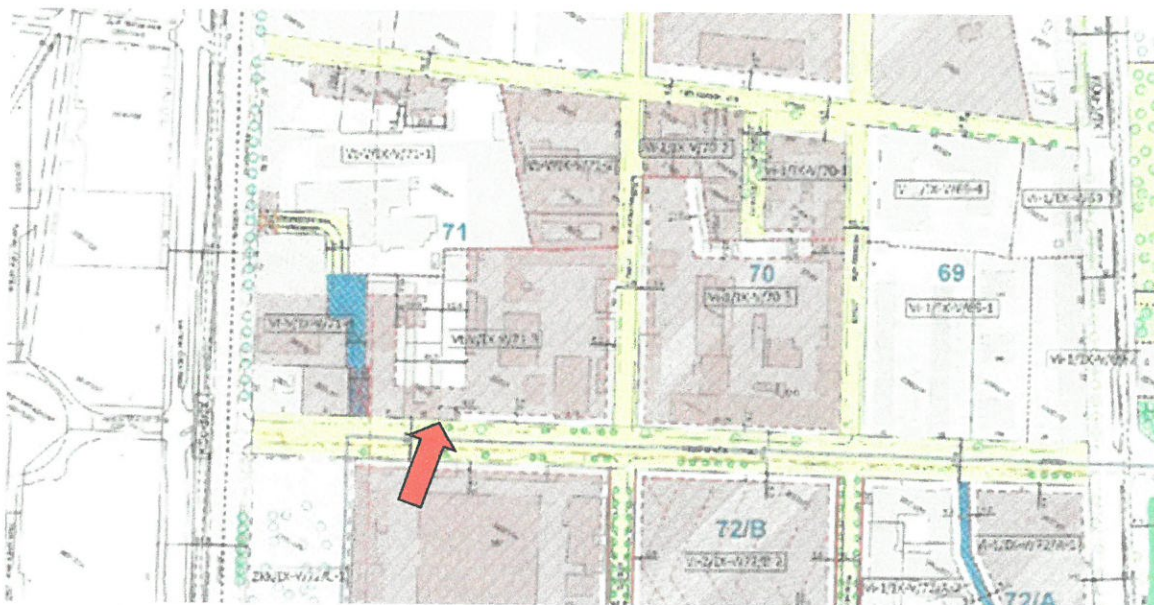
4.3. A telek jellemzői

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:	Szabályos téglalap alakú, 1079 m ² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, utcafronton és oldalhatáron álló beépítéssel. Be nem épített része elhanyagolt.
Telek kerítettsége:	Három oldalról épület határolja egy oldalról kerített.
Telek domborzata:	A telek területe sík, a csatlakozó közterület szintjével egy magasságban fekvő-
Közművek (telken belül):	A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes földgáz, vezetékes víz, közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatva van.
Infrastruktúra:	Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlantól néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.
Telek megközelíthetősége:	A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) az ingatlantól kb 100 m-re található.
Parkolás:	A telek előtti közterületen korlátozottan fizető parkolóhelyek vannak. A telken parkolóhely nincs kialakítva, beállási lehetőség adott.

Övezeti besorolás:

Budapest Főváros IX. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. kerületének Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete alapján.

Övezeti jel: Vt-VIX-V/71-3 jelű, „városközpont terület” építési övezet



Az értékelt ingatlan területét érintő, általános előírások

A Vt-V/IX-V jelű építési övezetek területe jellemzően intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zár sorú.

Vt-V/IX-V jelű övezetre vonatkozó általános előírások

17.§.

Az övezetben épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) közintézmény,
- b) igazgatás,
- c) iroda,
- d) szálláshely-szolgáltatás,
- e) lakás,
- f) kollégium, diákotthon,
- g) idősek otthona,
- h) szolgáltatás,
- i) vendéglátás,
- j) egyéb közösségi szorakoztatás,
- k) kutatás-fejlesztés nem üzemi
- l) sportlétesítmény
- m) kiskereskedelem
- n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

Zöldfelületek

15.§.A meglévő közterületek átalakítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról gondoskodni kell.

Beépítésre szánt építési övezetek

16.§.

Vt-V/IX-V/71-3 jelű, „városközpont terület” éppítési övezet

beépítés módja: zártsorú

Beépíthetősége: 50%

Beépíthetősége terepszint alatt: 60%

Szintterület mutató:3,5

Zöldfelület mutató: 20%

Épületmagasság: 18m

Beépítési paraméterek:

