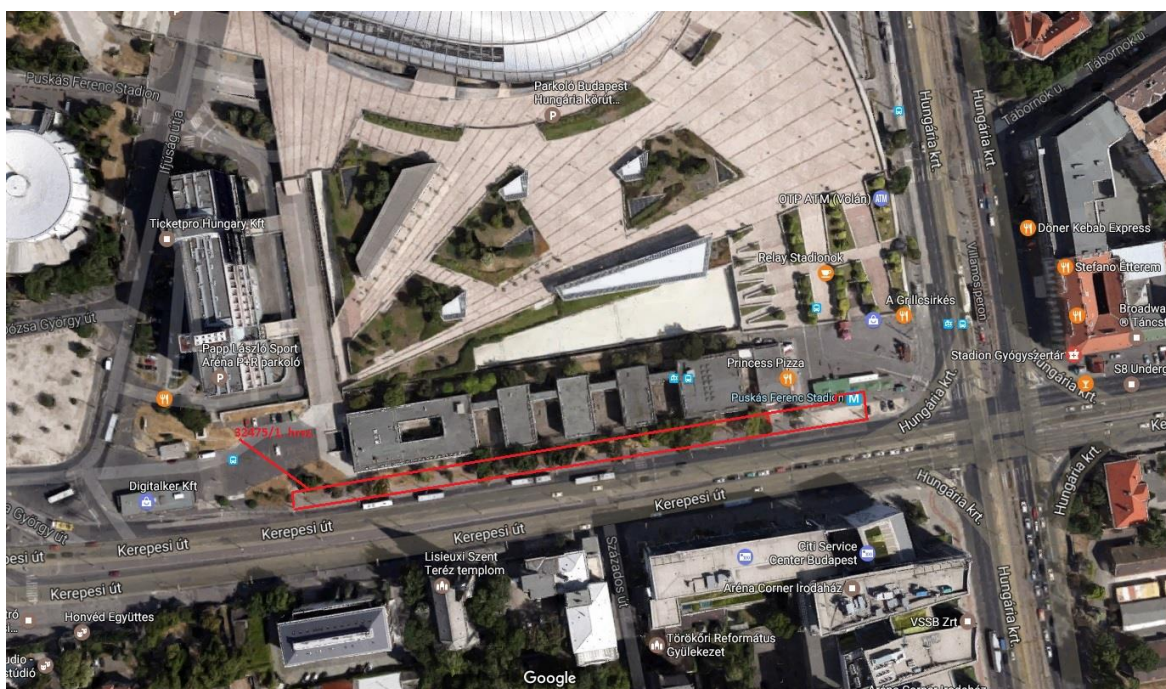


Az értékelés azonosítója: F18A62

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



1140 Budapest, Kerepesi út, 32475/1 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett közterület megnevezésű ingatlanról.

2018. április 06.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 20 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS.....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:.....	4
MELLÉKLETEK.....	9
Tulajdoni lap.....	10
Térképmásolat.....	11
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	12
Változási vázrajz.....	17
Képek.....	19

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. 2017. április 13-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1140 Budapest, Kerepesi út, 32475/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2017. április 13-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az **ingatlan övezeti átsorolás utáni forgalmi érték** meghatározása.

1. A tulajdoni lapban és a térképmásolatban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az előző értékelés óta elkészült a Változási vázrajz, amely szerint az értékelt 444 m² nagyságú területrészt a 32538/1 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül, ennek megfelelően a 32475/1 hrsz.-ú ingatlan 489 m² nagyságú területű lesz. Az értékelés tárgyát a 444 m²-es területrész képezi.
3. A TSZT-ben és az FRSZ-ben változások történtek, a KÉSZ módosításai még folyamatban vannak.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal.
5. Az ingatlan használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt változás.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1140 Budapest, Kerepesi út, 32475/1 hrsz. alatti, kivett közterület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a 2017. április 13-án megállapított fajlagos telekárhoz, leendő területfelhasználási kategória szerinti értékhez viszonyítva a jelen értébecslés során meghatározott fajlagos érték változott. Mindezek alapján a jelen értébecslés során megállapított

64 000 000 Ft + áfa

összeget fogadjuk el reális forgalmi értéként.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásául szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1140 Budapest, Kerepesi út, 32475/1 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018. április 06.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018. április 06.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	közterület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	építésre szánt terület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIV., Kerepesi út .	
Az ingatlan helyrajzi száma:	32475/1 hrsz., változás után 32538/1 hrsz.-hoz lesz csatolva az értékelt 444 m ²	
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: Vi-1	TSZT szerinti: Vi-1
	KÉSZ szerinti (tervezett): Vi-1/1	
Telek területe:	Teljes: 933 m ²	Értékelt: 444 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	32538/1 hrsz.-hoz csatolandó telekrész	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 64 000 000 Ft + áfa
azaz Hatvannégymillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 444 m² telek alapterületre vetítve): 144 000 Ft/m² + áfa,
azaz Egyszáznegyvennégyezer forint/m² + áfa

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2017. április 13-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2017. április 13-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Előző értékelésünkben a Kerepesi út mentén található 32475/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, 933 m² nagyságú ingatlan TSZT, FRSZ és KÉSZ módosítását követő, leendő területfelhasználási kategória szerinti értékét, m²-re vetítve kellett meghatározni értékesítés céljából.

