

**Az értékelés azonosítója: B21A004**

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



**Budapest III., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/20 hrsz.-ú telephelyről**

Budapest, 2021. január 7.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2020. március 11-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező *Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú ingatlan* forgalmi érték meghatározására. Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényessége lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. március 11-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a *Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú ingatlan* forgalmi érték meghatározása.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározását az új összehasonlító adatokkal.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, a *Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú ingatlan* most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értéke között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2020. március 11-én készített értékelésben meghatározott forgalmi értékeket változatlanul fenntartjuk.

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.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2020. március 11-én készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A MEGBÍZÁS**

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Megbízó:                       | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda  |
| Az értékelő neve:              | BFVK Zrt. Ingatlan értébecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2021.01.07.                           |
| Az értékelés célja:            | értékesítési szándék érdekében        |
| Helyszíni szemle időpontja:    | 2021.01.07.                           |

**AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ADATAI**

|   |   |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett telephely                              |
| Az ingatlan fizikai megjelenése:                | felhagyott ipartelep                          |
| Az ingatlan nyilvántartási címe:                | Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz. |
| Az ingatlan helyrajzi száma:                    | 19916/20                                      |
| Telek területe:                                 | <b>4262 m<sup>2</sup></b>                     |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:                   | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1           |
| Értékelt ingatlan:                              | a teljes ingatlan                             |

**AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:**

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 265 000 000 Ft + áfa, azaz kettőszázhatvanötmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 62 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
4262 m<sup>2</sup> nagyságú telekre vetítve, kerekítve: azaz hatvankettőezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

*Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2020. március 11-i fordulónappal a BFVK ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.*

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte *Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú* ingatlan piaci forgalmi értékének aktualizálása.

A 19916/16 hrsz.-ú ingatlanból az ÓBÉSZ előírása szerinti új övezethatár alapján, telekmegosztással jöttek létre a 19916/20 és a 19916/21 hrsz.-ú ingatlanok. Az értékelés tárgyát a 19916/20 hrsz.-ú ingatlan képezi, mely az egykor működő ipartelep Bécsi úti portájától délre elhelyezkedő, főút melletti terület. Az aktualizáló ingatlanvagyon értékelés készítésének célja az ingatlan értékesítése.

A telken elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú épületek találhatóak, melyek megközelítése az elburjánzott növényzet miatt nehézkes, több épületbe jelenleg nem lehet bejutni vagy életveszélyes. A Bécsi úttal párhuzamosan fekvő hosszú téglalap alakú épület (egykor festékbolt) lebontásra került, mert övezethatár szelte át. Ennek rendezése érdekében lett lebontva. Így a kiszabályozásra került 19916/20 hrsz.-ú telek teljes egészében a **VI-1/SZ-6** övezetbe tartozik.

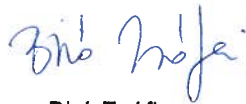
A BFVK Zrt. 2012. évben megbízta az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft.-t a Budapest III. kerület, Bécsi út 343. (jelenleg már Bécsi út 357.) szám alatt lévő teljes, 19916/16 hrsz.-ú ingatlan környezetvédelmi állapotfelmérése elkészítésével. Az értékelés tárgyát képező (jelenleg 19916/20 hrsz.-ú) telken is végeztek vizsgálatot, ahol az ÓT-23 számú fúrás eredménye nem mutatott szennyezettséget.

Az ismételt helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk, rögzítettük az ingatlan adottságait, értékmódosító tényezőit.

Budapest, 2021. január 7.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2.**



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



## MELLÉKLETEK

**Tulajdoni lap**

**Térképmásolat**

**Áttekintő térkép**

**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**

**Alapterület-kimutatás**

**Számítások**

**Fényképek**





## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/411010/2020

2020. 10. 09

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 53

Belterület 19916/20 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 19916/20.

## I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv. osztály adatok |                   |
|--|-------|------------------|---------------------------|-------------------|
|  |       |                  | ter. kat.jöv<br>ha m2     | kat.jöv<br>k.fill |
| . Kivett telephely   | 0     | 4262             | 0.00                      |                   |

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 109698/1/2019/19.05.27  
jogcím: eredeti felvétel  
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. §. 157832/1/2001/91.08.21  
jogcím: csere 39219/1/2009/09.01.19  
jogcím: megosztás 174327/2/2012/12.10.03., 94932/1/2018/18.04.27  
jogcím: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 109698/1/2019/19.05.27  
- a T-100778 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/16 hrsz-ú ingatlan megosztva 19916/20-21 hrsz-ú ingatlanokra.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

**Térképmásolat**

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

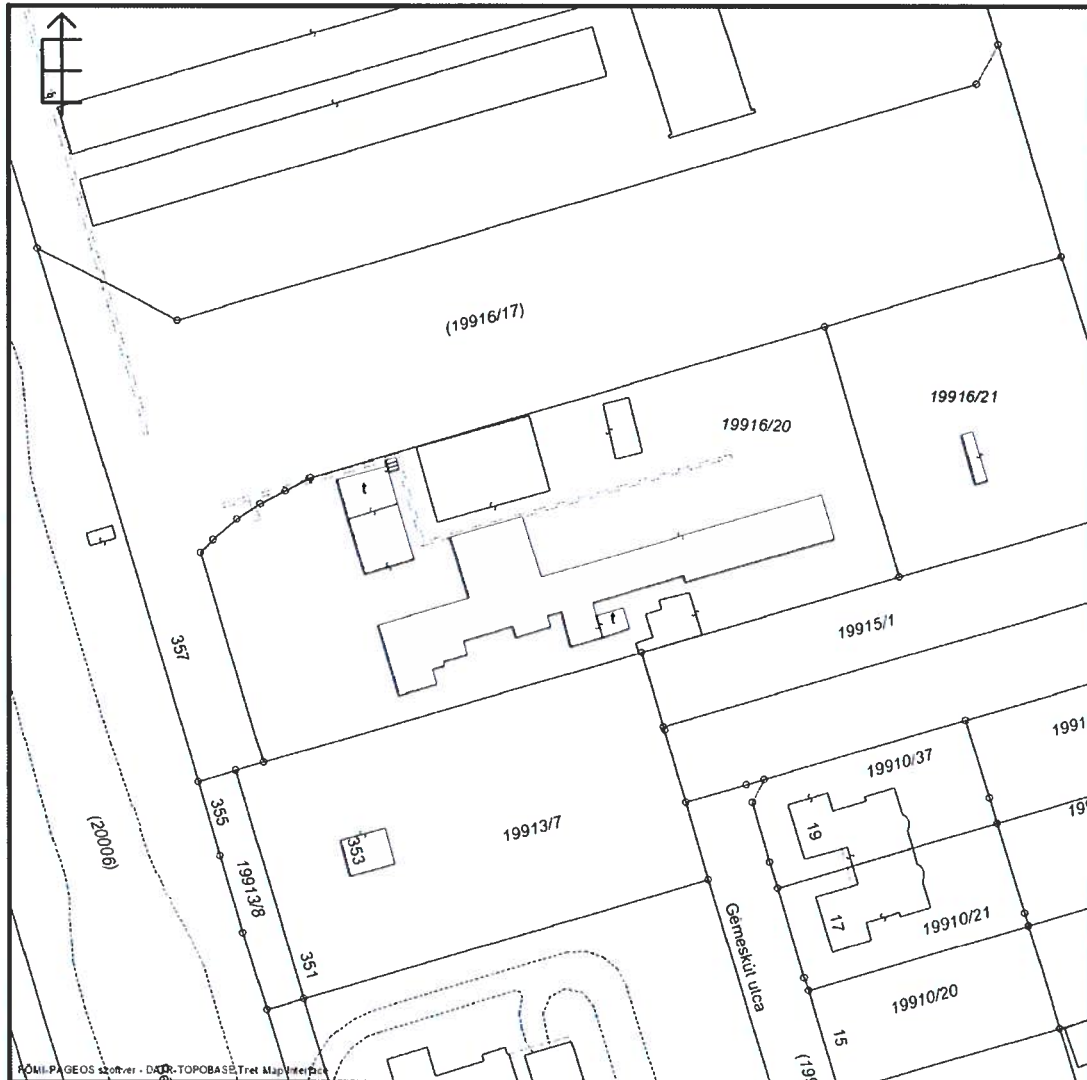
**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2020.10.09 12:19:47