	Vi-1/IX-V/69-3	2661	2000	Z	60	50	3,5
	Vi-1/IX-V/69-4	6748	1500	Z	50	80	3,5
70	Vi-1/IX-V/70-1	3243	1500	Z	100*/60	100	5,0

4.4. A felépítmény jellemzői

Funkcionális jellemzők	A területen egy zárt sorúan beépítéssel létesített, pince + földszint + két emeletes szintkialakítású, 26 lakásos lakóépület áll.
Épület építési éve:	A lakóépület becsült építési éve 1930-40 évek közé tehető.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	négy szintes, pince + földszint + I. emelet + II. emelet
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap, talajnedvesség elleni szigetelés nélkül.
Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos építési móddal téglafalazattal épült. A falvastagság változó. Mérete 65-40 cm között van. Emeleten 40 cm.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Szemrevételezés alapján vasbeton tálcás födém.
Tetőszerkezet, fedés:	Fa ácsszerkezetű, összetett nyeregtető, kerámia cserép fedéssel
Épület homlokzata:	Az épület homlokzata vakolt
Belső terek falfelülete	A falfelületek festettek, helyenként tapétázott.
Belső terek padozatburkolata:	A szobákban többségében laminált padló és hagyományos parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap, márványmozaik
Nyílászárók:	Nagyobb részt fa szerkezetes kétszárnyú, dupla üvegezéssel, az utcáfronti homlokzaton helyenként műanyag szerkezet, hőszigetelt kétrétegű üvegezéssel. A belső ajtók fa tokszerkezettel, teli és üvegezett kivitelben nagyjából tömör fából készültek.
Fűtési rendszer, hőleadók, melegvíz:	A fűtésrendszer többségében egyedi konvektoros, helyenként cserépkályha és fa tüzelésű kályha van. A fűtés hőleadása konvektorokkal történik. A melegvíz-ellátást villany és gázbojler biztosítja.
Egyéb felszereltség:	nincs
Műszaki állapot:	A 26 lakásos lakóház már több éve lakatlan állapotban van. A lakások szakipara és gépészete értéktelen állapotban van. A lakóház lakásai lakhatatlan állapotban vannak. Az épület általános műszaki állapota szerint teljes rekonstrukcióra szorul. Az esetleges rekonstrukció előtt statikai és építészeti szakvélemény szükséges. Az épület tartószerkezeteinek műszaki állapota szemrevételezés alapján nem volt megállapítható. Minden egyéb műszaki tartalom értékelhetetlen és értéktelen, külön részletezést nem igényel.

Alapterületi adatok:

sorszám	megnevezés	m2
0	pince összesen	413
1	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 1	42,70
2	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 2	38,60
3	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 3	33,7
4	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 4	49,30
5	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 5	46,70
6	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 6	76,30
7	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 6/A	29,60
8	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 7	39,10
9	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 8	28,20
10	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. fszt. 9	29,10
	földszint összesen	413,30
11	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 10	29,80
12	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 11	45,70
13	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 12	30,00
14	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 13-14	63,10
15	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 15	50,20
16	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 16	33,00
17	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 17	29,30
18	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. I.em. 18	29,00
	I. emelet	310,10
19	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 19	47,20
20	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 20	28,50
21	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 21	28,50
22	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 22-23	65,70
23	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 24	50,80
24	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 25	30,30
25	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 26	30,00
26	1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. II.em. 27	28,90
	II. emelet	309,90

A csatolt lakás lista alapján rögzítettük a hasznos alapterület mértékét, mely egyezik az ellenőrző mérésekkel. A számításokhoz - a szakmai szabályok szerint - redukált (egyneműsített) alapterületi adatokat használtunk fel.

Környezet



környezet



környezet



környezet



környezet



Vágóhíd utca



Vágóhíd utca

Homlokzat



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



udvari homlokzat



nyugati homlokzat



udvari homlokzat

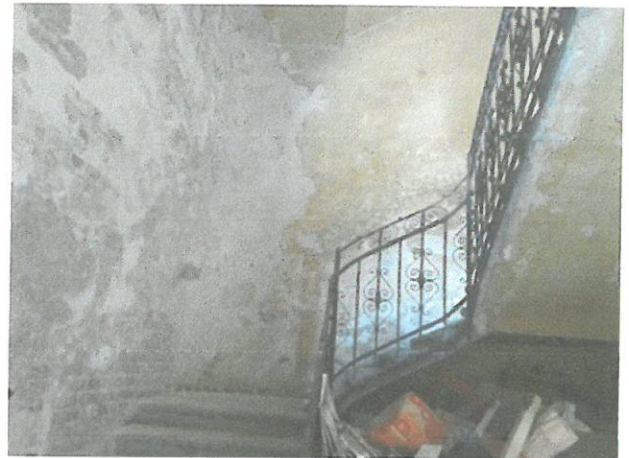


udvari homlokzat

Földszint



udvar



lépcsőház



földszinti lakások



kapubejáró



pince



lépcsőház

Lakások



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota

Lakások



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota



lakások jellemző műszaki állapota

lakások



gázkazán



hőtárolós gázbojler



radiátor



egyedi légkondicionáló



fedett előtér (utcafront)



garázs

4.5. Épületdiagnosztikai megállapítások

Az épületben feltárásokat, műszeres vizsgálatot nem végeztünk, az alábbi épületdiagnosztikai megállapításokat egyszerű szemrevételezés alapján tettük.

Az épület egészét illetően általános megállapításunk, hogy műszaki állapota szemrevételezés alapján gyenge, romos, elhanyagolt, későbbi szakértői vizsgálatok alapján akár bontandó állapotban van. Amennyiben statikai és építészeti szakvélemények alapján a tartószerkezetek stabilok és megtarthatók a műszaki állapot akkor is teljes rekonstrukcióra szoruló. Az épületjelenleg lakhatásra alkalmatlan állapotban van. Funkciója szerint monotipikus, azaz lakóházon kívül más funkcióra gazdaságosan nem átalakítható.