Az eltelt időszak alatt a Budapest Főváros Közgyűlése 2017. október 25-én megtartott ülésén döntött a TSZT 2015. és a Budapest Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) eseti módosításáról a Budapest XIV. kerület Hungária körút - Kerepesi út - Ifjúság útja - Stefánia út által határolt területre vonatkozóan, melynek eredményeképpen a Kerepesi út 32475/1 hrsz.-ú ingatlanát magába foglaló Köu-3 (közúti közlekedési terület) területfelhasználási egység szélessége mintegy 2 m-rel csökkent és Vi-i (intézményi, jellemzően zárt sorú beépítési terület) területfelhasználási egységbe került átsorolásra.

A módosított TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatánál a Budapest XIV. kerület Hungária körút - Kerepesi út - Ifjúság útja - Stefánia út által határolt területre új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése és egyeztetése folyamatban van. Az új KÉSZ elfogadásával a 32475/1 hrsz.-ú ingatlan 444 m² nagyságú része közúti közlekedési övezetből Vi-1/1 építési övezetbe kerül átsorolásra, és a 32538/1 hrsz.-ú ingatlannal összevonásra kerül. A településrendezési eszköz egyeztetése - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés alapján – tárgyalásos eljárás szerint történik, melyet figyelembe véve az új kerületi szabályozási terv hatályba lépése legkorábban (a kerület tájékoztatása alapján) ez év első felének végére várható.

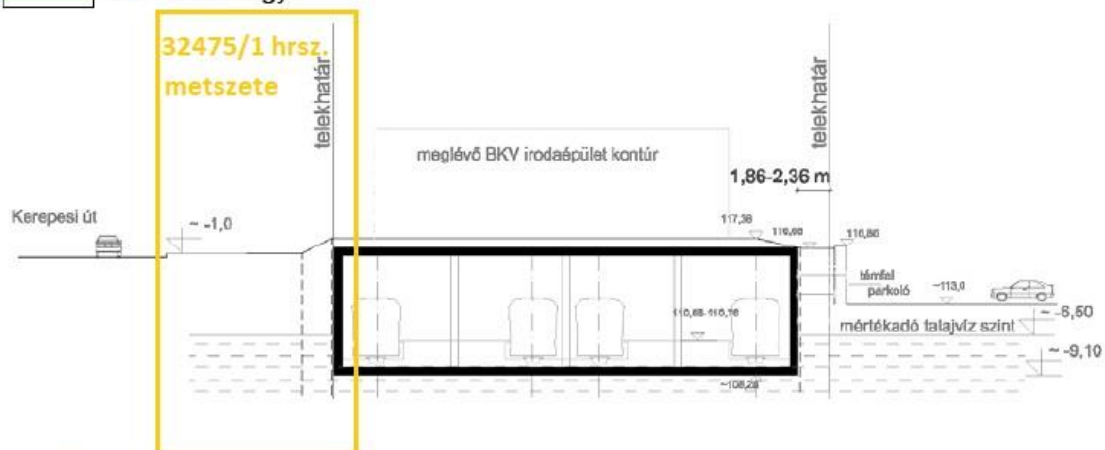
A módosítások előkészítéséhez elkészült a 32474; 32475/1 és 32538/1 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló T-90225 tervszámú Változási vázrajz, mely alapján a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 32475/1 hrsz.-ú ingatlanból 444 m² nagyságú terület rész kerülne átcsatolásra a 32538/1 hrsz.-ú, kivett irodaház, metró megnevezésű ingatlanhoz.

A tárgyi ingatlant is érintő beruházás a „Budapest XIV. kerületében megvalósuló ingatlan- és infrastrukturális fejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról...” szóló 409/2017. (XII. 15.) Korm. rendelet értelmében, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű.

A leendő Vevő, a Stadionok metró állomás felett levő korszerűtlen irodaház elbontását követően, a Kerepesi út déli oldalán álló irodaépületekhez hasonló új irodaház építését tervezi földszint + 5-6 emelet magassággal.

A 32538/1 hrsz.-ú telek adottságai:

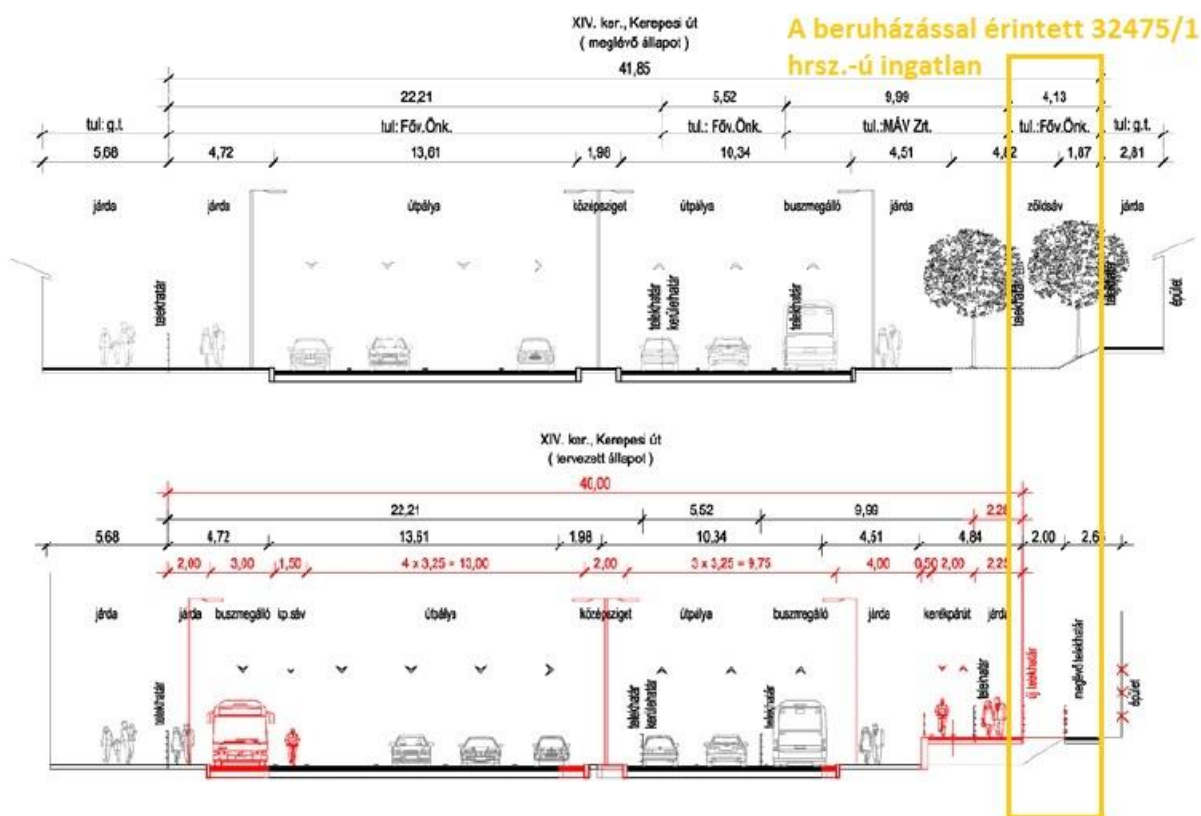
a.) A 32538/1 hrsz.-ú telek és a METRÓ műtárgyának viszonya:



36

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói, Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és Stefánia út által határolt területre vonatkozó KÉSZ

1. ábra: az új KÉSZ tervezetből kivonat



2. ábra: az új KÉSZ tervezetből kivonat

A következők miatt szükséges az értékelt ingatlan megvásárlása a leendő Beruházónak:

- metró tervezési előírásai nem teszik lehetővé, hogy a metrótól idegen szerkezet rátámaszkodjon a metró szerkezetére, azonban a metró tartószerkezete a telekhatáron áll,
- az új, leendő irodaház alapozása teljesen független kell legyen a metróállomás alapozásától, arra terheket nem adhat és a metró műtárgy oldal fala mellett az új alapozási szerkezet 1,0 m-nél közelebb nem kerülhet.

Amennyiben a módosított TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatánál a Budapest XIV. kerület Hungária körút - Kerepesi út - Ifjúság útja - Stefánia út által határolt területére vonatkozóan az új KÉSZ szerinti módosítás alapján az értékelt ingatlan a Vi-1/1 területfelhasználási kategóriába sorolása megvalósul, abban az esetben lehet figyelembe venni jelen értékelésben szereplő értéket.

Mivel a fent leírtak sok bizonytalansági tényezőt tartalmaznak, csak a részünkre nyújtott információk alapján tudtunk dolgozni, azokat használtuk fel. Az esetleges változásokból adódó eltérésekért felelősséget nem vállalunk.

A jelenlegi értékelést piaci összehasonlító adatok kétféle módszerével végeztük el.

Budapest, 2018. április 06.

Varga Beáta
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és
közvetítői Névjegyzék: 1/2007.

Reményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekésházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/111932/2018

2018.04.05

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 32475/1 helyrajzi szám

1140 BUDAPEST XIV.KER. Kerepesi út 032475/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

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

Kivett közterület

0

933

0,00

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 59107/2/2006/05.11.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 128975/1994/94.06.16

törölő határozat: 59107/2/2006/05.11.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59107/2/2006/05.11.22

jogcím: tulajdonjog rendezése

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39617/3/2011.11.03.08

Vezetékjog

2 m2 területre, a VMB-140/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

bejegyző határozat, érkezési idő: 122064/2/2012/12.10.05

törölő határozat: 40330/1/2013/12.10.05

Elutasítás

vezetékjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása VB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