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19916/20

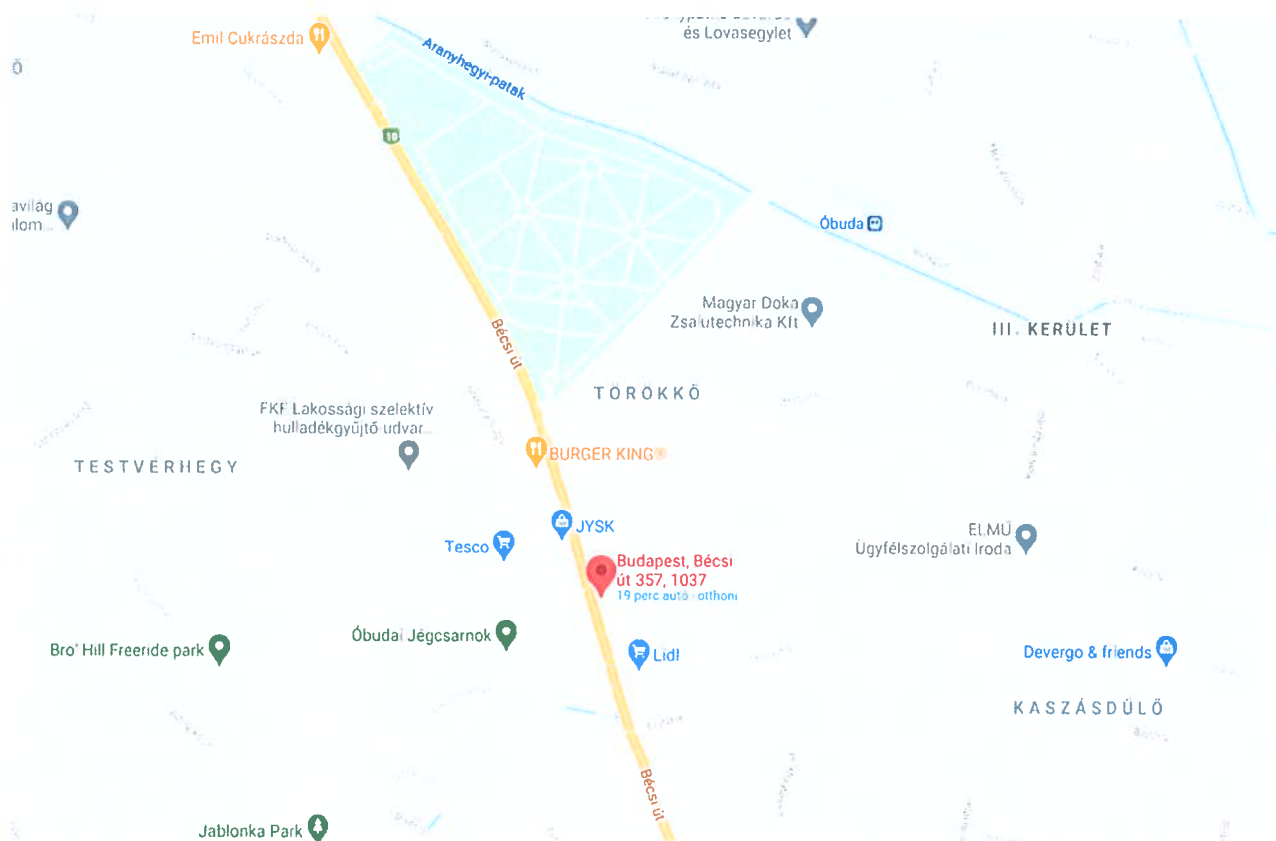
Megrendelés szám: 9000/11642/2020

Méretarány: 1 : 1000



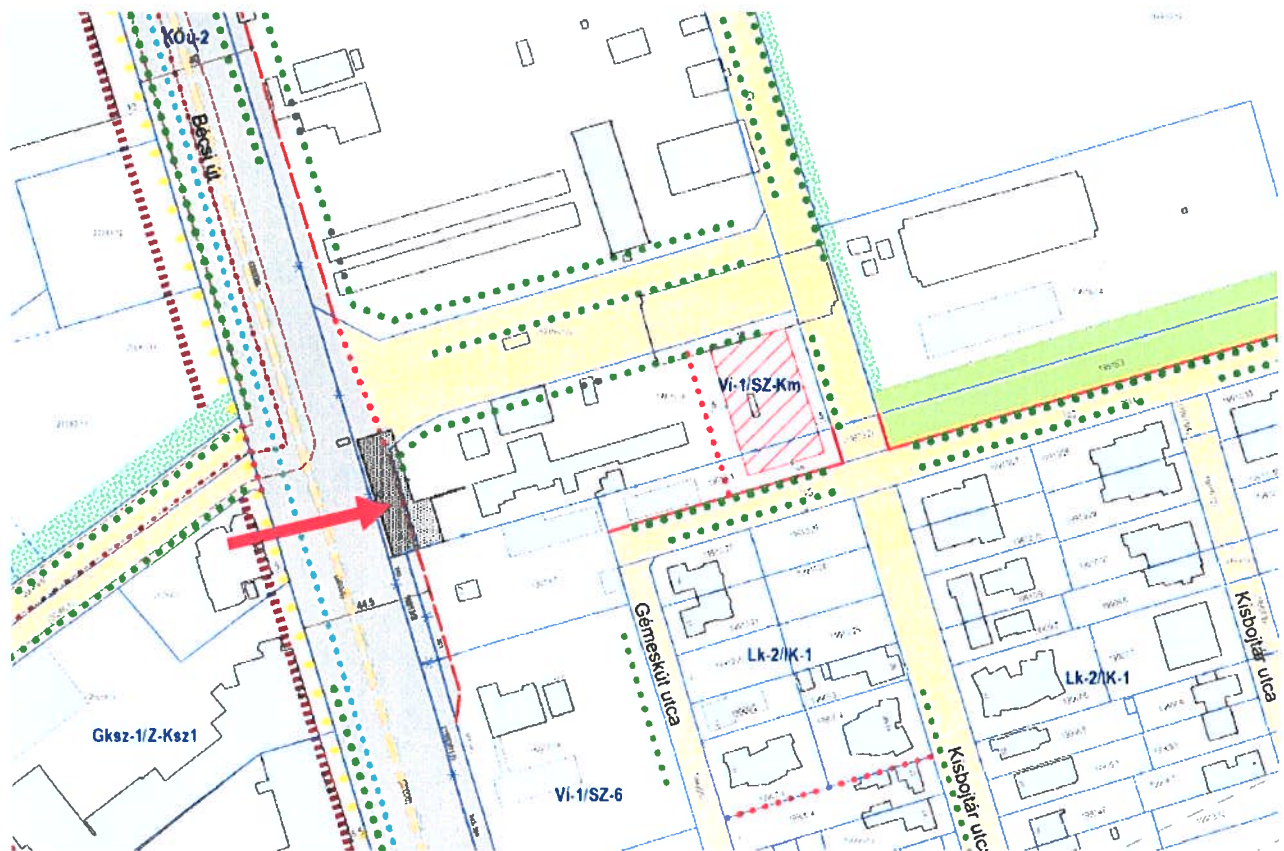
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

