

Az értékelés azonosítója: B21Ú092

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest III. ker., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/18 hrsz.-ú,
telephely megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2021. április 19.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 23 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 INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	10
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12
4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer	13
4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer	15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	22
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap.....	
Térképek	
Ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1037 Budapest III. ker., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/18 hrsz.-ú, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett telephely* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.04.19.
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása, az ingatlan értékesítésének céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2021.04.16.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, hozam – maradvány, DCF – alapú módszerek

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett telephely
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Használaton kívüli telephely, fejlesztési terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1037 Budapest III. ker., Bécsi út 19916/18.
Az ingatlan természetbeni címe:	1037 Budapest III. ker., Bécsi út 357.
Az ingatlan helyrajzi száma:	19916/18
Telek területe:	Teljes: 55 828 m ² Értékelt: 55 828 m²
Épületek alapterülete:	Értékelt (becsült): 2 754 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti: KÖu-2 : 2 334 m² Vi-1/SZ-7 : 53 494 m²

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	4 375 000 000 Ft + áfa azaz négy milliárd-háromszázhetvenöt millió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 55 828 m ² telekterületre vetítve):	78 360 Ft/m ² + áfa azaz hetvennyolcezer-háromszázhatvan forint/m ² + 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 **1037 Budapest III. ker., Bécsi út 357.** szám alatti, **19916/18 hrsz.-ú**, *kivett telephely* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében.

Az értékelt ingatlan szabálytalan alakú, sík felszínű, részben betonozott, részben gondozatlan füves, fás, bokros terület, mely korábban telephelyként funkcionált, jelenleg nem hasznosított. Az ingatlan sarok telek, északon a Pomázi út, nyugaton a Bécsi út, délen a 19916/17 helyrajzi számú út, míg keletről a 19916/15 helyrajzi számú út határolja. Az ingatlan főbejárata a Bécsi útról nyílik.

Az ingatlanon jelentős mennyiségű építési törmelék, hulladék, valamint bontandó – különböző szerkezetű – felépítmény található. Az építmények héjalása többségében eternit hullámpala, mely veszélyes hulladéknak minősül. Az ingatlanon jelenleg megtalálható épületek becsült nettó területe 3 069 m², azonban Megbízó tájékoztatása alapján az értékesítésig számos épület elbontásra kerül, ezért az értékelés során a megmaradó épületek nettó alapterületét (2 754 m²) vettük figyelembe.

A BFKV Zrt. az értékelt terület vonatkozásában 2012 óta több ízben készített környezeti állapotfelmérést. Az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft. 2020. december 1-jén készített Környezeti állapotfelmérése alapján a 9 db alterületet reprezentáló talajmintavételi pont közül mind a 9 ponton kimutatható a mérési hibahatárt is és „B” határértéket is meghaladó talajszennyezés a vizsgált szennyezőkomponensek valamelyik elemét tekintve. Valószínűsíthető, hogy a területre (téglaégetést végző kemencékből származó) hozott feltöltő (salak) anyaggal került a szennyezés. A terület talajában szennyezőanyag elterjedését bemutató térképek alapján az állapotfelmérési szakvélemény megállapítja, hogy a mintavételi pontokon detektált szennyező anyagok (pl. PAH) nem csak lokális, hanem egységes elterjedést mutatnak. Az 5 db talajvíz mintavételi pontokon általános a „B” határérték feletti klorid, szulfát, nitrit és ammónium szennyezés, amely kommunális eredetű, és a környező területek évtizedekkel ezelőtti csatornázatlanságára, illetőleg a korábbi emésztőgödörök nem megfelelő megszüntetésére/felszámolására vezethető vissza.

Megbízó kérésére az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a talajszennyezettséget nem vettük figyelembe – a kármentesítésre vonatkozó tényleges költség adatok hiányában –, az ingatlant tiszta állapotúnak feltételeztük az értékelés során!

A forgalmi értéket piaci összehasonlító és hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel is megállapítottuk. Végső értéként a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadtuk el, a hozam alapú módszert – modell bizonytalansága miatt – csak ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2021. április 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékelési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatokat, ingatlanra vonatkozó szabályozási terveket

Helyszíni szemle:

2021.04.16-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során csak külső fényképfelvételeket készítettünk, valamint rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, külső állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Budapest III kerülete, Óbuda-Békásmegyér, nagyságát illetően a főváros harmadik legnagyobb kerülete. Keleten a Duna, a IV. és a XIII. kerület, délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász határolja. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környete, bár (főleg a lakótelepeken) alközpontok is létrejöttek (pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér).

Az értékelt ingatlan a kerület Törökkő elnevezésű városrészén, az Óbudai Temető szomszédságában helyezkedik el, a Bécsi út Pomázi út találkozásánál.



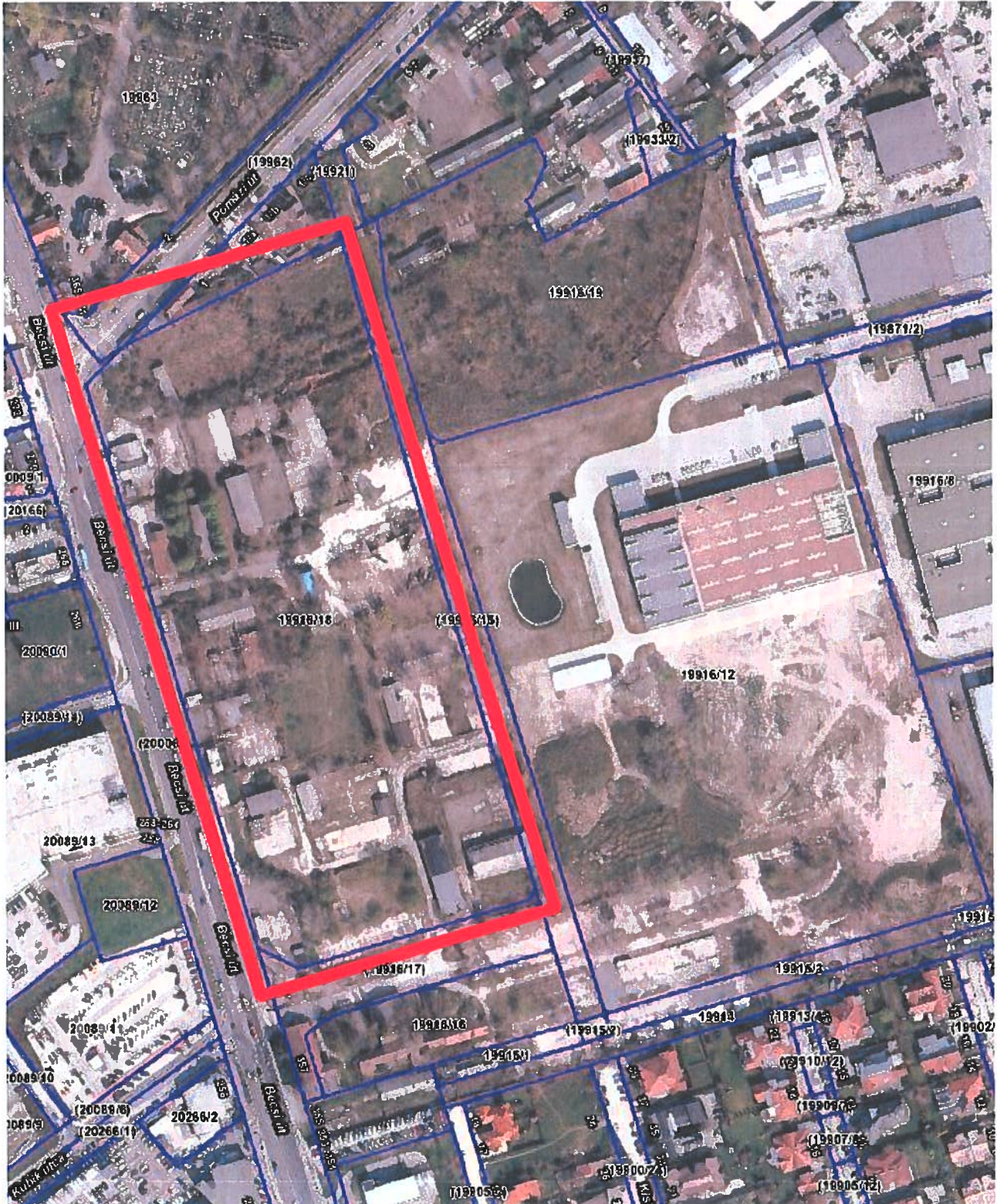
A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető, a Bécsi úton a 18-as, 18A és 60-as jelű és a Csillaghegyi úton közlekedő 118-as jelű autóbuszokkal, valamint az ingatlan északi határától mintegy 700-800 méterre lévő Óbuda vasútállomáson megálló vonatokkal.