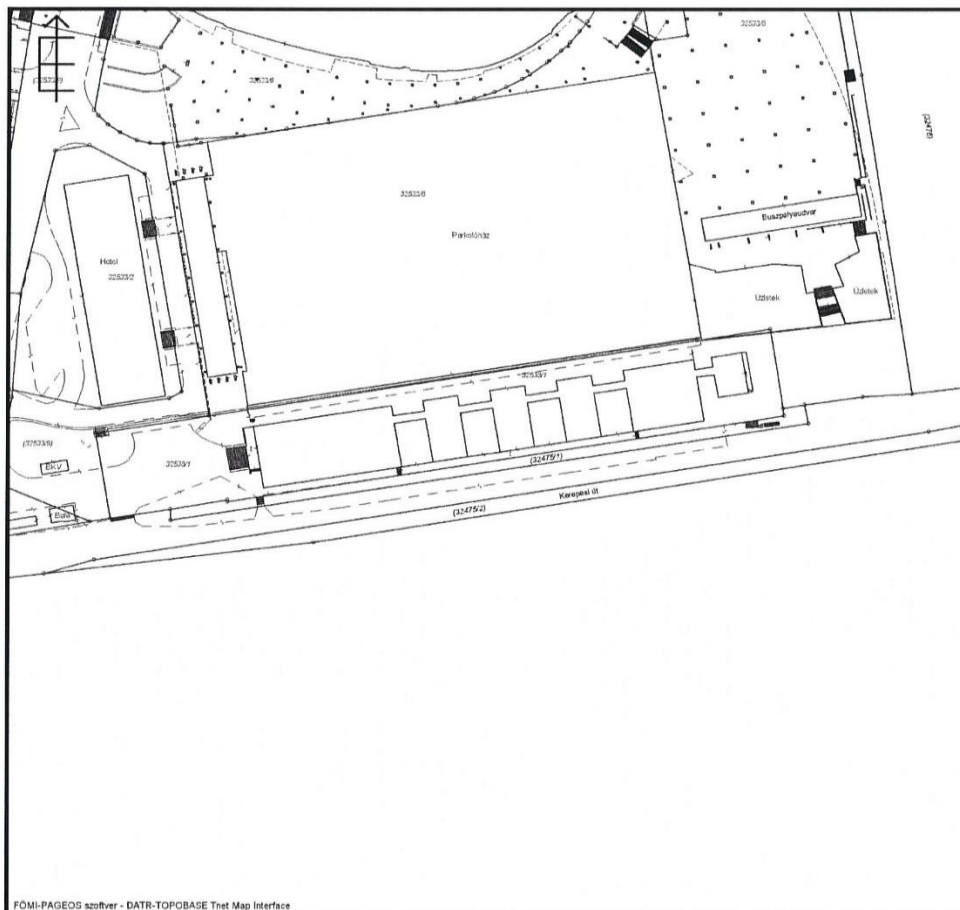
E-hiteles térképmásolat

2018.04.05 14:30:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32475/1

Megrendelés szám: 9000/2488/2018

Méretarány: 1 : 2000



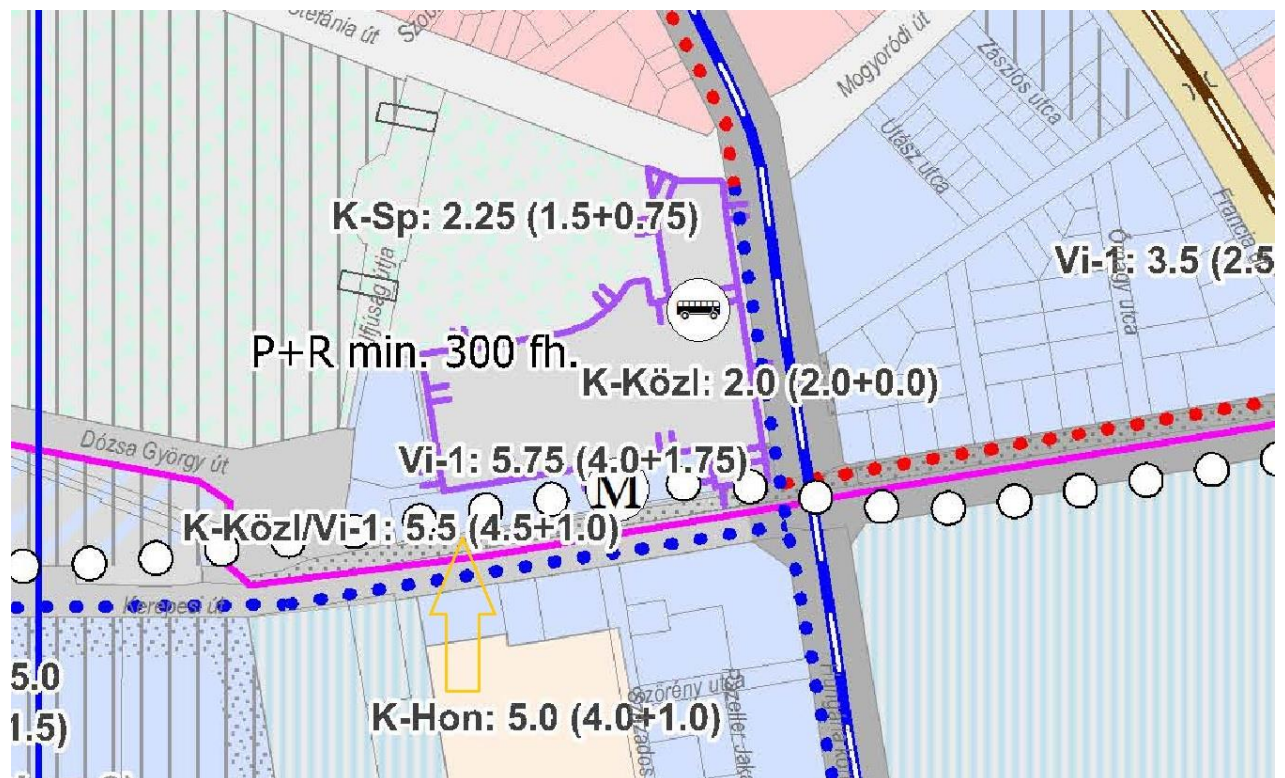
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