### Áttekintő térkép



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Forrás: Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Képviselő-testületének 22/2019. (VI.24.) sz. önk. rendelete (részlet)



Övezeti besorolás: (ÓBÉSZ szerint): Vi-1/SZ-6

| 2. MELLÉKLET                         |                                       | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |            |          |                     |                                |                                |                                |  |  |                 |                   |            |             | 11.(1).               |     | táblázat |     |            |  |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|------------|----------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|--|-----------------|-------------------|------------|-------------|-----------------------|-----|----------|-----|------------|--|
| A                                    | B                                     | C  | D          | E        | F                   | G                              | H                              | I                              | J  | K  | L               | M                 | N          | O           | P                     | Q   |          |     |            |  |
| 1. területfelfelhasználási kategória | 2. beépítési mód és épület-elhelyezés | a telkek legkisebb   |            |          | a telkek legnagyobb |                                |                                | BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK           |  |  | az épület       |                   |            | épület szám | legnagyobb lakás szám | O   | P        | Q   |            |  |
|                                      |                                       | terület  | szélessége | mélysége | beépítési mérték    | szántterületi mutatója         | szántterületi aránya           | épület magassága               | legnagyobb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu | hogyoldali lejtőoldali homlokzatmagasság | telkenként      | telkenként        | telkenként |             |                       |     |          |     | telkenként |  |
| 3. övezetcsoport                     | 4. Építési övezet                     | m <sup>2</sup>   | m          | m        | %                   | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %  | m  | m               | m                 | db         | db          | db                    | db  | db       | db  | db         |  |
| 5. JELE                              | 6. HZ                                 | T  | Tsz        | Tm       | Bm_TF               | Bm_TA                          | SZTM_6                         | SZTM_P                         | Z%   | Em                                       | Hm v. Ép v. Pmu | H <sub>u</sub> /H | Ésa        | Lsz/É       | Lsz/T                 | Ésa | Lsz/T    | Ésa | Lsz/T      |  |
|                                      |                                       | 1000   | 14         |          | 50                  | 65                             | 1.5                            | 1                              | 25   | 9  |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2400   |            |          | 40 / 545 / 565      | 70 / 585                       | 3.5 / KH 0.3 / E 0.3 / MS 4    | 3                              | 35 / 52.5 / 5  | 35 / MS 45                               | MS Elp 45       |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2000   | 30         |          | 35                  | 65                             | 1.2 / KH 0.3                   | 1                              | 25   | 16                                       |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2000   | 40         |          | 55                  | 60                             | 1.2                            | 1                              | 25   | 10.5 \$                                  |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 1000   | 30         |          | 35                  | 45                             | 1.5 / KH 0.2                   | 1                              | 50   | 16                                       |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2000   | 24         |          | 35                  | 50                             | 1.5 / KH 0.1                   | 1                              | 35   | 13.5                                     |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2000   | 20         |          | 40                  | 60                             | 2 / KH 0.5                     | 1                              | 35   | 16                                       |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 2000   | 20         |          | 45                  | 60                             | 2.25                           | 1                              | 35   | 16                                       |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 8000   | 50         |          | 35                  | 50                             | * 1.2 / L 1.5                  | * 1                            | 35   | 25.0                                     |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 5000   | 50         |          | 35                  | 65                             | 1.2 / KH 0.3 / E 0.2 + S       | * 1.3                          | 35   | 15.0                                     |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |
|                                      | SZ                                    | 5000   | 50         |          | 50                  | 65                             | 1.5 / KH 0.3 / E 0.2           | * 1.3                          | 35   | 30.0                                     |                 |                   |            |             |                       |     |          |     |            |  |

**Beépítési mód**  
 SZ = szabadonálló  
 IK = íkes  
 O = oldalsó  
 Z = zártanú  
 KE = kevert  
 TU = telepzetrendű  
 U = utcóellenes  
 T = telepszereű

**Intézmények**  
 Al = alpiné  
 E = ellátási  
 KSZ = kereskedelmi  
 Te = egyházi  
 Sp = sport  
 Z = zóna  
 ZK = zóna

**Építmények**  
 OSZ = szabadonálló  
 BK SZ = íkes vagy szabadonálló  
 Z = zártanú  
 ZK = zártanú

**Építmények - korlátozások és esetek**  
 S = saroktelek  
 F 100 = földszinti beépítés  
 K = lakozási  
 \$ = földszinti  
 KH = közszolgálati terület kialakítása  
 E = energiaművelet  
 \$ MYH = szélvédő  
 L = lakótelek

**Magasságok**  
 H/S = Homlokzatmagasság  
 Em = 7 m, beépítési kekv. esetén 5 m  
 Hm: 6,5/4,5  
 Pmu/Pmuoa = Párkánymagasság / legmagyobb udvari homlokzatmagasság  
 Pmu la = Párkánymagasság  
 Ép = Épület legmagyabb pontja  
 Mh = Ép v. Ép magyabb esetén

**Épület- és lakásszám**  
 4+ = több lakás  
 sz = szolgálatlakás  
 T/ = telek  
 Sz/ = szolgálatlakás  
 OTK = OTK

## ÖBÉSZ

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

179. 5 (1) A VI-1, a VI-2 és a VI-3 jelű intézményi területek jellemzően zártosuló vagy szabadon álló beépítési 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 beépítési paraméterekkel, továbbá
  - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásával.
- (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 övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
180. 5 (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,
  - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
    - ha) vendéglátó,
    - hb) sport,
    - hc) önálló parkolóház, mélygarázs,
    - hd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, 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 értelem szerű 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) uzemnyagtöltő állomás, autómóso 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 fő rendeltetést, 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.

## ÖBÉSZ

- a) önálló uzemanyagotlító 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 11-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) sörház.
- (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) Melléképtmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladék-tároló,
- d) építménynek minősülő – épulettől különálló – kirakatszekerény,
- 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 felintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A földszinti beépítés mértéke a 11-13. táblázat szerinti mértékig növelhető
- a) zártudvaros kialakítás esetén, vagy
- b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
- c) 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) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
- b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A földszinten előkert hiányában és a zárt sorú beépítésű építési övezetekben
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (kórháználátó- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,
- b) 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,
- c) 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a b) pont szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.
- 182. §** (1) <sup>3</sup>Utca felé nyíló lakóhelyiség legkisebb padlószint magassága az utcai járdától mérve
- a) új lakóépület létesítésénél – a legalább 3 méteres előkert hiányában – 4,0 méter,
- b) meglévő épületben új lakás rendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasföldszintes épület esetén legalább 1,5 méter.
- (2) Az épület felső és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –
- a) az udvari párkánymagasság az utcai járdától mért P<sub>mu</sub> értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg.