A lakások átlagos belmagassága 3,5 m

A pince átlagos belmagassága 2,5 m

Az emeleti szinteken egy-egy közös WC van kialakítva (4,2m x 2,6m), melynek alapterülete nincs a területki-mutatásba számolva.

A pince területe nem volt benne a megrendelő által biztosított adatszolgáltatásban. A helyszíni szemle alkalmával a pince csak kis részben volt bejárható. A pincének négy lejárata van, melyből csak az egyik volt megközelíthető. A pince területe vélelmezett. A megrendelő megerősítése alapján lehet a területét figyelembe venni.

Össességében: a szükséges szakvélemények elvégzése után lehet csak mérlegelni az ingatlan jövőbe hasznosítását.

5. ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

5.1. Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2016 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **forgalmi értékelés**, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) 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.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításaként alkalmazzuk).

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. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendő a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. 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 számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avu-

lás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

Módszer kiválasztása:

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Tekintve, hogy jelen értékelés tárgya egy, jelenlegi kialakításában egy lakhatásra alkalmatlan 26 lakásos lakóház rendeltetésű, bérbeadás útján nem hasznosítható ingatlan, melyhez hasonlók ingatlan környezetében nem fellelhetők, ezért költség alapú értékelést választottam. A telek esetén a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazását láttam indokoltnak.

A nettó pótlási költség a 2021-es ÉKSZ alapján került meghatározásra.

5.2. Értéket befolyásoló tényezők

5.2.1. Jogi szempontok

Ennél a pontnál vizsgáljuk a

- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat;
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek.

Az értéket per-, igény-, és tehermentes állapot feltételezésével becsültük, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegyként szereplő bejegyzéseket (vételi jog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelem) nem tekintettük az ingatlan értékét befolyásoló tényezőnek.

5.2.2. Műszaki szempontok

Itt vettük figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő alapterületét, építési jellemzőit, aktuális műszaki állapotát

5.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok gazdasági környezete azonos, a kerületen belüli fekvés sem igényelt korrekciót.

6.AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE

6.1 Értékelés nettó pótlási költség alapján

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékeinek megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést**.

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. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avulás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A nettó pótlási költség a 2021-es ÉKSZ alapján került meghatározásra.

Újraelőállítási költség alapú megközelítés

Megnevezés	Terület	Nettó pótlási költség		Avulás			NPK összesen
		Ft/m2	Ft	Fizikai	Erkölcsei	Gazdasági	
Főépület	m2						
pince	413 m2	296.000.-	122.248.000	-45%	-15%	-5%	42.786.800.-
földszint	413 m2	454.000.-	187.502.000	-45%	-15%	-5%	65.625.700.-
I.emelet	310 m2	454.000.-	140.740.000	-45%	-15%	-5%	49.259.000.-
II.emelet	309 m2	454.000.-	140.286.000	-45%	-15%	-5%	49.100.100.-
Épület összesen							206.771.600.-

Telek értéke összehasonlító adatok alapján

A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

A vizsgált telek egy eredeti funkciójára alkalmatlan épülettel beépített. Az övezeti besoroláshoz képest egy alulméretezett épülettel beépített.

Az értékcsökkenés mértéke a lehetséges beépítéstől való eltérés nagyságából fakadhat.

A telek kiindulási értéke összehasonlító adatok alapján 365.000.-Ft/m²

megnevezés	terület	fajlagos Ft/m ²	értékcsökkenés	összesen
telek	1079 m ²	365.000.- Ft/m ²	-40%	230.474.400 Ft

Ingatlan értékének megállapítása

25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet és az EVS-2003

Az ingatlan forgalmi értékét újraelőállítási költség módszerrel állapítottuk meg.

Ingatlan forgalmi értéke:

Összesítő	Összesen
épület	206.771.600.-Ft
telek	230.474.400.-Ft
összesen	437.246.000.-Ft
forgalmi értéke kerekítve	437.000.000.-Ft

Nettó pótlási költség alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke

437 000 000.- Ft

A megállapított forgalmi érték csak abban az esetben érvényes, ha **statikai és építészeti szakvélemények** alátámasztják a tartószerkezetek **megfelelő**, rekonstrukcióra alkalmas **műszaki állapotát**.

6.2. Ellenőrző értékelés meghatározása (telekárón számolva)

piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken eladásra kínált, hasonló kialakítású és rendeltetésű ingatlanok közül választottuk ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 10 % -os korrekciójával fejeztük ki.