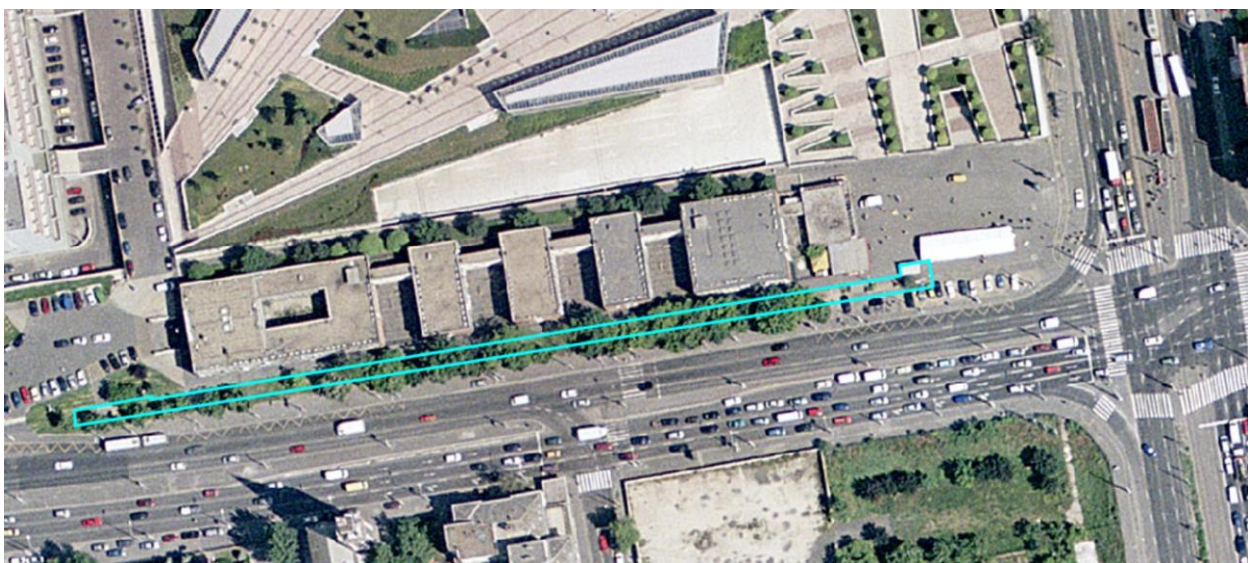
Az **FSZKT** a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a fővárosi kerületi településrendezési eszközök változatlan hatályban tartása esetén 2018. december 31-ig, a 46. § (3) bekezdésének megfelelő módosításuk esetén 2016. december 31-ig alkalmazható.

FRSZ a 42/2014. (X.25.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott, 1.sz. melléklet, kivonat,

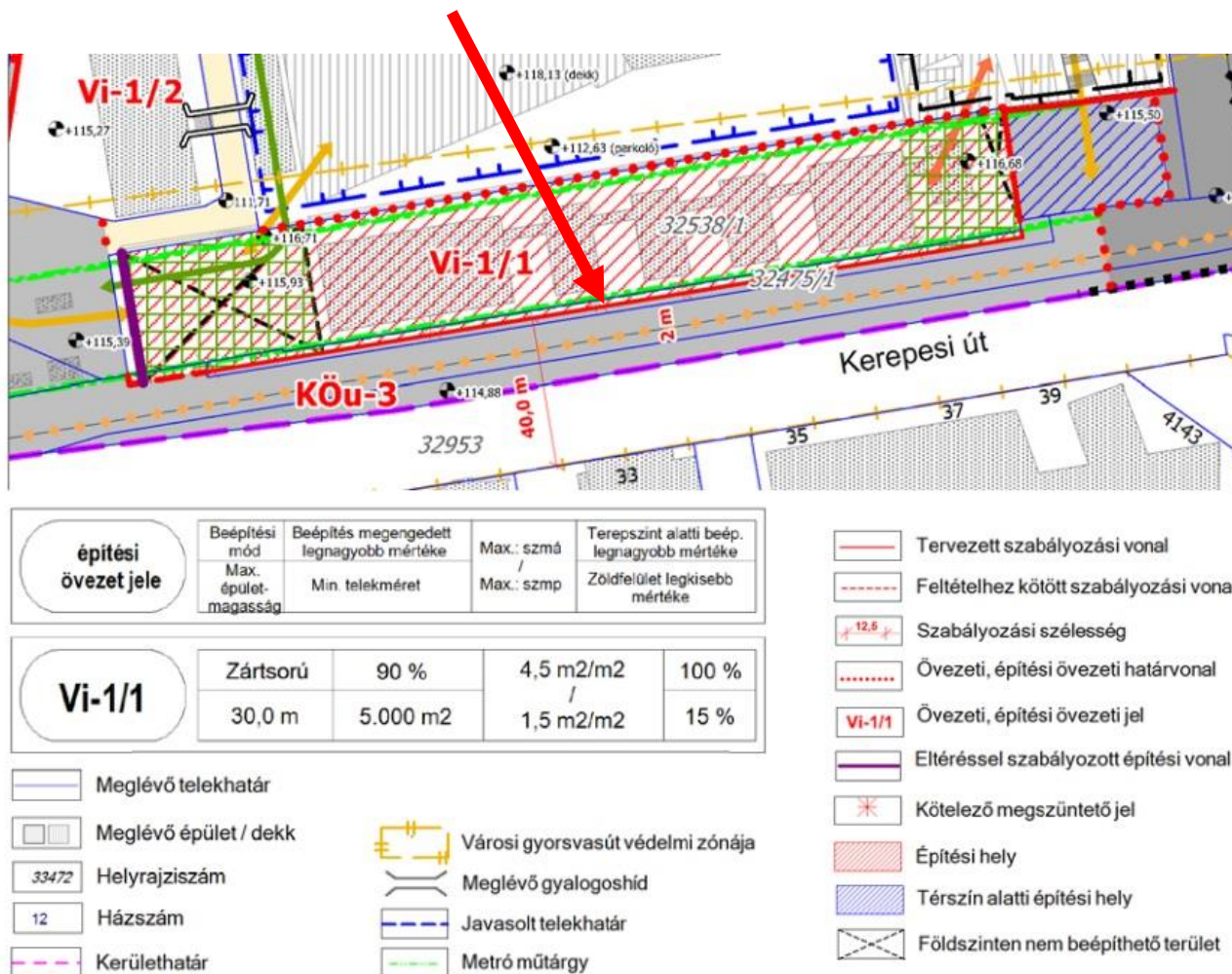
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek elnevezésű



Légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás (tervezett):



KÉSZ szabályozási koncepció részlete

Zugló közigazgatási területére és azon belül a tervezési területre jelenleg a többször módosított Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő Testülete által a 19/2003. (VII.08.) ök. sz. rendeletével elfogadott kerületi városrendezési és építési szabályzat (ZKVSZ) és a Városliget területének kivételével a kerület területén hatályban lévő szabályozási terv (ZKSZT) van hatályban, mely még a korábbi fővárosi tervi környezetben, korábbi jogszabályi háttér alapján készült.

Javaslat (leendő KÉSZ szabályozási terv leírás):

A Vi-1/1 jelű intézményi, zártorú beépítésű terület építési övezete

- (1) A Vi-1/1 jelű építési övezet telkén az 1. mellékleten jelölt metró felszíni kijáratának biztosítása mellett
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) vendéglátó és
 - c) iroda rendeltetés helyezhető el.
- (2) A Vi-1/1 jelű építési övezet területén
 - a) az 1. mellékleten jelölt, „menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető területen”, a K-Sp jelű építési övezetben épült létesítmények közönségének útvonal biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének lehetőségét is biztosítani szükséges,

b) kereskedelem és szolgáltatás kizárólag a földszinten, és legfeljebb bruttó 6.000 m² területen létesíthető, mely alapterületbe a 6,0 méter vagy annál szélesebb, közforgalom számára megnyitott passzázs területe nem számítandó be.

(3) Az eltéréssel szabályozott építési vonal min. 50%-os hosszán alakítandó ki homlokzat.

(4) Vi-1/1 jelű építési övezet területén gazdasági forgalomra szolgáló rakodóhely csak zárt térben alakítható ki.

(5) Vi-1/1 jelű építési övezet területén a gazdasági forgalom útvonala és a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat – Puskás Ferenc Stadion gyalogos áramlási útvonal, vagy a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat – Kerepesi úti közösségi közlekedési eszközök közötti gyalogos áramlási útvonal keresztezése esetén a gazdasági forgalmat 20.00 - 06.00 közötti időszakra kell korlátozni.

(6) A metró peronok végén nyíló felszíni kijáratok átépíthetők, de a lépcsők legfeljebb két részre bonthatók, kijáratonkénti teljesítőképességük nem csökkenthető.

(7) A Vi-1/1 építési övezet térszín alatti metróállomása és a K-Közl építési övezet autóbusz pályaudvara közötti közvetlen gyalogos kapcsolat kialakíthatóságát biztosítani kell.

(8) A Vi-1/1 építési övezet beépítésének földszintjén – kapcsolódva a metróállomás keleti végén lévő kijáratához – a közforgalmú közlekedést szolgáló ügyfélközpont kialakíthatóságát kell biztosítani.

(9) Az 1. mellékleten jelölt felszín alatti létesítmény által érintett telken építési tevékenységet csak a főváros közlekedésszervező intézményének és a metró üzemeltetőjének hozzájárulásával lehet végezni.