<sup>3</sup> módosította: 2/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

<sup>4</sup> módosította: 2/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

## ÖBÉSZ

- b) kétszintes tetőtéri **beépítés** nem létesíthető,
- c) **meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **épület** padlasterének
- ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
- cb) 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 Pmu értéket.
- 183. § (1)** Az **51. §** szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – az építési övezet előírásainak figyelembevételével –
- a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
- aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
- ab) lejtős telek esetében támfalgarázsban,
- ac) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
- ad) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
- b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
- ba) a **beépítés mértékébe nem beszámít**ó teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
- bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,
- c) a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
- ca) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
- cb) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,
- d) amennyiben a felszíni parkoló létesítése az **ad)**, vagy a **c)** pont alapján megengedett, akkor az előírtban, továbbá a főforgalmi úti menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,
- e) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zoldsávval tagolni kell.
- (2)** A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási terv**, vagy a **XOI. Fejezet kiegészítő előírása** lehetővé teszi.
- (3)** Az építési övezetek területén
- a) 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,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom **nem lehet zavaró** hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

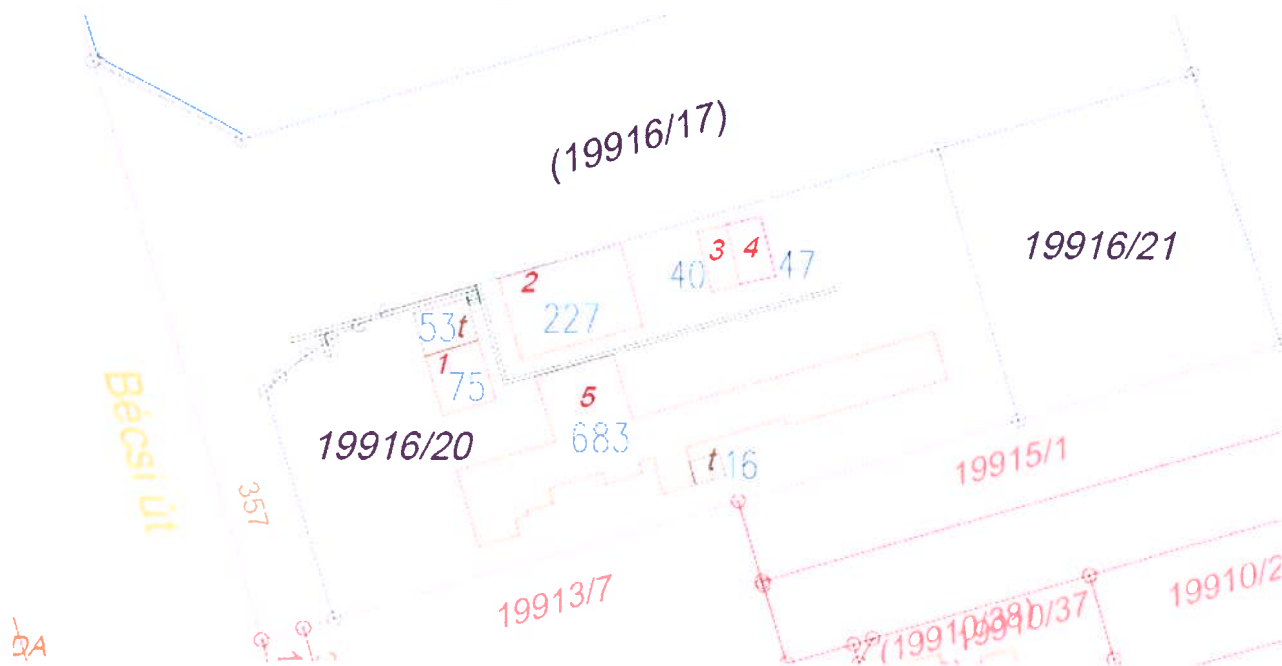
## ÖBÉSZ

**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 épület elhelyezéssel –
- a) a **VI-1/SZ és VI-1/M 1** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
- b) a **VI-1/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**.
- (5)** A **VI-1/SZ-6** jelű övezetek területén
- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1)** bekezdés rendeltetési közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg ellátó egészségügyi, továbbá otthont biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) **üzemanyagöltő állomás** – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során
- ba) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter legyen,
- bb) az üzemanyagöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és
- bc) az üzemanyagöltő állomás **nem** létesülhet első utamként a telken;
- c) **előkert** mérete 5,0 méter;
- d) **kereskedelmi rendeltetés** legfeljebb összesen 10.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi vagy raktárúrház **nem** helyezhető el;
- e) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 10%-a a Bécsi út felőli előkereti felszíni parkolóban is biztosítható.



## Alapterület-kimutatás



| Soraz.                               | Épületek                              | Beépített bruttó alapterület | Beépített nettó alapterület | Beépített redukált alapterület | Jellemzői  | Műszaki állapot                                      |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|--|
| 1                                    | Raktár (porta mellett)                | 75 m <sup>2</sup>            | 63,75 m <sup>2</sup>        | 63,75 m <sup>2</sup>           | Fémvázaz, téglalátó falazatú, nyeregtetős, hullámlemez fedésű épület. Egyfértérű, nagy belmagasságú raktárépület.                                  | bontandó   |
|                                      | Raktár (porta mellett) terasza        | 53 m <sup>2</sup>            | 45,05 m <sup>2</sup>        | 11,26 m <sup>2</sup>           | Elbújázott növényzet; máz nem felelhető  | bontandó   |
| 2                                    | Könnyszerkezetes raktár (fedett szín) | 227 m <sup>2</sup>           | 204,30 m <sup>2</sup>       | 204,30 m <sup>2</sup>          | Fémvázaz, nyeregtetős, hullámlemez fedésű épület (fedett szín) nagy bevilágított fal. Egyfértérű, nagy belmagasságú raktárépület, bevonat nélküli. | közepes  |
| 3                                    | Raktár                                | 40 m <sup>2</sup>            | 34,00 m <sup>2</sup>        | 34,00 m <sup>2</sup>           | Két épületrészből álló épületrészlet, mely félnyereg- és lapostetős, hagyományos építési módban épült lakóépület; vízeshelyiségekkel.              | közepes  |
| 4                                    | Raktár                                | 47 m <sup>2</sup>            | 39,95 m <sup>2</sup>        | 39,95 m <sup>2</sup>           | Két épületrészből álló épületrészlet, mely félnyereg- és lapostetős, hagyományos építési módban épült lakóépület; vízeshelyiségekkel.              | közepes  |
| 5                                    | Lakóház és gazd. ép. + raktár         | 683 m <sup>2</sup>           | 580,55 m <sup>2</sup>       | 580,55 m <sup>2</sup>          | Több épületrészből álló épületrészlet, egykor raktározási funkcióval. Középső nagyobb traktusában nagy belmagasságú csarnok található.             | közepes és részben bontandó állapotú                 |
|                                      | Lakóház és gazd. ép. + raktár terasza | 16 m <sup>2</sup>            | 13,60 m <sup>2</sup>        | 3,40 m <sup>2</sup>            | Elbújázott növényzet; máz nem felelhető  | bontandó   |
| <b>Épületek összesen, kerekítve:</b> |                                       | <b>1 141 m<sup>2</sup></b>   | <b>981 m<sup>2</sup></b>    | <b>937 m<sup>2</sup></b>       |  | <b>Össességében gyenge műszaki állapotú épületek</b> |

Megjegyzés: A természetben fellelhető épületek darabszáma nem egyezik meg a helyszínrajzon szereplő épületek számával.