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
adatforrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
	Budapest IX. kerület	Budapest IX. kerület	Budapest VIII. kerület	Budapest VIII. kerület
címe	Vágóhíd utca	Vágóhíd utca	Orcy negyed	Csarnokegyed
leírás	Vt-V/IX-V/71-3 Beépíthetőség 50%	K - REK- /IX.-V.J47/B-2 Beépíthetőség 40%	Építési övezet: I-VIII-1. Beépíthetőség 65 %	Építési övezet: I-VIII-1. Beépíthetőség 65 %
földterület m2	1079 m2	2675 m2	1407 m2	865 m2
Kínálati ár /Ft	?	1.050.000.000.-Ft	530.000.000.-Ft	310.000.000.-Ft
fajlagos Ft/m2 érték	233.524.-	392.523.-	376.688.-	358.382.-
Korrekciós tényezők				
Kínálati korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10%
Elhelyezkedés	nagyon jó	-20%	- 10%	- 5%
Mikró környezet	gyenge	5 %	15%	20%
Telek méret	eltérő	10 %	5%	0%
Beépíthetőség	eltérő	5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság	közeli azonos	0%	0%	0%
összes módosítás		-10%	- 5%	
módosított ár	356.503.-Ft/m2	353.271-Ft/m2	357.854-Ft/m2	358.382.-Ft/m2

megnevezés	Terület	Fajlagos Ft/m2	Összesen
telek	1079 m2	356.000.- Ft/m2	384.124.000 Ft
összesen			384 000 000.-Ft
Meglévő épület becsült bontási költsége gépi bontással, kinyerhető anyagok figyelembe vételével 65 millió forint.			- 65.000.000.-Ft

Piaci összehasonlító adatok alapján a beépítetlen telekár becsült forgalmi értéke

319 000 000.- Ft

Összehasonlító adatok

1) adatforrás

<https://ingatlan.com/ix-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/32270996>

IX. kerület, Középső-Ferencváros
Eladó lakóvezeti telek

Térképen



Hitekre van szükséged? [Kalkulálj!](#)

1,05 milliárd Ft

Telekterület
2675 m²

Ferencváros, Vágóhid utcában bruttó 6000 nm-es apartmanház építhető rá. Melyben lakások, üzlethelyiségek, mélygarázs is kivitelezhető.

Besorolása: K - REK- /IX.-V./47/B-2

Beépíthetősége: 40%

Terepszint alatt : 40 %

Szintterületi mutató : 2, 0

Építménymagasság: 18 m (6 emelet magas épület valósítható meg terepszint felett)

Zöldfelület: 25

Összehasonlító adatok



2) adatforrás

<https://ingatlan.com/viii-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/23489901>

VIII. kerület, Józsefváros – Orczynegyed Terkepen

Eladó lakóövezeti telek



Hitekre van szükséged? Kalkulálj

530 millió Ft

Telek terület

1407 m²

+1 foto

A Bp. VIII. kerületben Orczy negyedben kész tervekkel, egy 1407 m²-es építési telek.

Építési övezet: I-VIII-1.

Beépíthetőség 65 %,

Bruttó szintterület 5628 m². A

telekre hét emeletes házban 75 lakás építhető.

Összehasonlító adatok

3) adatforrás

<https://ingatlan.com/viii-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/32293257>

VIII. kerület, Józsefváros – Csarnoknegyed

Térképen

Eladó lakóvezetési telek



Hiteire van szükséged? Kalkulálj!

310 millió Ft

Telekterület

865 m²

A Bp. VIII. kerületben Orczy negyedben kész tervekkel, egy 856 m²-es építési telek.

Építési övezet: I-VIII-1.

Beépíthetőség 65 %,

Az építendő ház két utcai homlokzattal rendelkezne.

A ház belső homlokzatai egymásra néznének.

A szemben lévő és a környező házak vagy új építésűek.

7.AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEGZÉSE

Az ingatlan értékének becslését nettó pótlási költség alapján és piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel is elvégeztük.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- mivel az eredeti funkciójára alkalmatlan ingatlanról van szó, ezért a lakóingatlanokkal történő összehasonlításnál pontosabb értéket kapunk a költség módszerrel.
- a telek az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad;

Fentiekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci

a becsült ingatlanérték megállapítása	
nettó pótlási költségen alapuló értéke	437 000 000 Ft
ingatlan pótlási költségen alapuló értékének súlyaránya	100%
építési telekárón számolva	319 000 000 Ft
ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékének súlyaránya	0%
az ingatlan súlyozott átlagértéke:	437 000 000 Ft
az ingatlan megállapított becsült értéke kerekítve:	437 000 000 Ft

AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEGZÉSE

Az egyes módszerek eredményének súlyozása alapján, a vizsgált ingatlan végső piaci forgalmi értéke nettó

437 000 000.- Ft

A fenti számítások alapján a

A Budapest, IX. kerület, Vágóhid utca 10. belterület 38012 hrsz-on nyilvántartott, természetben

1097 Budapest, Vágóhid utca 10. szám alatti

„kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét

437.000.000.- Ft

azaz négyszázharminétmillió forint összegben állapítom meg

Budapest, 2021. augusztus 27.

VARIUS Kft.