Gépkocsival az értékelt ingatlan a Bécsi út felől közelíthető meg.

A földterület közvetlen szomszédságában funkciójukat tekintve igen vegyes összetételű ingatlanok találhatók. A Bécsi út mentén lévő telkeken zömében kis- és nagykereskedelmi lerakatok, cégközpontok,

bemutatótermek, autójavító- és kereskedelmi szalonok (Opel Maxabo, Erős Kft.), központok, telephelyek és kereskedelmi egységek (pl. Tesco, Lidl) található. A Pomázi út elején az Óbudai temető szomszédsága következtében kőfaragó műhelyek, virágüzletek, pavilonok, illetve gyenge műszaki állapotú, zömében bontásra váró lakóházak vannak.

Az ingatlantól nem messze, a terület és az épületek nagyságát tekintve legjelentősebb létesítmény északkeleti irányban helyezkedik el, ez a Festo Kft. telephelye, illetve a BKV Budai Autóbusz Igazgatóságának Törökkő utcai ötszintes irodaépülete, a hozzátartozó igen nagy kiterjedésű szabadtéri autóbusz garázzsal és fedett hangárokkal.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1037 Budapest III. ker., Bécsi út 357.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1037 Budapest III. ker., Bécsi út 19916/18
Helyrajzi száma:	19916/18
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Megnevezése:	Kivett telephely
Funkció a valóságban:	Használaton kívüli telephely, fejlesztési terület
Telek területe:	Teljes: 55 828 m ² Értékelt: 55 828 m²
Épület alapterülete	Értékelt (becsült): 2 754 m ²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- Vezetékjog 50 m ² területre – ELMŰ Hálózati Kft. - a T-88868 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/13 hrsz.-ú ingatlan megosztva 19916/14-19 hrsz.-ú ingatlanokra.

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	részben beépített (bontandó épületek, aszfaltozott területek)	
Telek alakja:	közel téglalap alakú	
Domborzat:	sík terület	
Növényzet:	füvesített, néhol fákkal, bokrokkal beültetett	
Kerítés:	kerített	
Közművek:	víz, villany, csatorna a telekre bevezetve, gáz az utcáról, illetve a szomszédos ingatlanokról elérhető (közmű térkép alapján)	
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti:	KÖu-2 : 2 334 m² Vi-1/SZ-7 : 53 494 m²

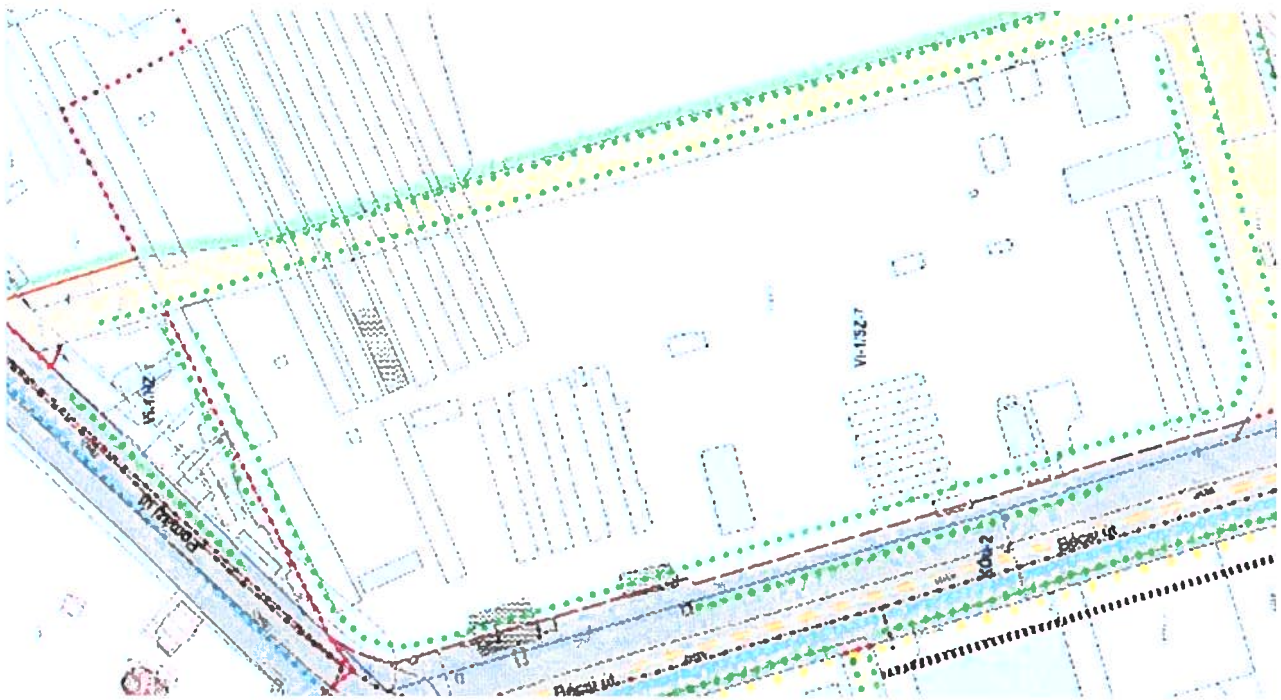


Az értékelt ingatlan 19916/5 helyrajzi számú – korábban a Budai Téglaiipari Vállalat tulajdonát képező – ingatlan többszöri megosztásának következtében létrejött, 19916/18 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű ingatlan, melynek jelenlegi tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata.

Az értékelt telek szabálytalan alakú, sík felszínű, részben betonozott, részben gondozatlan füves, fás, bokros terület, mely korábban telephelyként funkcionált, jelenleg nem hasznosított. Az ingatlan saroktelek, északon a Pomázi út, nyugaton a Bécsi út, délen a 19916/17 helyrajzi számú út, míg keletről a 19916/15 helyrajzi számú út határolja. Az ingatlan főbejárata a Bécsi útról nyílik. A telken jelentős mennyiségű építési törmelék, hulladék található.

Az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft. 2020. december 1-jén készített Környezeti állapotfelmérése alapján a 9 db alterületet reprezentáló talajmintavételi pont közül mind a 9 ponton kimutatható a mérési hibahatárt is és a „B” határértéket is meghaladó talajszennyezés a vizsgált szennyezőkomponensek valamelyik elemét tekintve. Valószínűsíthető a területre (tégláegyütést végző kemencékből származó) hozott feltöltő (salak) anyaggal került a szennyezés. A terület talajában szennyezőanyag elterjedését bemutató térképek alapján az állapotfelmérési szakvélemény megállapítja, hogy a mintavételi pontokon detektált szennyező anyagok (pl. PAH) nem csak lokális, hanem egységes elterjedést mutatnak. Az 5 db talajvíz mintavételi pontokon általános a „B” határérték feletti klorid, szulfát, nitrit és ammónium szennyezés, amely kommunális eredetű, és a környező területek évtizedekkel előtti csatornázatlanságára, illetőleg a korábbi emésztőgödörök nem megfelelő megszűntetésére/felszámolására vezethető vissza.

Megbízó kérésére az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a talajszennyezettséget nem vettük figyelembe – a kármentesítésre vonatkozó tényleges költség adatok hiányában –, az ingatlant tiszta állapotúnak feltételeztük az értékelés során!



2. MELLÉKLET Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z	
<p>1. ÉPÍTÉSI ÖVEZET</p> <p>2. ÉPÍTÉSI ÖVEZET</p> <p>3. ÉPÍTÉSI ÖVEZET</p>																																																			
<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>		<p>Építési övezet</p> <p>Építési övezet</p>					

A hatályos kerületi építési szabályzat alapján az ingatlan nyugati, Bécsi úttal párhuzamos telekhatára megszüntetésre javasolt, a közterület szélesítése miatt. Ez alapján az ingatlan területe 2 334 m²-rel fog csökkenni. Azok az épületrészek, melyek az ingatlanról átnyúlnak a közterületre bontási kötelezettség alá fognak esni.



Az ingatlanra vonatkozó részletes övezeti előírást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

Az értékelt ingatlanon álló épületek bontandó – különböző szerkezetű – felépítmények, melyek héjalása többségében eternit hullámpala, mely veszélyes hulladéknak minősül. Az ingatlanon található épületek elhelyezkedését és méretét az alábbi helyszínrajz szemlélteti.



Az ingatlanon található épületek becsült nettó területe 3 069 m². Megbízó tájékoztatása alapján az értékesítésig számos épület elbontásra kerül. Az értékelés során a megmaradó épületek alapterületét vettük figyelembe.