(10) A Vi-1/1 jelű építési övezete határértékeit az 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

Vi-1/1 építési övezet területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell egyidejűleg megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) A Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópontnak biztosítani kell a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat és a Puskás Ferenc stadion területe közötti gyalogoskapcsolatot legalább 10 m szélességben, és a közúti csomópont közlekedésre igénybe nem vett területeinek zöldfelületként történő kialakítását.

b) A Kerepesi út Örs vezér tér irányú pályájának Százados utca – Hungária körút közötti szakaszán közösségi közlekedési megállót, biztosítva a metróállomásnál végállomásozó járatok számára a Dózsa György út – Ifjúság útja érintése nélkül elérést.

c) A Kerepesi út Örs vezér tér irányú pályájának Dózsa György út – Hungária körút közötti szakaszán autóbuszsávot.

d) A Kerepesi út északi oldalának a Dózsa György út – Hungária körút közötti szakaszán önálló, a gyalogosforgalomtól burkolati jellel elválasztott kétirányú kerékpárutat, valamint a csatlakozó Hungária körút – Kerepesi út csomóponton átvezető meglévő szakasz átépítését.

e) A Kerepesi út Örs vezér tér irányú pályáján irányhelyes kerékpársávot vagy kerékpárforgalomra alkalmas autóbuszsávot a Dózsa György út – Hungária körút közötti szakaszon.

f) A metróállomás keleti végén lévő felszíni kijárat akadálymentes közlekedés feltételeinek való megfelelését.

Építési övezetek javasolt paraméterei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke általános/parkolás [m ² /m ²]**
Vi-1/1	5000/-	Z	90	12,6 / 30,0	15	100	4,5 / 1,5**
Vi-1/2	5000/-	Z	50	12,6 / 30,0	10*	50	5,3 / 0,5**
K-Sp/1	5000/-	Z	100*	12,6 / 30,0	0*	100*	2,0 / 1,0**
K-Közl/1	5000/-	Z	90*	- / 15,0	5-	90*	1,5 / 0,0

* OTEK eltérési engedély alapján

** kizárólag parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területére felhasználható érték

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT):**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****Intézményi területek:**

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,

- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének.

Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zártosított és szabadonálló jelleggel beépítettek.

A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően zártosított beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület.

Intézményi, jellemzően zártosított beépítésű terület (Vi-1)

A területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,7516 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység közterületekkel csökkentett területére kell számítani.

A vizsgált területen a Danubius Hotel Aréna, a BKV Zrt. és a Welt-Stadt Kft. tulajdonában lévő 32538/1 hrsz.-ú ingatlan, valamint a kettő között elhelyezkedő és a szállodát övező közterület tartozik a Vi-1 jelű területfelhasználási egységbe.

Változási vázrajz

Kecskés Mérnökiroda Bt.
1081 Budapest, Népszínház u. 22. III. 10.
Tel.: +36 30 269 4153
A munkavégző neve

T-90225

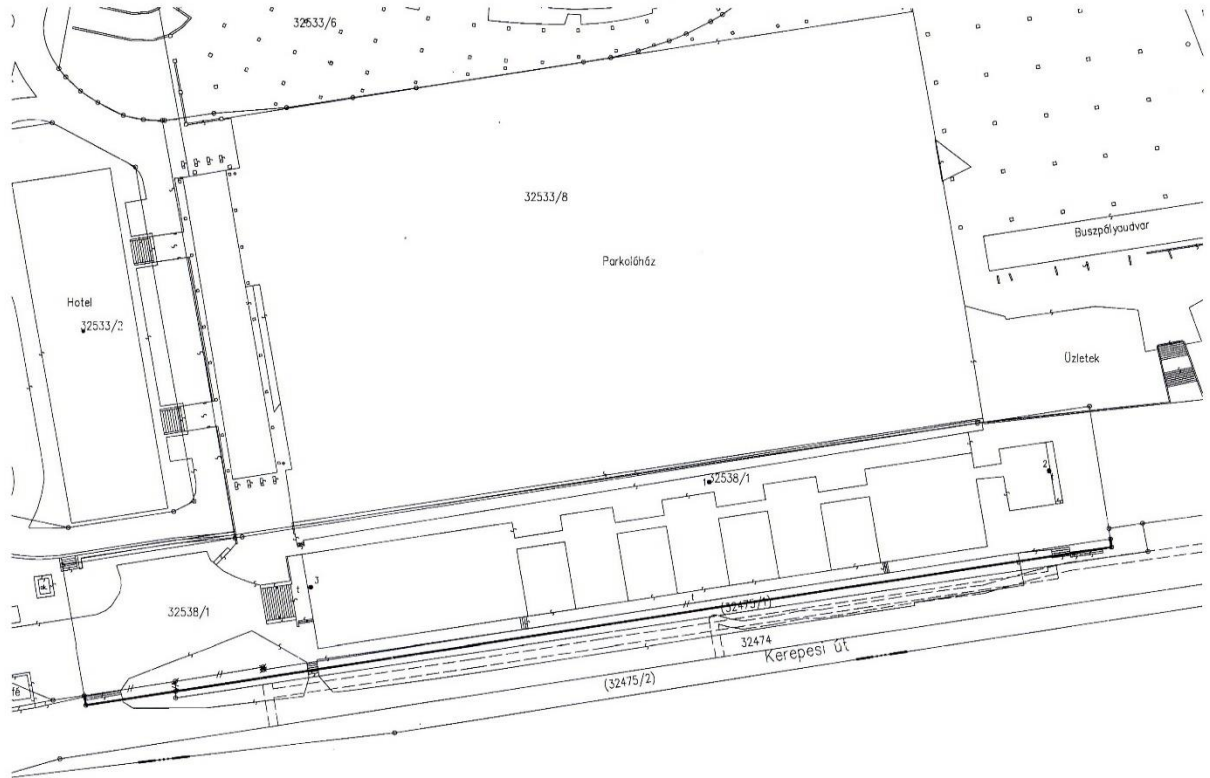
Budapest XIV. ker.
belterület

Munkaszám: 237911

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_3100_2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 32474, (32475/1), 32538/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
Méretarány: 1:1000