2071 Páty, Hunyadi utca 24.

Adószám: 10328534-1-13

OTP Bank:

11742348-20960494



Korompay Péter

Felsőfokú műszaki értébecslő

8. MELLÉKLET

8.1. Tulajdoni lap másolat

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

Oldal: 1/1

Nem birtékes tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/351115/2021

2021.07.26

Szektor : 53

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 38012 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Vágóhid utca 10.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar

II.RÉSZ

1079

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

8.2.Térképkivonat

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

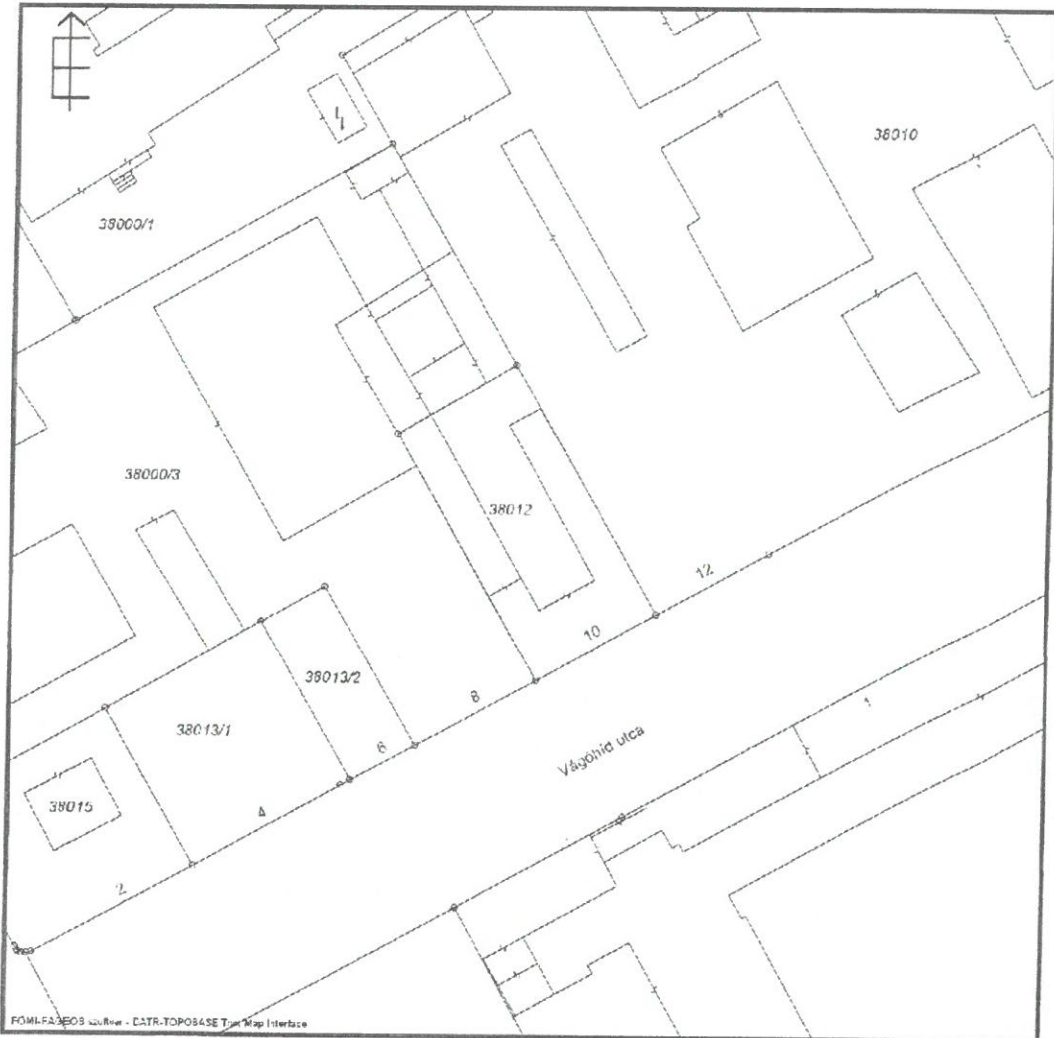
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.07.26 12:12:00

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KIR. helterület 38012

Megrendelés szám: 9000/9954/2021

Méretarány: 1 : 1000



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

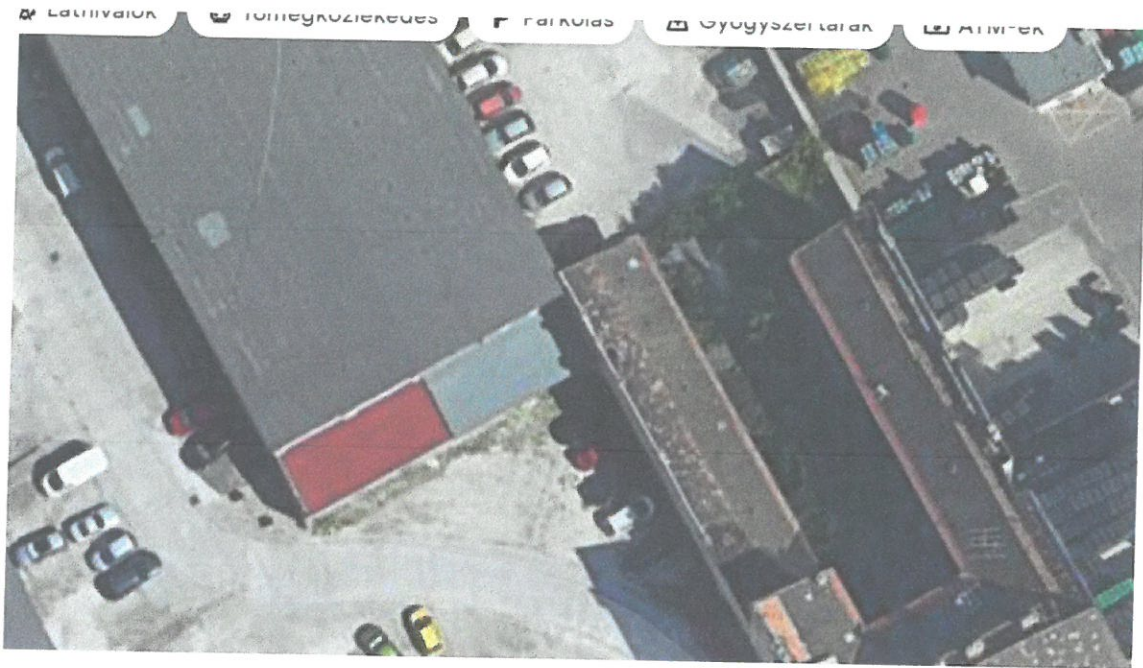
Az ingatlan fővároson belüli elhelyezkedése