Alapterület-kimutatás				
Épület	Típus	Bruttó alapterület (m²)	Nettó alapterület (m²)	Nettó hasznos terület (m²)
1.	raktárépület	96,00	81,60	81,60
2.	raktárépület	145,00	123,25	123,25
3.	raktárépület	26,00	22,10	22,10
4.	raktárépület	24,00	20,40	20,40
5.	raktárépület	310,00	263,50	263,50
6.	raktárépület	6,00	5,10	5,10
7.	raktárépület	48,00	40,80	40,80
12.	raktárépület	395,00	335,75	335,75
13.	raktárépület	108,00	91,80	91,80
14.	raktárépület	250,00	212,50	212,50
15.	raktárépület	22,00	18,70	18,70
16.	raktárépület	198,00	168,30	168,30
17.	raktárépület	269,00	228,65	228,65
19.	raktárépület (fsz. + emelet)	181,00	153,85	307,70
20.	raktárépület	102,00	86,70	86,70
21.	raktárépület	137,00	116,45	116,45
22.	raktárépület	63,00	53,55	53,55
23.	raktárépület	5,00	4,25	4,25
24.	raktárépület	87,00	73,95	73,95
25.	raktárépület	9,00	7,65	7,65
26.	raktárépület	571,00	485,35	485,35
27.	raktárépület	7,00	5,95	5,95
Összesen, kerekítve:				2 754

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • forgalmas fő út melletti elhelyezkedés • kereskedelmi, ipari környezet • nagy telekméret, megoszthatóság 	<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlan rekultivációjának költsége
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlan talajszennyezettségének mértéke meghaladhatja a várakozásokat

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 (bérő) 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 Értébecslési 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-figyelmen 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
 - Bérleti 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos

bevételekiesést. A számított érték az éves 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 a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előírányozni, 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 móbilákat 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékelés során figyelembe vettük, hogy az ingatlan terület két övezeti besorolás alá esik. A beépítésre alkalmas Vi-1/SZ-7 övezetű telekrész területe 53 494 m², míg a beépítésre nem alkalmas KÖu-2 (közlekedési terület) övezetű ingatlanrész 2 334 m².

4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a Vi-1/SZ-7 övezetű telekrész forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanrészhez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az összehasonlító ingatlanok fajlagos értékeit, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben a vizsgált telektől.

Az értékelt ingatlanrészt beépítetlen, fejlesztési telekként értékeltük, ezért az 1. számú táblázat alapján meghatároztuk az értékelt területen lévő épületek bontási költségét. Ezt követően a fajlagos építési telekárból kiszámítottuk az ingatlanrész beépítetlen állapotára vonatkozó forgalmi értékét, melyet csökkentettünk az értékelt területen található épületek bontási költségével, így megkapva az ingatlanrész jelenlegi, tényleges forgalmi értékét (2. sz. táblázat).

1. számú táblázat: Bontási költségek meghatározása

Épületek bontási költségbecslése						
Épület	Típus	Bontandó terület (m²)	Belmagasság (m)	Légköbméter (m³)	Fajlagos bontási ktg. (Ft/m³)	Bontási ktg. (Ft)
1. számú épület	raktárépület	81,60	3,00	244,80	9 500	2 325 600
2. számú épület	raktárépület	123,25	3,50	431,38	9 500	4 098 063
3. számú épület	raktárépület (transzform.ház)	22,10	5,00	110,50	15 000	1 657 500
4. számú épület	raktárépület	20,40	3,00	61,20	6 600	403 920
5. számú épület	raktárépület	263,50	3,50	922,25	15 000	13 833 750
6. számú épület	raktárépület	5,10	1,50	7,65	2 850	21 803
7. számú épület	raktárépület	40,80	3,00	122,40	6 600	807 840
12. számú épület	raktárépület	335,75	3,50	1 175,13	9 500	11 163 688
13. számú épület	raktárépület	91,80	3,50	321,30	15 000	4 819 500
14. számú épület	raktárépület	212,50	2,50	531,25	9 500	5 046 875
15. számú épület	raktárépület	18,70	2,50	46,75	5 700	266 475
16. számú épület	raktárépület	168,30	3,50	589,05	9 500	5 595 975
17. számú épület	raktárépület	228,65	3,50	800,28	9 500	7 602 613
19. számú épület	raktárépület (fsz. + emelet)	307,70	3,00	923,10	15 000	13 846 500
20. számú épület	raktárépület	86,70	3,00	260,10	9 500	2 470 950
21. számú épület	raktárépület	116,45	3,50	407,58	9 500	3 871 963
22. számú épület	raktárépület	53,55	3,50	187,43	9 500	1 780 538
23. számú épület	raktárépület	4,25	2,50	10,63	5 700	60 563
24. számú épület	raktárépület	73,95	3,00	221,85	9 500	2 107 575
25. számú épület	raktárépület	7,65	2,50	19,13	5 700	109 013
26. számú épület	raktárépület	485,35	5,00	2 426,75	15 000	36 401 250
27. számú épület	raktárépület	5,95	2,50	14,88	5 700	84 788
Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve)		2 754				118 000 000

2. számú táblázat: Az ingatlan Vi-1/SZ-7 övezetű telekrészének forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan Vi-1/SZ-7 övezeti besorolású telekrészének forgalmi érték meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest III. ker., Bécsi út 357.	Budapest III. ker., Bécsi út	Budapest III. ker., Bécsi út	Budapest III. ker., Szentendrei út - Emőd u. 2.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. április	2021. április	2021. április
Adat forrása		ingatlan.com/29951348	ingatlan.com/32066567	ingatlan.com/28578926
Ingtalan típusa	telek	telek	telek bontandó épülettel	telek bontandó épületekkel
Övezeti besorolás	Vi-1/SZ-7	Vi-2/SZ-3; KÖu-2	Vi-1/SZ-6; KÖu-2	Vi-1/SZ-4
Bruttó adásvételi / kínálati ár (Ft)			275 000 000 Ft	950 000 000 Ft
Nettó adásvételi / kínálati ár (Ft)		279 900 000 Ft	216 535 433 Ft	748 031 496 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	251 910 000 Ft	194 881 890 Ft	673 228 346 Ft
Telek terület (m ²)	53 494	3 990	2 734	6 024
Fajlagos ár (Ft/m ²)		63 135	71 281	111 758
Szöveges leírás	Közel téglalap alakú, részben közművesített fejlesztési telek bontandó épületekkel.	Közel szabályos alakú, részben közművesített beépítetlen telek.	Két övezetbe sorolt, téglalap alakú, részben közművesített telek bontandó épülettel.	Összközműves, szabálytalan alakú saroktelek, bontandó épületekkel
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	forgalmas főút mellett, kereskedelmi tevékenységre alkalmas környezetben	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó tömegközlekedési ellátottság	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	53 494	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-30%	-30%	-30%
Telek alakja, közterületi kapcsolata	sík, közel téglalap alakú, saroktelek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	10%	5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	részben közművesített, viz, elektromos közmű kiépítve, gáz és csatoma az utcáról illetve telekhatárról elérhető	hasonló (közművek az utcáról / telekhatárról elérhető)	hasonló (közművek az utcáról / telekhatárról elérhető)	kedvezőbb (összközműves)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Övezeti besorolás	Vi-1/SZ-7	Vi-2/SZ-3; KÖu-2	Vi-1/SZ-6; KÖu-2	Vi-1/SZ-4
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Övezeti szabályozás - egyéb rendelkezések	lakó funkció nem létesíthető a telken; új épület elhelyezése esetén - a tervezett villamos nyomvonal miatt - a telek megközelítése a Bécsi útról közvetlenül nem megengedett	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
Beépíthetőség mértéke	45%	kedvezőtlenebb (35%)	hasonló (40%)	kedvezőtlenebb (35%)
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Szintterületi mutató (m ² /m ²) - általános	2,25	kedvezőtlenebb (1,5)	hasonló (2)	kedvezőtlenebb (1,5)
Korrekció mértéke		15%	0%	15%
Szintterületi mutató (m ² /m ²) - parkolási	1	kedvezőtlenebb (0,5)	hasonló (1)	hasonló (1)
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Korrekció mértéke		0%	2%	2%
Egyéb korrekciós tényezők	szabályozás alapján az ingatlan megosztható	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		20%	20%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	7%	-13%
Fajlagos építési telekár (Ft/m ²)	83 087	75 762	76 271	97 229
Az ingatlan Vi-1/SZ-7 övezetű telekrészének beépítetlen telekértéke, kerekítve (Ft):			4 445 000 000 Ft	
Bontási költség, kerekítve (Ft):			118 000 000 Ft	
Az ingatlan Vi-1/SZ-7 övezetű telekrészének forgalmi értéke, kerekítve (Ft)			4 327 000 000 Ft	

Az ingatlan KÖu-2 övezeti besorolású telekrész forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a hasonló adottságú (övezeti besorolású) ingatlanok / ingatlanrészek értékét a környék építési telekárainak 25-50%-ában határozhatjuk meg. Jelen esetben szakértői mérlegelés alapján az ingatlanrész fajlagos értékét a 19916/18 helyrajzi számú ingatlan Vi-1/SZ-7 övezeti besorolású telekrészének fajlagos beépítetlen, építési telekárának 25%-ában állapítottuk meg (3. sz. táblázat).