E-20-2017

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ág	Terület Min. ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ág	Terület Min. ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
32474	-	kivett közforgalmú vasút	1.0808	-	32474	-	kivett közforgalmú vasút	1.0757	-	1. 27 m ² vezetékjog VB-32/2010 2. 258 m ² vezetékjog VB-146/2010 3. 408 m ² vezetékjog VB-173/2010 4. 19 m ² vezetékjog VB-100/2010 5. 576 m ² vezetékjog VB-140/2010 6. 413 m ² vezetékjog VB-296/2014 Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 7. Vízvezetési szolgalmi jog 1252 m ² területre. Jogosult: Földmérő Csatornázási Művek Zrt. 1087 Budapest, Károlyi Sándor út 4.		
(32475/1)	-	kivett közterület	0.0933	-	(32475/1)	-	kivett közterület	0.0489	-	2 m ² vezetékjog VB-140/2010 Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.		
32538/1	-	kivett irodaház, metró	0.7970	-	32538/1	-	kivett irodaház, metró	0.8465	-			
Összesen:			1.9711					1.9711				

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	654414	239606
2	654493	239609
2	654321	239580

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2017. november 2.

Kecskés Márton
évk. építőmérnök, földmérő
1126 Budapest, Bartha u. 5.
Tel.: +36 30 269 4153
GD-T 01-103003 | hrsz.: 1149/1991
ing.rend.min.szám: 1149/1991
földmérő iq. száma: 6868



Budapest, 2017. 11. hó 02. nap

Záradékoló: Kovács Csaba
ing.rend.min.szám: 237/2009

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		4.	5.	6.
Ingtalan címek	1140 Budapest, Kerepesi út	Budapest XIV. ker.; Zászlós utca 34.	Budapest, XIV. ker.; Hungária krt. 107.	Budapest, XIV. ker.; Kiszugló
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018 04	2018 04	2018 04
Adat forrása		www.ingatlan.com/24212348	www.ingatlan.com/24224248	https://ingatlan.com/22863735
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		magánszemély az eladó	cég az eladó	cég az eladó
Kínálati ár (Ft)		109 000 000 Ft	150 000 000 Ft	310 250 000 Ft
Kínálati ár nettó/bruttó (Ft)		bruttó	nettó	nettó
Kínálati nettó ár (Ft)		85 826 772 Ft	150 000 000 Ft	120 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	77 244 094 Ft	135 000 000 Ft	279 225 000 Ft
Telek terület (m ²)	444 m ²	640 m ²	1061 m ²	2261 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		120 694	127 238	123 496
Szöveges leírás	Kerepesi út mellett elhelyezkedő, önállóan nem hasznosítható intézményi terület	Lakóövezetben, összközműves építési telek.	Jelenleg bérbeadott telephelyként funkcionál, jellemzően társasházak és könnyűipari területek környékén, kiváló tömegközlekedéssel rendelkező lakóövezeti telek.	Lakóövezeti, építési telek, összközműves, övezeti besorolása: L2/3
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önállóan nem hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Közlekedés	helyi közlekedési csomópont	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	elnyújtott téglalap	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Telek méret	444 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		3%	6%	20%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	van, cca. 100 m ²	van, cca. 280 m ²	nincs
Korrekció mértéke		3%	10%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	VI-1/2	L2/1	L2/1	L2/3
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Beépíthetőség	90%	50%	50%	50%
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		11%	11%	25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	143 192	133 970	141 235	154 370
Korrigált ár (Ft)	63 577 131 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)	64 000 000 Ft			

Képek



Az értékelt ingatlanrész



Az ingatlan környezete, Hungária körút



Az ingatlan környezete, Kerepesi út, utcakép



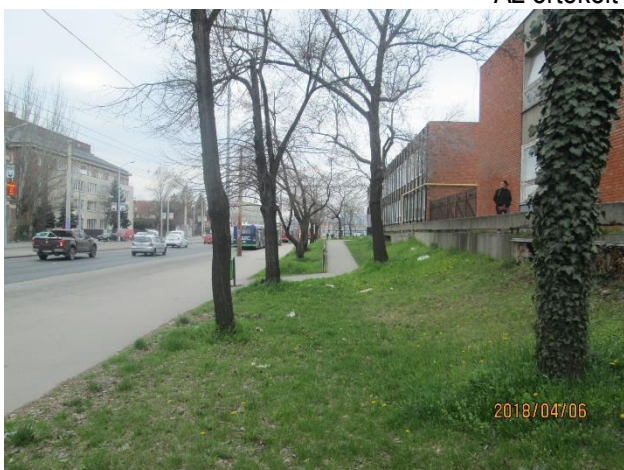
Az ingatlan környezete, Hungária körüti metró lejáró és az Ifjúság útjával szemben lévő metró lejáró



Az értékelt ingatlanrész



Az értékelt ingatlanrész



Az értékelt ingatlanrész