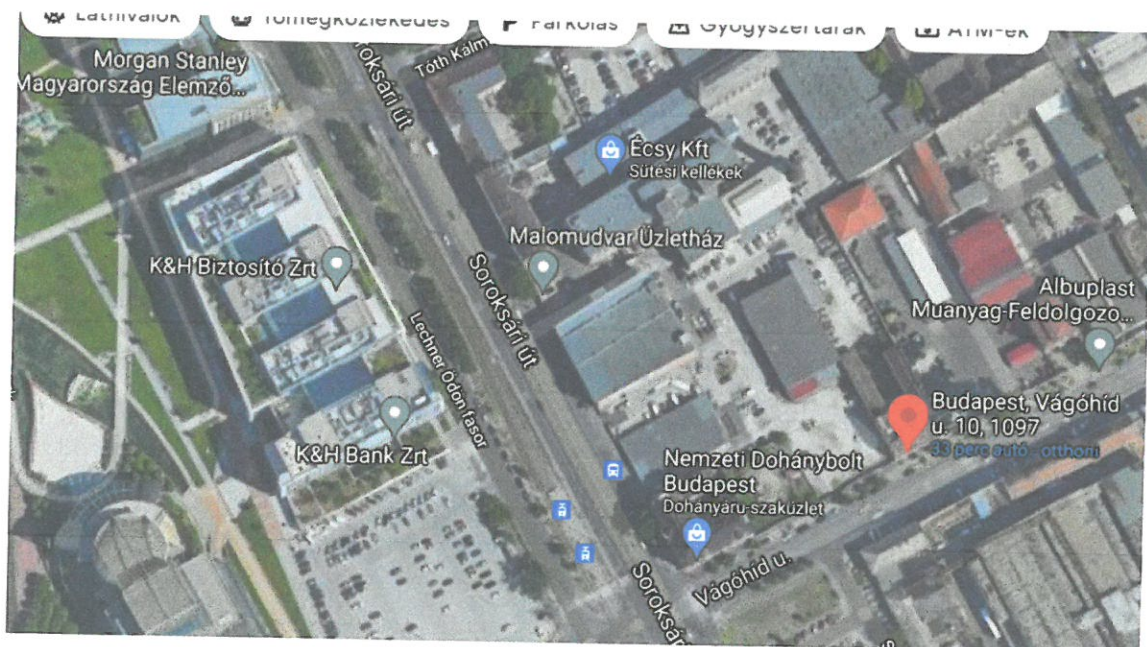
Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



Műholdkép az ingatlanról



8.3 Lakások

Sor-szám	Cím	Helyiségek
1	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 1. ajtó	lakószoba 17,6 m ² , konyha 11,9 m ² félszoba 6,07 m ² , fürdőszobában a W.C. 4,12 m ² kamra 3 m ² Összesen: 42,69 m ²
2	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 2. ajtó	lakószoba 20,7 m ² , konyha 7,9 m ² kamra 6 m ² , fürdőszobában a W.C. 4 m ² Összesen: 38,6 m ²
3	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 3. ajtó	lakószoba 22,3 m ² , konyha 7,7 m ² zuhanyzó fülke +W.C. 3,7 m ² Összesen: 33,7 m ²
4	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 4. ajtó	lakószoba 23,1 m ² , konyha 12,3 m ² előszoba 5,2 m ² , fürdőszobában a W.C. 5,2 m ² kamra 3,5 m ² , Összesen: 49,3 m ²
5	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 5. ajtó	lakószoba 21,5 m ² , konyha 9,2 m ² hall 8,2 m ² , fürdőszoba 4,1 m ² , W.C. 1,9 m ² kamra 1,8 m ² , Összesen: 46,7 m ²
6	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 6. ajtó	lakószoba 22,6 m ² , lakószoba 20,9 m ² hall 8,6 m ² , előszoba 7,4 m ² , konyha 6,5 m ² fürdőszobában a W.C. 5 m ² , főzőfülke 2,6 m ² előtér 1,4 m ² , kamra 1,3 m ² Összesen: 76,3 m ²
7	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 6/A. ajtó	lakószoba 21,4 m ² , konyha 6,58 m ² fürdőszobában a W.C. 1,62 m ² Összesen: 29,6 m ²
8	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 7. ajtó	lakószoba 19,6 m ² , félszoba 10,4 m ² konyha 6,5 m ² , fürdőszobában a W.C. 2,6 m ² Összesen: 39,1 m ²
9	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 8. ajtó	lakószoba 18,3 m ² , konyha 6,2 m ² fürdőszobában a W.C. 3,7 m ² Összesen: 28,2 m ²
10	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 9. ajtó	lakószoba 18,9 m ² , konyha 7,1 m ² fürdőszobában a W.C. 3,12 m ² Összesen: 29,12 m ²
11	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 10. ajtó	lakószoba 17,7 m ² , konyha 10,5 m ² kamra 1,6 m ² , Összesen: 29,8 m ²
12	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 11. ajtó	lakószoba 32,7 m ² , konyha 9,9 m ² fürdőszobában a W.C. 3,1 m ² Összesen: 45,7 m ²
13	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 12. ajtó	lakószoba 21,44 m ² , konyha 4,56 m ² fürdőszoba 3 m ² , W.C. 1 m ² Összesen: 30 m ²
14	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 13-14. ajtó	lakószoba 21,83 m ² , lakószoba 21,48 m ² étkező 10 m ² , konyha 7,6 m ² , zuhanyzófülke 1,1 m ² , W.C. 1,1 m ² Összesen: 63,11 m ²
15	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 15. ajtó	lakószoba 22,5 m ² , lakószoba 15,6 m ² konyha 8,5 m ² , fürdőszobában a W.C. 3,6 m ² Összesen: 50,2 m ²
16	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 16. ajtó	lakószoba 22 m ² , konyha 6,7 m ² , fürdőszoba 4,3 m ² , Összesen: 33 m ²