3. számú táblázat: Az ingatlan KÖu-2 övezetű telekrészének forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan KÖu-2 övezeti besorolású telekrészének forgalmi érték meghatározása	
Ingatlan címe	Budapest III. ker., Bécsi út 357.
Telek terület (m ²)	2 334
Övezeti besorolás	KÖu-2
Funkció	Kerületi jelentőségű közlekedési terület
A Vi-1/SZ-7 övetbe tartozó telekrész fajlagos építési telekára (Ft/m ²)	83 087
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	20 772
Korrigált ár (Ft)	48 481 848
Az ingatlan KÖu-2 övezetű telekrészének forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	48 000 000 Ft

4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer

A hozamszámítás során a maradvány alapú és a DCF módszer segítségével állapítottuk meg az ingatlan 53494 m² alapterületű, Vi-1/SZ-7 övezeti besorolású telekrész forgalmi értékét.

- Először megállapítottuk az ingatlanrészen álló felépítmények bontási költségét (4. sz. táblázat). Ezt követően az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervek és építési előírások áttanulmányozását követően, valamint a piaci keresleti viszonyokat figyelembe véve, az általunk legkedvezőbbnek vélt építéssel történő fejlesztést modellezve, meghatároztuk az ingatlanon létesíthető épület típusát, területét (5. sz. táblázat), valamint a bérbeadható területek nagyságát (6. sz. táblázat), és az azokra jellemző fajlagos bérleti díjat (7. sz. táblázat).
- A 8. számú táblázatban megbecsültük a bérbeadható területekből származó éves maximális bevételt. (MNB 2021. márciusi középárfolyam átlaga alapján 1 € = 365,62 Ft.)
- Az ÉKS 2020 kiadvány segítségével meghatároztuk a fejlesztendő épület, valamint a beruházás várható költségét. (9. sz. táblázat).
- A DCF számítás során 5 éves periódust vettünk figyelembe. A működési, managing költségeket a tervezhető bevétel 10%-ában, a felújítási költségeket az újraelőállítási költség 0,1%-ában határoztuk meg. Ezen kívül további 1%-os egyéb költséget számoltunk el a tervezhető bevétel függvényében. Az általunk felépített épület bérbeadásából származó bevétel, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás költségének különbözeteként megkaptuk az ún. nettó maradványértéket, mely egyenlő az ingatlanrész nettó forgalmi értékével (10. sz. táblázat).

Az ingatlanrész forgalmi értéke 20%-os saját tőkére vetített nyereség, 5,5%-os tőkésítési ráta és 6,5%-os diszkontráta mellett nettó 4 007 000 000 Ft.

4. számú táblázat: Bontási költségek meghatározása

Épületek bontási költségbecslése						
Épület	Típus	Bontandó terület (m ²)	Belmagasság (m)	Léghőbméter (m ³)	Fajlagos bontási ktg. (Ft/m ³)	Bontási ktg. (Ft)
1. számú épület	raktárépület	81,60	3,00	244,80	9 500	2 325 600
2. számú épület	raktárépület	123,25	3,50	431,38	9 500	4 098 063
3. számú épület	raktárépület (transzform.ház)	22,10	5,00	110,50	15 000	1 657 500
4. számú épület	raktárépület	20,40	3,00	61,20	6 600	403 920
5. számú épület	raktárépület	263,50	3,50	922,25	15 000	13 833 750
6. számú épület	raktárépület	5,10	1,50	7,65	2 850	21 803
7. számú épület	raktárépület	40,80	3,00	122,40	6 600	807 840
12. számú épület	raktárépület	335,75	3,50	1 175,13	9 500	11 163 688
13. számú épület	raktárépület	91,80	3,50	321,30	15 000	4 819 500
14. számú épület	raktárépület	212,50	2,50	531,25	9 500	5 046 875
15. számú épület	raktárépület	18,70	2,50	46,75	5 700	266 475
16. számú épület	raktárépület	168,30	3,50	589,05	9 500	5 595 975
17. számú épület	raktárépület	228,65	3,50	800,28	9 500	7 602 613
19. számú épület	raktárépület (fsz.+ emelet)	307,70	3,00	923,10	15 000	13 846 500
20. számú épület	raktárépület	86,70	3,00	260,10	9 500	2 470 950
21. számú épület	raktárépület	116,45	3,50	407,58	9 500	3 871 963
22. számú épület	raktárépület	53,55	3,50	187,43	9 500	1 780 538
23. számú épület	raktárépület	4,25	2,50	10,63	5 700	60 563
24. számú épület	raktárépület	73,95	3,00	221,85	9 500	2 107 575
25. számú épület	raktárépület	7,65	2,50	19,13	5 700	109 013
26. számú épület	raktárépület	485,35	5,00	2 426,75	15 000	36 401 250
27. számú épület	raktárépület	5,95	2,50	14,88	5 700	84 788
Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve)		2 754				118 000 000

5. számú táblázat: Az ingatlanrészen létesítendő épület terepszint alatti, illetve feletti területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	96 000	m ²
Bruttó terület térszín alatt	28 500	m ²
Bruttó terület összesen:	124 500	m²
Nettó terület térszín felett	82 800	m ²
Nettó terület térszín alatt	25 080	m ²
Nettó terület összesen:	107 880	m²

6. számú táblázat: Tervezett épület területkimutatása, bérbeadható területek nagysága

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ				
Szintek	Bruttó összterület (m²)	Nettó összterület (m²)	Bérbeadható összterület (m²)	Teremgarázs beállások száma (db)
- 2. szint teremgarázs	14 250	12 540		501
- 1. szint teremgarázs	14 250	12 540		501
Földszint - raktár	24 000	21 600	19 440	
1. emelet	24 000	20 400	17 952	
2. emelet	24 000	20 400	17 952	
3. emelet	24 000	20 400	17 952	
Összesen	110 250	107 880	73 296	1 002
Felszíni beállók és utak területe		8 976		358

7. számú táblázat: Fajlagos bérleti díjak meghatározása

Fajlagos bérleti díj meghatározása - irodahelyiség			
Irodaház	Cím	Kategória	Fajlagos bérleti díj (EUR/m²)
Amfi Center - Irodaház	1034 Budapest, Timár u. 20.	B	11,00
Bokor 15-21 Irodaház	1036 Budapest, Bokor utca 15-21.	B	9,50
BUDA SQUARE	1036 Budapest Lajos utca 48-66	A	13,00
Flórián Udvar	1033 Budapest Polgár utca 8-10., 1033 Budapest, Flórián tér 1.	A	13,00
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	A	13,25
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	A	12,00
Montevideo Irodaház; Szépvölgyi Irodapark	1037 Budapest, Szépvölgyi út 39., Montevideo u. 3., 9., 16	A	12,50
Montevideo Irodaház 2/C	1031 Budapest, Montevideo út 2/C.	A	12,50
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	A	12,25
Vörösvári út 105. Irodaház	1033 Budapest, Vörösvári út 105.	B	10,75
Börze Kereskedőház	1037 Budapest, Bécsi út 252.	B	10,00
Laktanya utcai irodaház	1033 Budapest, Laktanya u. 4.	B	12,00
Raaber Irodaház	1037 Budapest, Montevideo utca 4	A	10,43
Sun Palace Irodaház	1036 Budapest, Lajos u. 93-99	A	12,50
Átlag:			12,00

Fajlagos bérleti díj meghatározása - raktárhelyiség			
Cím	Forrás	Kiadó terület (m²)	Fajlagos bérleti díj (EUR/m²)
III. ker., Mátyás király út - Rákóczi út (TIC Üzletház)	ingatlan.com/31912695	960	6,00
III. ker., Csillaghegyi út	ingatlan.com/6158539	283	6,00
III. ker., Kunigunda útja	ingatlan.com/32135158	2 500	6,00
III. ker., Szentendrei út 95. (PP Center Üzleti Központ)	ingatlan.com/32126177 ; ingatlan.com/32111002 ; ingatlan.com/32112713	574	6,50
III. ker., Szőlőkeret utca 4/a	ingatlan.com/32082324	197	7,91
III. ker., Bojtár u.	ingatlan.com/31992499	187	5,47
III. ker., Bojtár u. 37-39.	ingatlan.com/31918759	120	3,80
III. ker., Filatorigát	ingatlan.com/31904502	2 600	5,47
III. ker., Fényes Adolf u.	ingatlan.com/31587111	730	6,5
Átlag:			6,00