## Számítások

### 1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – a felépítmények jelen állapotában

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A telephely összehasonlítása során az ingatlanpiaci kínálatból az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat választottunk. A kiválasztott összehasonlító adatok funkciójukat tekintve hasonló ingatlanok, azonban a telekméret és a kerületen belüli elhelyezkedés miatt bizonyos esetben magasabb korrekciót kellett alkalmaznunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ipartelep jogi jellegét, kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedés, a felépítmények redukált alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a közterületi kapcsolatot, az ingatlan funkcióját, a telek méretét, a közműellátottságot és a telek alakját a következő táblázat szerint:

## A felépítményes ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Megnevezés                                   |  | 1.  | 2.  | 3.   |
|--|--|---|---|--|
| Ingatlan címe                                | III. ker. Bécsi út 357.<br>hrsz.: 19916/20   | III. Békásmegyeri ttp.,<br>Hatvány Lajos u. 9.                                  | III. Kaszásdűlő, Zay utca   | III. Csillaghegy, Rákóczi u. 39  |
| Adat jellege                                 | Vizsgált ingatlan  | kinálati adat   | kinálati adat   | kinálati adat  |
| Adat dátuma                                  |  | 2021. január  | 2021. január  | 2021. január   |
| Adat forrása                                 |  | <a href="http://ingatlandoktor.com/19850">ingatlandoktor.com/19850</a>          | <a href="http://ingatlan.com/23337584">ingatlan.com/23337584</a>  | <a href="http://ingatlan.com/25235747">ingatlan.com/25235747</a>   |
| Ingatlan típusa                              | telephely  | kereskedelmi  | raktár/telephely  | üzlethelyiség/műhely/raktár  |
| Kínálati nettó ár                            |  | 251 968 504 Ft  | 287 401 575 Ft  | 196 850 394 Ft   |
| Kínálat miatt korigált ár                    | kinálati korrekció mértéke:<br>-10%  | 226 771 654 Ft  | 258 661 417 Ft  | 177 165 354 Ft   |
| Épület redukált alapterülete                 | 937 m <sup>2</sup>   | 1 096 m <sup>2</sup>  | 1 050 m <sup>2</sup>  | 540 m <sup>2</sup>   |
| Telek terület                                | 4 262 m <sup>2</sup>   | 4 621 m <sup>2</sup>  | 1 780 m <sup>2</sup>  | 1 331 m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos ár                                  |  | 206 908 Ft/m <sup>2</sup>   | 246 344 Ft/m <sup>2</sup>   | 328 023 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Szöveges leírás                              | Kissé szabálytalan téglalap alakú, VI-1/SZ-6 övezetben, közművek a Bécsi út felől elérhetőek. A telken bontandó épületek vannak. | Összközműves telken kereskedelmi ingatlan felépítménnyel I-III-V/KSZ övezetben. | Óbuda központjához közel, osztatlan közös tulajdonban lévő, összközműves telephely jó állapotú épületekkel és fedett tárolóval. | 11-es úton, 2001-ben épült 3 szintes ingatlan, autószerelő műhely működik benne. Az épületben teherlift üzemel, saját parkolója van. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                |  |   |   |  |
| Jogi jelleg                                  | rendezett  | hasonló   | osztatlan közös tulajdon<br>használati megállapodással  | hasonló  |
| Korrekció mértéke                            |  | 0%  | 5%  | 0%   |
| Kerületen belüli elhelyezkedés               | Bécsi út   | kedvezőtenebb   | hasonló   | kedvezőtenebb  |
| Korrekció mértéke                            |  | 15%   | 0%  | 5%   |
| Közlekedés                                   | főút mentén  | kedvezőtenebb   | kedvezőtenebb   | hasonló  |
| Korrekció mértéke                            |  | 5%  | 5%  | 0%   |
| Redukált alapterület                         | 937 m <sup>2</sup>   | hasonló   | hasonló   | kisebb   |
| Korrekció mértéke                            |  | 0%  | 0%  | -15%   |
| Műszaki állapot                              | gyenge   | hasonló   | jó  | jó   |
| Korrekció mértéke                            |  | 0%  | -20%  | -20%   |
| Parkolási lehetőség                          | telken belül   | hasonló   | kedvezőbb   | hasonló  |
| Korrekció mértéke                            |  | 0%  | -10%  | 0%   |
| Közterületi kapcsolat                        | van  | hasonló   | hasonló   | hasonló  |
| Korrekció                                    |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Használat, funkció                           | telephely  | áruház  | telephely   | üzlethelyiség / műhely / raktár  |
| Korrekció mértéke                            |  | 0%  | 0%  | -10%   |
| Telek méret                                  | 4 262 m <sup>2</sup>   | nagyobb   | kisebb  | kisebb   |
| Korrekció mértéke                            |  | -5%   | 25%   | 25%  |
| Közmű-ellátottság                            | víz, villany bekötés<br>felül vizsgálándó<br>- többi közmű Bécsi útról<br>elérhető   | összközműves  | összközműves  | összközműves   |
| Korrekció mértéke                            |  | -4%   | -4%   | -4%  |
| Telek alakja, kialakítása                    | közeli sík, téglalap alakú   | kedvezőtenebb   | hasonló   | hasonló  |
| Korrekció mértéke                            |  | -3%   | 0%  | 0%   |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva |  | 8%  | 1%  | -19%   |
| Korigált fajlagos ár                         | 245 989 Ft/m <sup>2</sup>  | 223 461 Ft/m <sup>2</sup>   | 248 808 Ft/m <sup>2</sup>   | 265 699 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Korigált ár                                  | 230 544 152 Ft   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterület                               |   |  |
| A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve: | 231 000 000 Ft   |   |   |  |

## 2. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – fejlesztési telekként értékelve

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Mivel a területen található felépítmények műszaki állapota gyenge, az épületek régóta üresen állnak, ezért használati értékük nincs. Az összehasonlítás során megállapítottuk a telek értékét, ebből levontuk az épületek bontási költségét az ÉKS 2020 alapján. Az így kapott értékek különbözete adja a fejleszhető telek értékét.