8.4 Lakások

17	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 17. ajtó	lakószoba 19,8 m ² , konyha 9,5 m ² Összesen: 29,3 m ²
18	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 18. ajtó	lakószoba 19 m ² , konyha 10 m ² Összesen: 29 m ²
19	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 19. ajtó	lakószoba 17,7 m ² , konyha 10,5 m ² kamra 1,6 m ² , Összesen: 29,8 m ²
20	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 20. ajtó	lakószoba 21,2 m ² , lakószoba 14,1 m ² konyha 6,9 m ² , fürdőszobában a W.C. 5 m ² Összesen: 47,2 m ²
21	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 21. ajtó	lakószoba 21,32 m ² , konyha 4,8 m ² fürdőszobában a W.C. 2,4 m ² Összesen: 28,52 m ²
22	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 22-23. ajtó	lakószoba 21,42 m ² , lakószoba 21,42 m ² konyha 12,33 m ² , közlekedő 8,52 m ² W.C. 1 m ² , zuhanyzófülke 1 m ² Összesen: 65,69 m ²
23	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 24. ajtó	lakószoba 22,9 m ² , lakószoba 15,8 m ² konyha 7,6 m ² , fürdőszoba 3 m ² , W.C. 1,5 m ² Összesen: 50,8 m ²
24	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 25. ajtó	lakószoba 20,4 m ² , konyha 8,2 m ² , kamra 1,7 m ² Összesen: 30,3 m ²
25	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 26. ajtó	lakószoba 20,59 m ² , konyha 5,44 m ² zuhanyzófülke 1,7 m ² , előszoba 1,43 m ² W.C. ,88 m ² , Összesen: 30,04 m ²
26	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 27. ajtó	lakószoba 19 m ² , konyha 6,7 m ² fürdőszobában a W.C. 3,2 m ² , Összesen: 28,9 m ²

Övezeti besorolás

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet a Budapest, IX. kerület „VAGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYEKE”

Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Körház, 38283/5 Hrsz telekhátára – Könyves Kálmán körút – Alberti Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MAV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt területi Szabályozási Tervéről

3. számú szöveges melléklet a 34/2017. (XII.22) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek beépítési határértékei