Fajlagos bérleti díj meghatározása - teremgarázsbeálló			
Irodaház	Cím	Kategória	Fajlagos bérleti díj (EUR/db) MÉLYGARÁZS
Amfi Center - Irodaház	1034 Budapest, Timár u. 20.	B	100
BUDA SQUARE	1036 Budapest Lajos utca 48-66	A	95
Flónán Udvar	1033 Budapest Polgár utca 8-10., 1033 Budapest, Flónán tér 1.	A	82
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	A	100
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	A	100
Montevideo Irodaház;Szépvölgyi Irodapark	1037 Budapest, Szépvölgyi út 39., Montevideo u. 3., 9., 16	A	120
Montevideo Irodaház 2/C	1031 Budapest, Montevideo út 2/C.	A	100
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	A	120
Szépvölgyi Business Park	1037 Budapest, Szépvölgyi út 35-37.	A	100
Vörösváni út 105. Irodaház	1033 Budapest, Vörösváni út 105.	B	88
DBH Serviced Office Buda Square	1036 Budapest, Lajos utca 48-66	A	120
Raaber Irodaház	1037 Budapest, Montevideo utca 4	A	85
Sun Palace Irodaház	1036 Budapest, Lajos u. 93-99	A	65
Átlag, kerekítve:			100,00

Fajlagos bérleti díj meghatározása - felszíni beálló			
Irodaház	Cím	Kategória	Fajlagos bérleti díj (EUR/db) FELSZÍNI BEÁLLÓ
Aquincum Logisztikai Park és Irodaház	1033 Budapest, Szőlőkert utca 4b	B	30
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	A	70
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	A	80
Montevideo Irodaház;Szépvölgyi Irodapark	1037 Budapest, Szépvölgyi út 39., Montevideo u. 3., 9., 16	A	40
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	A	60
Szépvölgyi Business Park	1037 Budapest, Szépvölgyi út 35-37.	A	80
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	A	76
Kiscelli Irodaház	1034 Budapest, Bécsi út 126-128	B	60
Pacsirtamező Complex	1036 Budapest, Pacsirtamező u. 41-43.	B	76
Raaber Irodaház	1037 Budapest, Montevideo utca 4	A	50
Átlag, kerekítve:			60,00

8. számú táblázat: Az épület hasznosításából származó elérhető maximális bevétel

Funkció	Szint	Hasznosítási forma	Alapterület (m ²)	Bérbeadható terület (m ²) vagy (db)	Fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó) vagy (EUR/db/hó)	Éves bevétel (EUR)	Éves bevétel (Ft)
Felszíni beállók		parkoló		358 db	60,00	257 760	
Teremgarázs beállók	Pinceszint	teremgarázs	25 080	1002 db	100,00	1 202 400	
Raktár	Földszint	raktár	21 600	19 440	6,00	1 399 680	
Irodaház	földszint - 4 emelet	iroda	61 200	53 856	12,00	7 755 264	
Összesen:			107 880			10 615 104	3 881 094 324

9. számú táblázat: Irodaház fejlesztésének költsége

Ingatlanfejlesztés költsége				
1. PROJEKT	Budapest III. ker., Bécsi út 357.			
Helyrajzi szám	19916/18 hrsz. - VI-1/SZ-7 ovezetű telekrész			
Cím	Budapest III. ker., Bécsi út 357.			
Beruházás	Irodaház / raktárbázi fejlesztése			
Telek méret	53494 m ²			
2. SZABÁLYOZÁS				
Óvezeti besorolás	VI-1/SZ-7			
Minimális telekméret	2 000 m ²			
Max. beépíthetőség terepszint felett	45%		24072 m ²	
Max. beépíthetőség terepszint alatt	60%		32096 m ²	
Minimális zöldterület	35%		18723 m ²	
Szintterületi mutató	2,25 m ² /m ²			
Szintterületi mutató, parkolási	1,00 m ² /m ²			
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint felett	120 361 m ²			
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint alatt	53 494 m ²			
Legnagyobb épületmagasság	16 m			
Színszám (összes bruttó/földszint)	5			
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Bruttó terület terepszint felett	96 000 m ²			
Bruttó terület terepszint alatt	28 500 m ²			
Bruttó terület összesen	124 500 m²			
Nettó terület terepszint felett	82 800 m ²		A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza	
Nettó terület terepszint alatt	25 080 m ²			
Nettó terület összesen	107 880 m²			
4. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK				
4.1. Területelőkészítés				
Bontási költségek	118 000 000 Ft			
Összesen	118 000 000 Ft			
4.2. Közműfejlesztési hozzájárulás	220 396 903 Ft	0,5%	5.3. ép. ktg. -re vetítve	
4.3. Építkezés nettó árakon				
Teremgarázs (2 szint)	293 800 F/m ²	25 080	7 368 504 000 Ft	
Földszint - raktár funkció	295 000 F/m ²	21 600	6 372 000 000 Ft	
Emeleték - iroda funkció	492 800 F/m ²	61 200	30 159 360 000 Ft	
Felszíni beállók (356 db), belső utak létesítése	20 000 F/m ²	8 976	179 516 667 Ft	
Építkezési ktg. összesen			44 079 380 667 Ft	
4.4. Szakértői díjak				
Építész	661 190 710 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg. -re vetítve	
Statikus	440 793 807 Ft	1,0%	5.3. ép. ktg. -re vetítve	
Szakmérnökök	661 190 710 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg. -re vetítve	
Szakértői költség összesen	1 763 175 227 Ft			
4.5. Menedzsment költségek				
Kivitelezés felügyelet	444 177 776 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra vetítve	
Iroda és marketing költségek	222 088 888 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra vetítve	
Menedzsmentköltség összesen	666 266 664 Ft			
4.6. Tartalékképzés				
Előre nem látható költségek	467 718 226 Ft	1,0%	5.1. - 5.5. - re vetítve	
Tartalékképzés összesen	467 718 226 Ft			
Fejlesztés nettó összköltsége			47 314 937 686 Ft	
5. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, KÖLTSÉGEK				
5.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	14 194 481 306 Ft	30,0%	fejlesztési nettó össz. ktg. -re vetítve	
5.2. HITEL (NETTÓ)	33 120 456 380 Ft	70,0%	fejlesztési nettó össz. ktg. -re vetítve	
Kamatláb	6,00%		(átlag)	
Egyszeri és garancia költség	331 204 564 Ft	1,0%	nettó hitelre vetítve	
Kamatköltség	1 987 227 383 Ft			
Finanszírozási ktg.-ek, összesen			2 318 431 947 Ft	
Elvart nyereség	saját tőkére vetítve	20,0%	2 838 896 261 Ft	
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	nettó fejlesztési összköltségre és finanszírozási ktg.-re vetítve	1,00%	496 333 696 Ft	
Irodaház fejlesztésének költsége			52 968 599 590 Ft	

10. számú táblázat: Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása, hozam alapú módszerrel

Évek	1	2	3	4	5	6
Elérhető maximális bevétel	3 881 094 324	3 939 310 739	3 998 400 400	4 058 376 406	4 119 252 052	4 181 040 833
Kihasználtság	70%	80%	90%	95%	100%	100%
Tervezhető bevétel	2 716 766 027	3 151 448 591	3 598 560 360	3 855 457 586	4 119 252 052	4 181 040 833
Nem fizetésből eredő kockázat	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Figyelembe vett bevétel	2 662 430 706	3 088 419 619	3 526 589 153	3 778 348 434	4 036 867 011	4 097 420 016
Exit érték					62 190 858 135	
Működési kiadások						
Tervezhető bevétel 10%-a	271 676 603	315 144 859	359 856 036	385 545 759	411 925 205	418 104 083
Felújítási, átalakítási költség	44 079 381	44 740 572	45 411 681	46 092 856	46 784 249	47 486 013
Újraelőállítási kgt. 0, 10%-a	10 032 000	10 182 480	10 335 217	10 490 245	10 647 599	10 807 313
Építményadó - pincészet	153 180 000	155 477 700	157 809 866	160 177 013	162 579 669	165 018 364
Építményadó - földszint + emeletek	27 167 660	28 661 882	30 238 285	31 901 391	33 655 967	35 507 045
Egyéb költségek (pl. biztosítás)	2 156 295 062	2 534 212 126	2 922 938 068	3 144 141 170	3 371 274 322	3 420 497 197
Éves egyenleg	2 156 295 062	2 534 212 126	2 922 938 068	3 144 141 170	3 371 274 322	3 420 497 197
C-F					65 562 132 457	
Irodaház fejlesztésének költsége	52 968 599 590					
PV C-F	-52 968 599 590	2 234 311 646	2 419 751 625	2 444 013 532	47 852 544 082	
Összesen	4 006 711 494					
Ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve	4 007 000 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	6,50%					
Alkalmazott tőkésítési ráta	5,50%					
Növekedési ütem	1,5%					
Újraelőállítási kgt.	44 079 380 667					