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt földterület kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést, a parkolási lehetőséget / a gépjárművel történő behajtás lehetőségét, a telek alakját / domborzatát, a telek méretét, a közműellátottságot, az övezeti besorolását, a beépíthetőségét és egyéb korrekciókat a következő táblázat szerint:

**A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

| Megnevezés                                       |  | 1.  | 2.  | 3.  |
|--|--|---|---|---|
| Ingatlan címe                                    | III. ker. Törökkő,<br>Bécsi út 357.<br>hrsz.: 19916/20   | III. ker. Bécsi út 353.   | III. ker. Bécsi út 308  | III. ker. Huszti út   |
| Adat jellege                                     | <b>Vizsgált ingatlan</b>   | kínálati adat   | kínálati adat   | kínálati adat   |
| Adat dátuma                                      |  | 2021. január  | 2021. január  | 2021. január  |
| Adat forrása                                     |  | <a href="https://ingatlan.com/31454228">ingatlan.com/31454228</a>                           | <a href="https://ingatlan.com/28781810">ingatlan.com/28781810</a>   | <a href="https://ingatlan.com/31516199">ingatlan.com/31516199</a>                                 |
| Ingatlan típusa                                  | telek  | telek   | telek   | telek   |
| Kínálati nettó ár                                |  | 228 346 457 Ft  | 280 000 000 Ft  | 505 000 000 Ft  |
| Kínálati márkó korrigált ár                      | kínálati korrekció mértéke:<br>-10%  | 205 511 811 Ft  | 252 000 000 Ft  | 454 500 000 Ft  |
| Telek terület                                    | <b>4 262 m<sup>2</sup></b>   | <b>2 734 m<sup>2</sup></b>  | <b>3 990 m<sup>2</sup></b>  | <b>5 944 m<sup>2</sup></b>  |
| Fajlagos ár                                      |  | <b>75 169 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>63 158 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>76 464 Ft/m<sup>2</sup></b>  |
| Szöveges leírás                                  | Kissé szabálytalan téglalap alakú, VI-1/SZ-6 övezetben, közművek a Bécsi út felől elérhetőek. A telken bontandó épületek vannak. | Közvetlenül főút mellett, két hrsz.-en, nagy része VI-1/SZ-6 övezetben, bontandó épülettel. | VI-2/SZ-3 övezetben lévő telek, melyre vegyes funkciójú ingatlan (cégkzp., iroda, bemutatóterem) építése megengedett. Lakás csak a 2.,3.,4., emeletekre építhető. | Forgalmas Huszti úton, összközműves telek, melyre irodaház fejleszhető, megfelelő parkolószámmal. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                    |  |   |   |   |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                   | Törökkő  | hasonló   | hasonló   | kedvezőtenebb   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%  | 5%  |
| Közlekedés                                       | főút mentén  | hasonló   | hasonló   | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Parkolási lehetőség / behajtás gépjárművel       | telken belül   | kedvezőbb   | hasonló   | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | -3%   | 0%  | 0%  |
| Telek alakzat, domborzat                         | sík, közel téglalap alakú  | hasonló   | hasonló   | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telek méret                                      | <b>4 262 m<sup>2</sup></b>   | kisebb  | hasonló   | nagyobb   |
| Korrekció mértéke                                |  | -5%   | 0%  | 5%  |
| Infrastruktúra (közmű-ellátottság)               | víz, villany bekötés felülvizsgálendő - többi közmű Bécsi útról elérhető   | villany, csatorna   | villany, víz  | összközműves  |
| Korrekció  |  | -4%   | -4%   | -8%   |
| Övezeti besorolás                                | <b>VI-1/SZ-6</b>   | VI-1/SZ-6 és magánút  | VI-2/SZ-3   | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Beépíthetőség                                    | max. beép. 40%, szintter. m.: 2-2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | max. beép. 40%, szintter. m.: 2-2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                          | max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5-1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                  |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 3%  | 3%  |
| Bontandó épület                                  | beépítetlen telekként értékeljük   | kedvezőtenebb   | hasonló   | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 5%  | 0%  | 0%  |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva     |  | <b>-7%</b>  | <b>-1%</b>  | <b>5%</b>   |
| Korrigált fajlagos ár                            | 70 907 Ft/m <sup>2</sup>   | 69 907 Ft/m <sup>2</sup>  | 62 526 Ft/m <sup>2</sup>  | 80 287 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Korrigált ár                                     | 302 204 568 Ft   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület  |   |   |
| <b>A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b> |  | <b>302 000 000 Ft</b>   |   |   |

| Sorsz.                                      | Bontandó épületek                      | Bontási költség           | Épület bruttó alapterülete | Belmagasság | Szintek száma | Épület nettó bontási költsége |
|---|--|---------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------------------------|
| 1   | Raktár (porta mellett)                 | 5700 Ft/légm <sup>3</sup> | 75 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 1 710 000 Ft                  |
|   | Raktár (porta mellett) terasza         | 3 000 Ft/m <sup>2</sup>   | 53 m <sup>2</sup>          |             |               | 159 000 Ft                    |
| 2   | Könnyűszerkezetes raktár (fedett szín) | 5700 Ft/légm <sup>3</sup> | 227 m <sup>2</sup>         | 5 m         | 1             | 6 469 500 Ft                  |
| 3   | Raktár                                 | 5700 Ft/légm <sup>3</sup> | 40 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 912 000 Ft                    |
| 4   | Raktár                                 | 5700 Ft/légm <sup>3</sup> | 47 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 1 071 600 Ft                  |
| 5   | Lakóház és gazd. ép + raktár           | 5700 Ft/légm <sup>3</sup> | 683 m <sup>2</sup>         | 4 m         | 1             | 15 572 400 Ft                 |
|   | Lakóház és gazd. ép + raktár terasza   | 3 000 Ft/m <sup>2</sup>   | 16 m <sup>2</sup>          |             |               | 48 000 Ft                     |
| <b>Bontási költség összesen, kerekítve:</b> |  |                           | <b>1 141</b>               |             |               | <b>25 900 000 Ft</b>          |

### A fejleszthető ingatlan értéke

|  |                       |
|--|-----------------------|
| A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:      | 302 000 000 Ft        |
| Az épületek bontási költsége, kerekítve:       | -25 900 000 Ft        |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>276 000 000 Ft</b> |

### 3. A telek és a felépítmény értékének aránya

A döntési kompetencia érdekében megállapítjuk az ingatlanon található felépítmény és telek értékének arányát. Az épületek nettó pótlási költség-számítással (ld. alábbi táblázatban) megállapított értéke a 2. pontban megállapított telek értékének kevesebb, mint 5%-a, tehát a **felépítmény értéke jelentősen kevesebb, mint a telek értéke.**