tömb száma	építési övezeti jele	övezeti területi m ² (fajtközzítő adat)	telekméret m ²	beépítés módja	beépítés mértéke %	beépítés mértéke % telekre vonatkozó maximum	beépítés mértéke % telekre vonatkozóan rerepszint alatt maximum	szánt területi mutató általános bruttó m ² /telek m ²	szánt területi mutató parkolás m ² /telek m ²	zöld felületi mutató min %	épület magasság m	épület magasság m
45/A	Vi-2/IX-V/45/A	28 580	4000	SZ	30	30	55	1,0	0,5	35	-	maximum
45/B	Vi-2/IX-V/45/B-1	26 697	3000	SZ	30	30	60	1,5	1,0	35	-	14,0
	Ln-T/IX-V/45/B	5531	350	SZ	100	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	-	14,0
	Ln-T-KK/IX-V/45/B	19 757	4000	SZ	2	0,1	25	0,1	0,5	65	-	18,0
	Vi-2/IX-V/47/B-2	5991	5000	SZ	30	30	30	0,5	0,3	35	-	6,0
47/B	K-Rek/IX-V/47/B-1	56 955	5000	SZ	40	40	30	1,0	0,25	25	-	K/8,0
	K-Rek/IX-V/47/B-2	2675	5000	SZ	40	40	40	2,0	0,25	25	-	16,0
	Vi-2/IX-V/47/B	5695	2000	SZ	50	50	60	2,5	1,0	35	-	18,0
47/C	Vi-1/IX-V/47/C-1	14 372	4000	SZ	50	50	65	3,0	1,0	35	-	18,0
	Vi-1/IX-V/47/C-2	14 421	4000	SZ, HZ, Z	80*/60	80*/60	80	4,0	2,0	25	-	22,0
	Vi-1/IX-V/47/C-3	21 533	6000	SZ, HZ, Z	80*/60	80*/60	80	2,6	1,0	20	-	28,0
47/D	K-Ker/IX-V/47/D	27 194	15000	SZ	90	90	100	3,2	1,5	20	-	26,5
47/E	Vi-1/IX-V/47/E-1	6325	2000	SZ, HZ, Z	70*/50	70*/50	80	5,5	2,5	20	-	22,0
	Vi-1/IX-V/47/E-2	4110	4000	SZ	50	50	60	3,0	1,0	35	-	45,0
	Vi-1/IX-V/47/E-3	17 872	10000	SZ	50	50	50	2,5	0,85	35	-	22,0
	K-Rek/IX-V/47/E	41 560	5000	SZ	30	30	30	1,0	0,25	25	-	16,0
49	Vi-1/IX-V/49-1	19 472	4000	SZ, HZ, Z	80*/60	80*/60	90	4,5	2,5	20	-	22,0
	Vi-1/IX-V/49-2	34 348	10000	SZ, HZ, Z	60	60	60	2,5	0,6	25	6,0**/18,0	45,0
	Vi-1/IX-V/49-3	16 486	5000	SZ, HZ, Z	65	65	65	3,5 ¹⁰	1,0	20	6,0**/18,0	22,0

Övezeti besorolás

50	Vi-1/IX-V/50	21 453	1500	SZ, HZ, Z	65	80	3,5	1,3	20	6,0**/18,0	22,0
51	Vi-1/IX-V/51	29 462	3000	SZ	40	60	2,5	1,2	40	-	10,0
64	Vi-1/IX-V/64-1	14 588	2500	Z	100*/80	100	4,5	2,5	15	-	28,5
	Vi-1/IX-V/64-2	6767	700	Z	80	80	4,5	0,7	15	12,5	22,0
65	Vi-1/IX-V/65	26 253	10000	SZ, HZ, Z	50	65	2,5	1,0	35	-	18,0
66	Vt-V/IX-V/66	11 704	3000	SZ, HZ, Z	50	65	3,0	1,0	35	-	22,0
67	Vt-V/IX-V/67	9502	1500	Z	80	80	4,0	1,0	20	-	28,0
68	Vt-V/IX-V/68-1	21 422	2000	Z	60	75	3,5	1,5	20	-	24,0
	Vt-V/IX-V/68-2	8412	2000	Z	100*/60	100	4,5	2,5	20	-	28,0
69	Vi-1/IX-V/69-1	12 134	3000	SZ	30	50	2,5	0,5	35	12,5	16,015
	Vi-1/IX-V/69-2	3822	700	Z	50	50	4,5	0,5	25	12,5	22,0
	Vi-1/IX-V/69-3	2661	2000	Z	60	50	3,5	0,5	20	-	18,0
	Vi-1/IX-V/69-4	6748	1500	Z	50	80	3,5	1,0	20	-	24,0
70	Vi-1/IX-V/70-1	3243	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	20	-	28,0
	Vi-1/IX-V/70-2	3661	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	20	-	28,0
	Vi-1/IX-V/70-3	16 928	3000	SZ, HZ, Z	50	65	4,0	1,5	35	13,5	22,0
71	Vt-V/IX-V/71-1	17 608	1500	Z	50	60	3,5	1,5	20	-	18,0
	Vt-V/IX-V/71-2	6412	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	10	-	28,0
	Vt-V/IX-V/71-3	16 118	1500	SZ, HZ, Z	50	75	3,5	1,5	25	-	24,0
	Vt-V/IX-V/71-4	7467	1500	Z	80	90	4,5	2,0	20	-	24,0
72/A	Vi-1/IX-V/72/A-1	6703	3000	SZ, HZ, Z	50	80	4,0	1,5	35	13,5	22,0
	Vi-1/IX-V/72/A-2	9941	1600	Z	80	80	4,5	1,0	20	18,0	26,5
	Vi-1/IX-V/72/A-3	7465	1400	Z	65	80	4,2	1,0	20	18,0	26,5
	Vi-1/IX-V/72/A-4	17 656	3000	Z	65*/45	90	4,0	2,0	25	12,0	28,0
72/B	Vi-2/IX-V/72/B-1	6361	5000	SZ	50	50	2,0	0,5	45	-	22,0
	Vi-2/IX-V/72/B-2	29 876	2500	Z	50	80	3,0	1,0	30	18,0	26,5
72/C	Vi-2/IX-V/72/C	46 049	3000	SZ, HZ, Z	80*/50	90	3,7	2,25	25	-	45,0
73	Vi-1/IX-V/73-1	25 465	3000	Z	65	80	3,5	1,5	20	-	16,0
	Vi-1/IX-V/73-2	5211	4500	SZ	100*/60	100	7,0	4,5	15	-	65,0
74	GkszzIX-V/74	6629	2500	SZ	50	0	1,5	0	20	-	10,0

* kizárólag a földszinti szinten

** Fék utca mentén