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1037 Budapest III. ker., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/18 hrsz.-ú, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett telephely* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Végső forgalmi érték meghatározása				
Ingatlanrész	Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
VI-1/SZ-7 övezeti besorolású telekrész	Piaci összehasonlító módszer	4 327 000 000 Ft	100%	4 327 000 000 Ft
	Hozam - maradvány - alapú módszer	4 007 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlanrész forgalmi értéke				4 327 000 000 Ft
KÖÜ-2 övezeti besorolású telekrész	Piaci összehasonlító módszer	48 000 000 Ft	100%	48 000 000 Ft
Az ingatlanrész forgalmi értéke				48 000 000 Ft
A teljes ingatlan végső forgalmi érték, kerekítve:				4 375 000 000 Ft

A forgalmi értéket piaci összehasonlító és hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel is megállapítottuk. Végső értéként a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadtuk el, a hozam alapú módszert – a modell bizonytalansága miatt – csak ellenőrzésre használtuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	4 375 000 000 Ft + áfa azaz négy milliárd-háromszázhetvenöt millió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 55 828 m ² telekterületre vetítve):	78 360 Ft/m² + áfa azaz hetvennyolcezer-háromszázhatvan forint/m ² + 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, 2021. április 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési 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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben 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 bejegyzettek 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 vagyonértékelő 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 vagyonértékelés 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, készültségre 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Ivégrendelés szám: 808000439646/2021

2021.01.26

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 53

Beírt terület 19916/18 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 19916/18.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

névelési ág/kivett megnevezés/

min m

terület

ha m²

kat. t. jöv.

k fill

alrészlet adatak

ter. kat. jöv.

ha m² k fill

Kivett telephely

0

5,5028

0,00

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94932/1/2018/18.04.27

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1990. évi LNV. tv. 107. §. 157832/1/2001/91.08.21

jogcím: csere 39219/1/2009/09.01.19

jogcím: megosztás 174327/2/2012/12.10.03

jogcím: megosztás

jogcím: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖKONOMIAI IGAZGATÓSÁG

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 94932/1/2018/18.04.27

Vezetékgjog

50 m² területre (VMB-47/2010), 159128/3/2010/10.09.08.

jogosult

név: ELMŰ HALOZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Vack ut 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 94932/1/2018/18.04.27

- a T-99868 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/13 hrsz-ú ingatlan megosztva 19916/14-18 hrsz-ú ingatlanokra

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 139306/1/2020/20.11.24

Vezetékgjog

4 + 15 m² nagyságú területre vonatkozóan, VB-617/2020

jogosult

név: ELMŰ HALOZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Vack ut 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

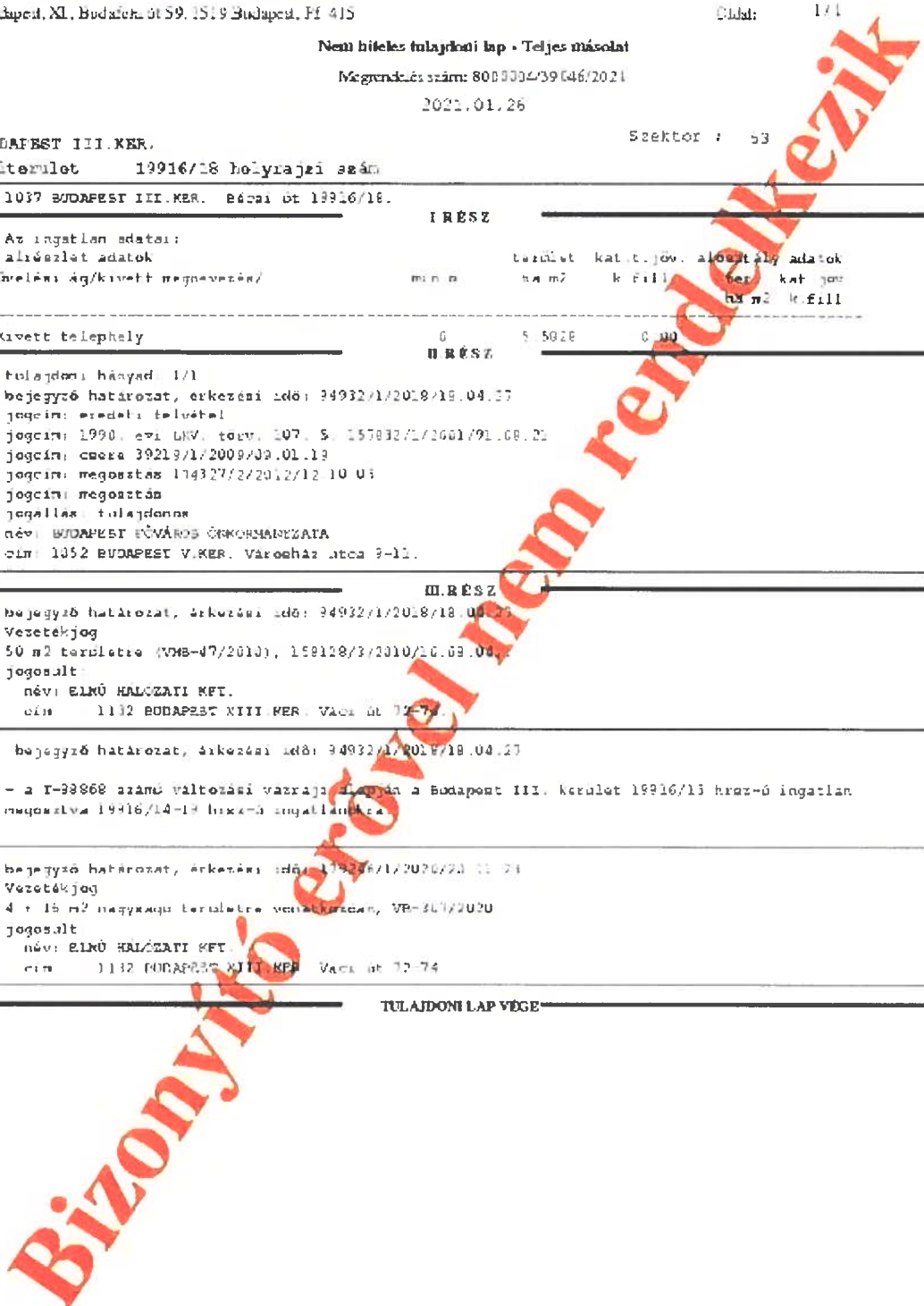
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

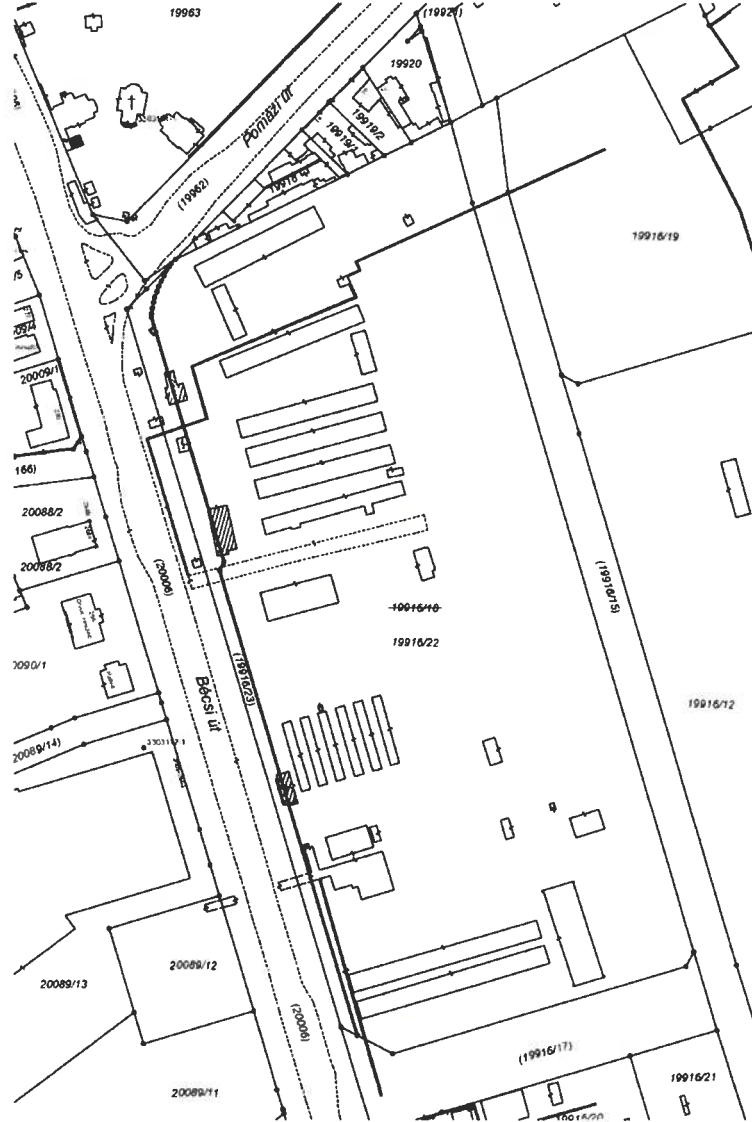
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET
a 19916/18 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány = 1:2000



A változás okairatunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	mőv. óg				Min.	ha.m2				jel		mőv. óg
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
19916/18	-	kivett, telephely	-	5.5828	-	19916/22	-	kivett, telephely	-	5.3494	-		
						19916/23	-	kivett, közterület (közút)	-	0.2334	-		
Összesen:				5.5828						5.5828			

Budapest, 2021. január 25.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a kezeltéstől számított egy évig hatályos.