#### A felépítmények értéke:

| Sorsz.   | Épületek összesen:                     | beépített bruttó terület  | beépített nettó terület  | Pótlási költség           |                | Avultsági szint (%) |              |                        | Nettó pótlási költség |
|--|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
|  |  | (m <sup>2</sup> )         | (m <sup>2</sup> )        | (Ft/m <sup>2</sup> )      | (Ft)           | fizikai             | funkcionális | gazdasági-, környezeti | (Ft)                  |
| 1  | Raktár (porta mellett)                 | 75 m <sup>2</sup>         | 63,75 m <sup>2</sup>     | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 17 792 625 Ft  | 40%                 | 20%          | 80%                    | 1 138 728 Ft          |
|  | Raktár (porta mellett) terasza         | 53 m <sup>2</sup>         | 45,05 m <sup>2</sup>     | 69 775 Ft/m <sup>2</sup>  | 3 143 364 Ft   | 40%                 | 20%          | 80%                    | 201 175 Ft            |
| 2  | Könnyűszerkezetes raktár (fedett szín) | 227 m <sup>2</sup>        | 204,30 m <sup>2</sup>    | 176 000 Ft/m <sup>2</sup> | 35 956 800 Ft  | 40%                 | 20%          | 80%                    | 2 301 235 Ft          |
| 3  | Raktár                                 | 40 m <sup>2</sup>         | 34,00 m <sup>2</sup>     | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 9 489 400 Ft   | 20%                 | 20%          | 80%                    | 303 661 Ft            |
| 4  | Raktár                                 | 47 m <sup>2</sup>         | 39,95 m <sup>2</sup>     | 279 101 Ft/m <sup>2</sup> | 11 150 085 Ft  | 20%                 | 20%          | 80%                    | 356 803 Ft            |
| 5  | Lakóház és gazd. ép + raktár           | 683 m <sup>2</sup>        | 580,55 m <sup>2</sup>    | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 162 031 505 Ft | 40%                 | 20%          | 80%                    | 10 370 016 Ft         |
|  | Lakóház és gazd. ép + raktár terasza   | 16 m <sup>2</sup>         | 13,60 m <sup>2</sup>     | 69 775 Ft/m <sup>2</sup>  | 948 940 Ft     | 40%                 | 20%          | 80%                    | 60 732 Ft             |
| <i>Épületek összesen</i>   |  | <i>1141 m<sup>2</sup></i> | <i>981 m<sup>2</sup></i> |                           |                |                     |              |                        | <i>14 700 000 Ft</i>  |
| <b>A felépítmények költségalapú értéke jelenlegi (gyenge) műszaki állapotban, kerekítve:</b> |  |                           |                          |                           |                |                     |              |                        | <b>14 700 000 Ft</b>  |

### Összegzés

Elvégeztük a **Budapest, III. ker. 19916/20 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint kétféleképpen: telephelyként az épületek jelenlegi állapotában, valamint fejlesztési telekként értékelve a bontandó épületek figyelembevételével. A legjobb hasznosítást feltételezve, fejlesztési telekként magasabb értéket kaptunk, ezért ezt az értéket fogadtuk el 100%-ban.

| Értékelési módszerek  | Érték          | Súlyozás | Súlyozott érték       |
|---|----------------|----------|-----------------------|
| Felépítményes ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel                   | 231 000 000 Ft | 0%       | 0 Ft                  |
| Ingatlan értéke fejlesztési telekként értékelve piaci összehasonlító módszerrel | 276 000 000 Ft | 100%     | 276 000 000 Ft        |
| <b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve</b>                             |                |          | <b>276 000 000 Ft</b> |

**Képek**



Bécsi út



Bécsi úti bejárat az egykori ipartelepre



A Bécsi úttal határos telekrész



Fedett szín



Téglasszerkezetű raktár, lakóház és gazdasági épület NY-i bejárata



Lakóház és gazd. épület keleti bejárata (egykori raktár funkció)



Fedett szín



Telephely belső út és raktár



Lakóház és gazdasági épület



Egyéb épület (vázrajzon nem szerepel)





**Az értékelés azonosítója: B20Ú015**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest III., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/20 hrsz.-ú telephelyről**

Budapest, 2020. 03. 11.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 22 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## TARTALOMJEGYZÉK

|   |           |
|---|-----------|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....  | 2         |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....  | 4         |
| 1.1 Megbízás, az értékelés célja.....   | 4         |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....  | 4         |
| 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....   | 4         |
| 2.1 Elhelyezkedés, környezet .....  | 4         |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....  | 6         |
| 2.3 Az ingatlan jellemzői .....   | 6         |
| 2.4 SWOT analízis.....  | 12        |
| 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....   | 12        |
| 4. ÉRTÉKELÉS.....   | 14        |
| 4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – a felépítmények jelen állapotában..... | 14        |
| 4.2 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – fejlesztési telekként értékelve.....   | 17        |
| 4.3 A telek és a felépítmény értékének aránya.....  | 19        |
| 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....   | 20        |
| 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....  | 21        |
| <b>MELLÉKLETEK .....</b>  | <b>19</b> |
| Tulajdoni lap.....  |           |
| Térképmásolat.....  |           |
| Változási vázrajz.....  |           |
| Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....  |           |
| Talajszennyezettség vizsgálat 2012 (részlet) .....  |           |
| Képek.....  |           |



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.  
Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Megbízó:                       | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája |
| Az értékelő neve:              | BFVK Zrt.                              |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2020.03.11.                            |
| Az értékelés célja:            | értékesítési szándék érdekében         |
| Helyszíni szemle időpontja:    | 2020.02.25.                            |
| Alkalmazott módszerek:         | piaci összehasonlító módszer           |

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

|   |   |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett telephely                              |
| Az ingatlan fizikai megjelenése:                | felhagyott ipartelep                          |
| Az ingatlan nyilvántartási címe:                | Budapest III. ker., belterület 19916/20 hrsz. |
| Az ingatlan helyrajzi száma:                    | 19916/20                                      |
| Telek területe:                                 | <b>4262 m<sup>2</sup></b>                     |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:                   | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1           |
| Értékelt ingatlanrész:                          | a teljes ingatlan                             |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 265 000 000 Ft + áfa, azaz kettőszázhatvanötmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 62 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
4262 m<sup>2</sup> nagyságú telekre vetítve, kerekítve: azaz hatvankettőezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A 19916/16 hrsz.-ú ingatlanból az ÓBÉSZ előírása szerinti új övezethatár alapján, telekmegosztással jöttek létre a 19916/20 és a 19916/21 hrsz.-ú ingatlanok. Az értékelés tárgyát a 19916/20 hrsz.-ú ingatlan képezi, mely az egykor működő ipartelep Bécsi úti portájától délre elhelyezkedő, főút melletti terület. A vagyonértékelés készítésének célja az ingatlan értékesítése.

A telken elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú épületek találhatóak, melyek megközelítése az elbúrjanzott növényzet miatt nehézkes, több épületbe jelenleg nem lehet bejutni vagy életveszélyes. A Bécsi úttal párhuzamosan lévő hosszú téglalap alakú épület (egykor festékbolt) lebontásra került, mert övezethatár szelte át. Ennek rendezése érdekében lett lebontva. Így a kiszabályozásra került 19916/20 hrsz.-ú telek teljes egészében a **Vi-1/SZ-6** övezetbe tartozik.

A BFKV Zrt. 2012. évben megbízta az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft.-t a Budapest III. kerület, Bécsi út 343. (jelenleg már Bécsi út 357.) szám alatt lévő teljes, 19916/16 hrsz.-ú ingatlan környezetvédelmi állapotfelmérése elkészítésével. Az értékelés tárgyát képező (jelenleg 19916/20 hrsz.-ú) telken is végeztek vizsgálatot, ahol az ÓT-23 számú fúrás eredménye nem mutatott szennyezettséget.

Budapest, 2020. 03. 11.

Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:

Reményi Krisztina

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, telekalakítási vázrajzot, talajszennyezettség vizsgálatot.