Takócsy Miklós
közvetítő és művelődéstudós
ing.rend.m.h.szám: 1146/1991
földmérő k. szám: 7305

Budapest, 2020. hó nap

P.H.

Záradékok:
ing.rend.m.h.szám:

Műhold kép





365-371

2.334 m²

Bécsi út

266

19916/18

(19916/15)

53.494 m²

14)

(20006)

szabályozási vonal

Bécsi út

258-264

253

39/13

jogi határ

20089/12

Bécsi út

(19916/17)

Helyszínrajz



Közműtérkép

K E-KÖZMŰ | Lakosság **KÖZMŰTÉRKÉP**

^ KERESÉS

Település M Helyrajzi szám

A térképen a jelölőre kattintva törölheti a keresést. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.

^ HÁLÓZAT

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

^ ALAPTÉRKEPEK

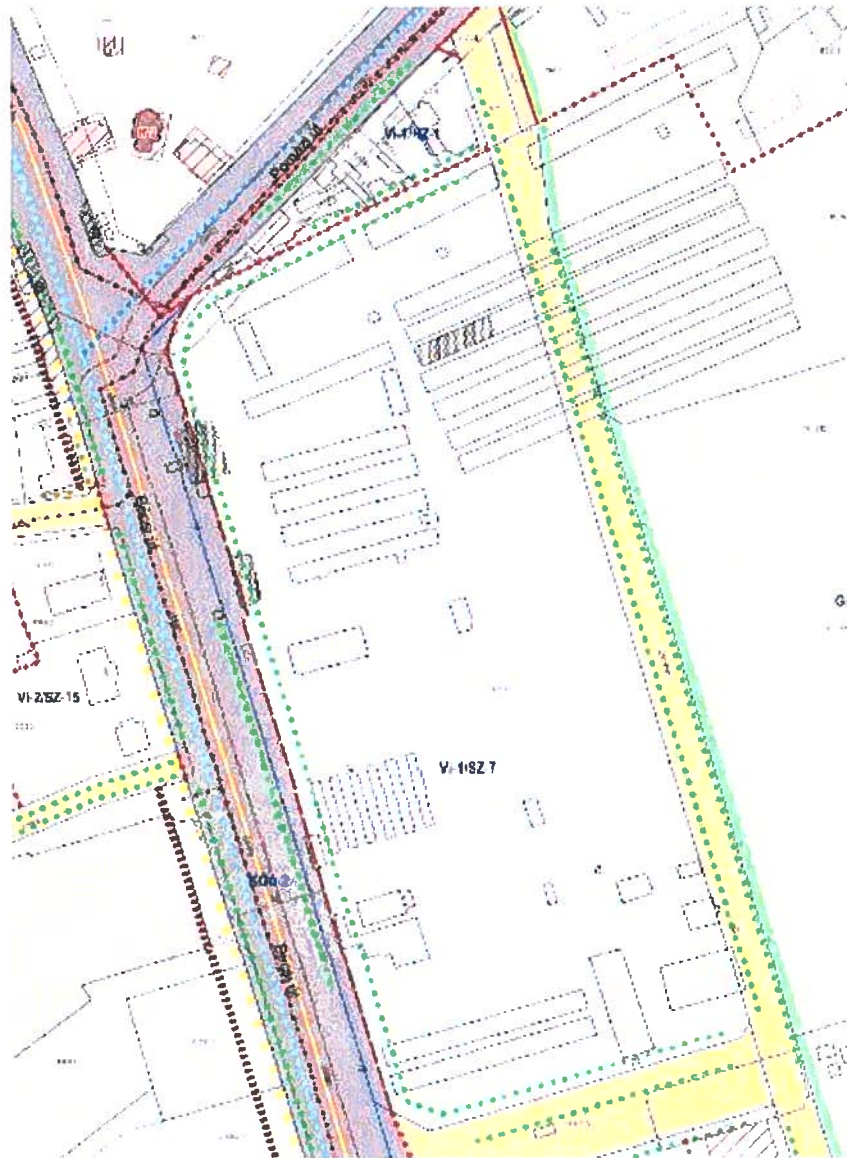
KIEMELT INFORMÁCIÓ

HÁLÓZATOK

A szakági közművonalak 1:10000 méretarányú, az alaptérképek közül az ingatlan-nyilvántartási rétegek (épületek, helyrajzi szám felirat, földrészletek) 1:10000 és 1:500 méretarány között vannak láthatóvá.

Ingtatlanra vonatkozó szabályozás

Az ingatlan Budapest III. ker. OBÉSZ szerinti övezeti besorolása: VI-1/SZ-7 és KÖu-2



74. A VI-1, VI-2, VI-3 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

179. §
- (1) A VI-1, a VI-2 és a VI-3 jelű intézményi területek jellemzően zártsorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
 - (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
 - a) a VI-1, a VI-2 és a VI-3 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 180-183. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 184.-196. §-sal és
 - b) a 2. melléklet 11-13. táblázatában rögzített beépítés paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
 - (3) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
 - (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
 - (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes érték az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

180. § (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális és közösségi szórakoztató,
- d) szállás-jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) egyéb közhasználatot szolgáló,
- g) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- n) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró nautasó
 - ha) vendéglátó,
 - hb) sport,
 - hc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - hd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását, valamint
 - he) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon túl lakás rendeltetés, vagy lakóépület – kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet előírása nem tiltja.

(3) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül

- a) üzemanyagtöltő állomás, autómósó más rendeltetésű épületben – az (5) bekezdés a) pont együttes figyelembevételével –
- b) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
- c) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
- d) a főrendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület

kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

(4) A telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) **Nem létesíthető**

- a) a lakóépület, vagy lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetben
 - aa) lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - ab) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - ac) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómósó;
- b) új lakóépület vagy új lakás főhelyiség, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés
 - ba) a II-es úttal (Rákóczi út, Battyány utca),
 - bb) a Szentendrei úttal – Mátyás király úttól délre eső szakaszon –, és
 - bc) a Bécsi úttal – a Kocsis Sándor út és a Kiscelli utca közötti szakaszon – közvetlenül határos telek közterülettel párhuzamos első 50 méteres teleksávjában.
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
- d) mélygarázs.

(6) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet **Kiegészítő** előírása másként nem rendelkezik –, **több főépület** helyezhető el.

(7) **Kiszolgáló épület** – az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével – csak az (1) bekezdés c)-d) pont szerinti főrendeltetés esetén létesíthető.

(8) **Melléképitmények közu** – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet **Kiegészítő** előírása másként nem rendelkezik –,

- a) a közmu-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) építménynek minősülő – épülettel különálló – kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

- 181. §** (1) A pincszint, vagy mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A földszinti beépítés mértéke a 11-13. táblázat szerinti mértékig növelhető
- a) zártudvaros kialakítás esetén, vagy
 - ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
 - ha az építési övezet az a)-b) ponton kívüli esetben azt lehetővé teszi.
- (3) A (2) bekezdés szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A földszinten előkert hiányában és a zárt sorú beépítésű építési övezetekben
- az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,
 - amennyiben a telek geometriai adottságai, vagy a régészeti értékek miatt a telken belüli parkolás épületben való biztosítása földszinti teremgarázs létesítését teszi szükségessé, akkor az egyéb rendeltetésű helyiségek létesítésétől el lehet tekinteni,
 - 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a b) pont szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.
- 182. §** (1) ²Utca felé nyíló lakóhelyiség legkisebb padló szint magassága az utcai járdától mérve
- új lakóépület létesítésénél – a legalább 3 méteres előkert hiányában – 4,0 méter,
 - meglévő épületben új lakás rendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magaföldszintes épület esetén legalább 1,5 méter.
- (2) Az épület felső és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:
- az udvari párkánymagasság az utcai járdától mért P_{mu} értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
 - kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
 - meglévő – 2002. január 1-e előtt már létező – épület padlasterének
 - legfeljebb egy önálló lakószobával rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületmu-tató figyelemmel kívül kell hagyni,
 - a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát és a P_{mu} értéket.
- 183. §** (1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – az építési övezet előírásainak figyelembevételével –
- új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
 - első dlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
 - lejtős telek esetében támfalgarázsban,
 - az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
 - felsőszinti parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
 - amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - a beépítés mértékébe nem beszámító teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,
 - a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
 - az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
 - az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,
 - amennyiben a felszíni parkoló létesítése az a)d), vagy a c) pont alapján megengedett, akkor az előkertben, továbbá a főforgalmi út menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,
 - 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutaként kialakított közterületek, illetőleg közhatalmat céljára átadott területek felüli parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása lehetővé teszi.
- (3) Az építési övezetek területén
- a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, a szállás jellegű főépületek kiszolgálása kivételével,
 - a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetés szerű használatát.

75. Az VI-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

184. § A VI-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a VI-1/SZ és VI-1/M-1 jelű építési övezetekben szabadonálló,
- b) a VI-1/Z jelű építési övezetekben zártsonú.

(6) A VI-1/SZ-7 jelű építési övezet területén

- a) nem létesíthető lakás, továbbá a 180. § (1) bekezdés rendelkezései közül hűtőletti, alapfokú gyermeknevelési- és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az ott lakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett;
- c) üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményével együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során
 - ca) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter lehet,
 - cb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és
 - cc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;
- d) az előkert mérete a Bécsi út mentén 15,0 méter;
- e) a parkolási kötelezettség
 - ea) legfeljebb 50%-a biztosít ható felszíni parkolóban, és
 - eb) legfeljebb 10%-a biztosít ható a Bécsi út feletti előkert területén létesülő felszíni parkolóban;
- f) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete a kötött pályás közlekedés esetén elérheti a 20.000 m²-t.
- g) a Bojtár utca és a Pomázi út között új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek megközelítése a Bécsi útról közvetlenül nem megengedett.

90. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű közlekedési területek övezeti előírásai

228. § (1) A KÖu területfelhasználási kategóriájú KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetek területén, a Szabályozási tervben jelölt Kt-kt kerületi jelentőségű közlekedési terület övezet területén és a KÖk köztíppályás közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedési, a közművek és a hírközlési építményei, területei helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az IX. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (5)-(10) bekezdésekkel,
 - b) a 2. melléklet 26. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a X00. fejezet Megszűnt előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a X00. fejezet egyes területekre vonatkozó kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4, valamint a KÖk és a Kt-kt jelű övezetek területén elhelyezhető
- a) a közutak és azok szervizútjának felszíni és különálló létesítményei – a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
 - b) a köztíppályás közlekedési közúti gyorsvasúti (villamos) építményei – a Kt-kt övezeti kivételével,
 - c) a gépjármű közlekedési létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
 - d) a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei,
 - e) a közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - f) a csapadékvíz elvezetési műtárgyai,
 - g) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadidő építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények,
 - h) köztárgyak, valamint
 - i) útasváró, vendégátviteli terem,
 - j) ahol a Szabályozási terv azt lehetővé teszi, és a TIR nem tiltja, kizárólag
 - k) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a teraszszint alatt vagy felett, ahol a Szabályozási terv szabályozási eleme lehetővé teszi,
 - l) ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, a 15. § (3) bekezdés szerinti határoláson belüli építmény.
- (6) Üzemanyagtöltő állomás, autómosó és egyéb autós szolgáltatás csak ott létesíthető, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi.
- (7) A KÖu-1 jelű övezetben a gyorsforgalmi út felszíni és felszín alatti vezetett nyomvonalai és csomópontjai tartoznak az arra vonatkozó országos szabályok szerint, ahol a Szabályozási terv azt kiegészíti.
- (8) A KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4 jelű övezetek területén
- a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali mányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
 - b) új autóbusz megállóhely csak autóbuszóbbiban létesíthető,
 - c) az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb háttérű iszerepű közúti területtel kell biztosítani, ha a KÖu-2 övezettel határos telek több körterülettel is határos és azt meglévő épület, növényzet nem akadályozza,
 - d) üzemanyagtöltő állomás, gépjárművel kiszolgálható épület, terület nem létesíthető,
 - e) a közlekedési és a közművek műtárgyai, jelezőberendezései, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni csak a meglévő értékes növényállomány fokozott figyelembevételével szabad,
 - f) kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő védett fa sorokra.

- a) parkoló csak szervizutról megközelíthetően, vagy szervizút hiányában az út engedélyel párhuzamosan alakítható ki, vagy önálló parkoló létesítményként valósítható meg.
- b) épületként kizárólag a kötelező szolgáltató irányító és várólétesítmény létesíthető.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													25.11. (1)		többi/át	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q		
1. területfelhasználási kategória: VI-1 övezetsz csoport	belső a mód és építési elhelyezés	a telek legkisebb		a telek legkisebb		a telek legkisebb		a telek legkisebb		az épület		épület-		EPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM		osztályszám		
		terület	hossza	terület	hossza	szélesség	szélesség	szélesség	szélesség	magasság	magasság	magasság	magasság	magasság	magasság		magasság	
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület		
JELE:		épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület	épület		
1.	HZ	1000	14	40 / 5	45 / 5	65	1.5	1	25	9	Mű Ép 45	M _u /M _u	db	Luz/É	Luz/T	-		
2.	SZ	2400		3.5 / KH 0.3 / É 0.3 / Mű 4		70 / 5		3	15	Mű 45								
3.	SZ	1500				65	1.5	1	25	16								
4.	SZ	2000	30	35	65	60	1.5	1	25	10.5								
5.	SZ	2000	40	55	60	45	1.5	1	25	16								
6.	SZ	1000	30	35	45	50	1.5	1	35	13.5								
7.	SZ	2000	24	35	50	50	2	1.25	35	16								
8.	SZ	2000	20	40	50	50	2	1.25	35	16								
9.	SZ	2000	20	45	60	60	2.25	1	35	16								
10.	SZ	8000	50	35	50	50	1.2	1.15	35	25.0						52m/80		
11.	SZ	5000	50	35	65	65	1.2	1.3	35	15.0								
12.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
13.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
14.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
15.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
16.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
17.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
18.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
19.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
20.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
21.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
22.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
23.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
24.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
25.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
26.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
27.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
28.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
29.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
30.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								
31.	SZ	5000	50	50	65	65	1.5	1.3	35	30.0								

Építési mód
 SZ = szabadonálló
 BK = létesítmény
 O = oldalközlemez
 Z = zártkörű
 BE = létesítmény
 TU = telepített üzemeltetés
 U = üzemeltetés
 T = telepített

Intézkedések
 A1 alapvető követelmény, azonnali
 E = előírt
 K2 = kerékpár
 Te = egyéni
 Sp = sport

Építési helyezés
 OSH = szabadonálló
 K2 = létesítmény
 Z = zártkörű
 BK = létesítmény
 TU = telepített üzemeltetés
 U = üzemeltetés
 T = telepített

Közhatalmi előírások
 S = szomszéd
 F 100 = 100 méter
 K = közhatalmi
 B = építési
 E = energiatermelés
 H = hőforrás
 L = lakóterület

Méretezési követelmények
 /K5 =
 Ém: 7 / K5
 Mm: 6.5 / K5
 Pmu / Pmu
 Ém: 7 / K5
 Mm: 6.5 / K5
 Pmu / Pmu

Építési követelmények
 a 5-ban szereplő feltétel/lehetőség szerint
 több épület létesíthető
 szolgálati lakás
 az építési módok a feladatok megjelöléséhez
 felére vehető
 az építési területre vonatkozó
 - nincs előírás paraméter

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													24.	táblázat	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
területfoglalási kategória:		BÉRTÉSI PARAMÉTEREK															
KÖU	belső és építési elhelyezés	a telk legkisebb			a telk legnagyobb			a telk legkisebb			az épület			építési szám	legnagyobb lakás szám	építési terület	összesítés
		terület	szélessége	mélysége	beépítési mérték	szintirányú terület	átlagos	partikuláris	szélessége	magassága	épület magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. P _{ms}	legnagyobb tetőszelvény magassága v. legmagasabb homlokzatmagassága				
ÖVEZET	0. ÉH	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m	m	m	db	db	db	db
JEL:		T	TSE	Tm	B%_TF	B%_TA	SCM_d	SCM_LP	2%	Ém	Hm v. Ép v. P _{ms}	H _u /H _a	Ész	Luz/É	Luz/T		
KÖK						100			10								
10. KÖU-2																	
11. KÖU-2/A																	
12. KÖU-3																	
13. KÖU-4																	
14. KÖU-4/AP		6000															
15.																	
16.																	
17.																	
18.																	
19.																	
20.																	
21.																	
22.																	
23.																	
24.																	
25.																	
26.																	
27.																	
28.																	
29.																	
30.																	
31.																	

SZ = szabaddonálul
 BK = keres
 O = önkormányzat
 Z = zártkörű
 TU = telepvezető/gazdálkodó
 U = üzleti
 T = társaság

Építési terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Teljes terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Építési terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Teljes terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint

Építési terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Teljes terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Építési terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint
 Teljes terület: a 9-ben szereplő felület/terület/terület szerint

Képek