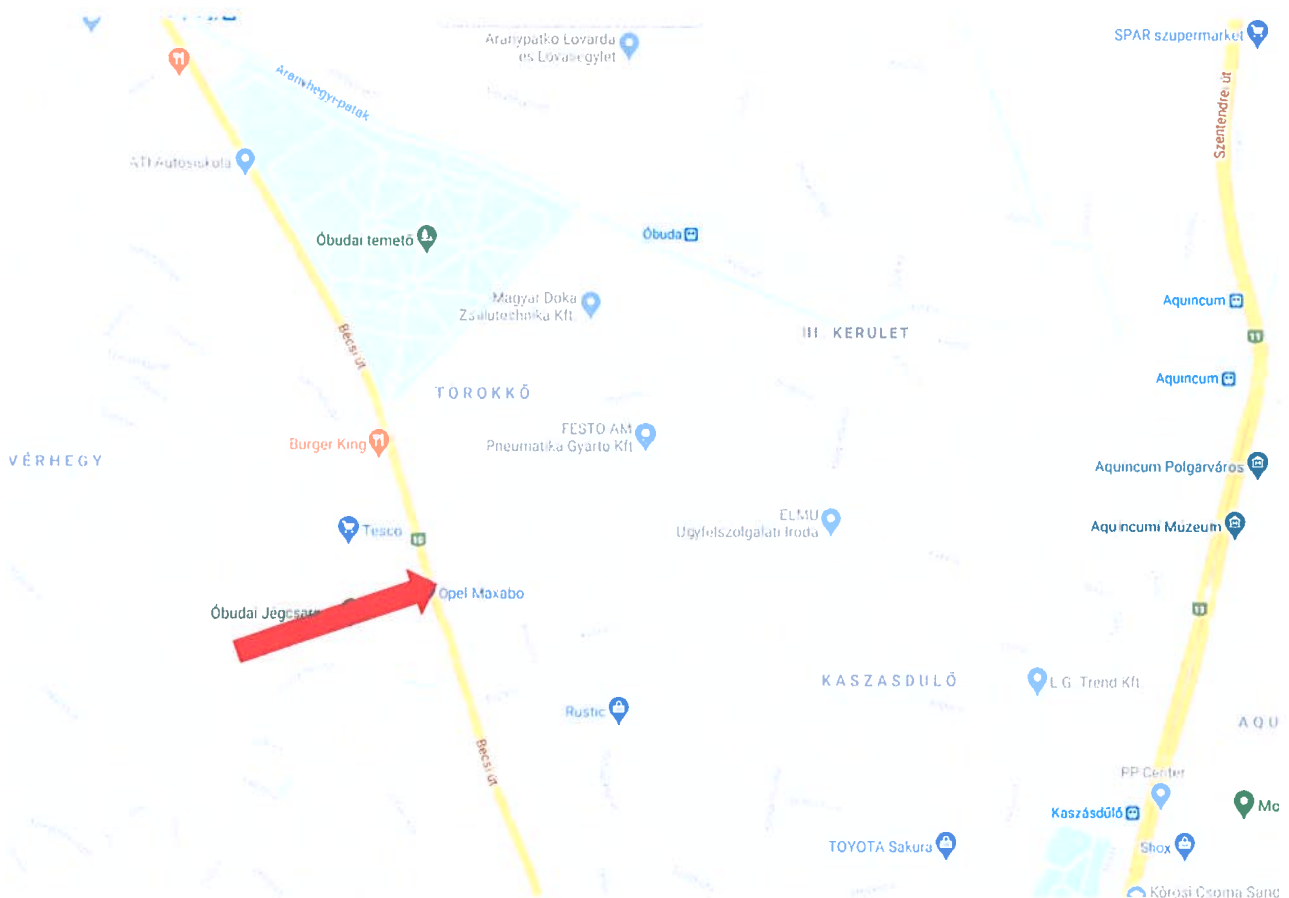
**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Óbuda-Békásmegyery 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).





A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a III. kerület **Törökkő** elnevezésű területén, az Óbudai Temető szomszédságában helyezkedik el, megközelítése a Bécsi út felől lehetséges.

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 autóbusszokkal, valamint az ingatlan északi határától mintegy 7-800 méterre lévő Óbuda vasútállomáson megálló vonatokkal.

Gépkocsival az értékelt ingatlan a Bécsi út felől megközelíthető.

A földterület közvetlen szomszédságában funkciójukat tekintve igen vegyes összetételű ingatlanok találhatók. A Bécsi út mentén lévő telkeken zömében nagy- és kiskereskedelmi lerakatok, cégközpontok, bemutatótermek, autójavító- és kereskedelmi szalonok (Opel Maxabo, Erős Kft.), központok, telephelyek és a Tesco áruház 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 autóbussz garázzsal és fedett hangárokkal.

**Egyéb:** A területen talajszennyezettségi felmérés készült, ahol az egyik mintavételi pont éppen az értékesítésre szánt ingatlanon volt. Az OT-23 számú fúrás eredménye szerint a szennyezettségi határértékét nem lépte túl.



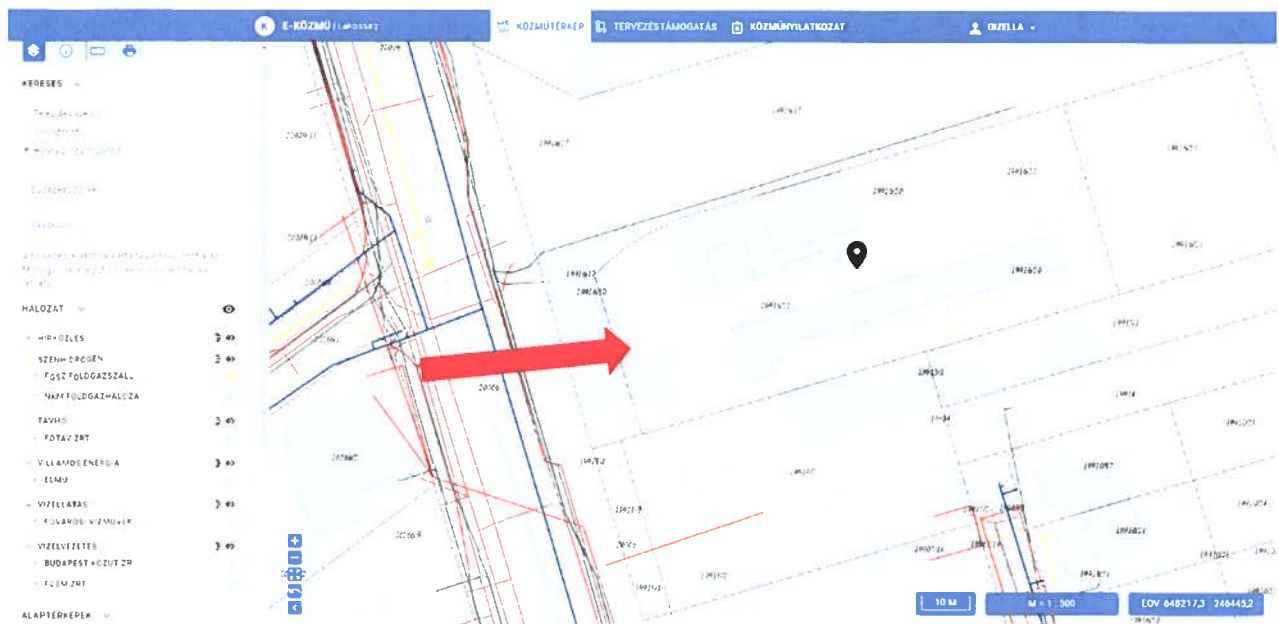
## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

|  |   |
|--|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | Budapest III. ker., Bécsi út 357.<br>(korábban Bécsi út 343.)   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | Budapest III., belterület 19916/20. hrsz.   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | 19916/20  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | kivett telephely  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | felhagyott ipartelep  |
| <b>Telek alapterülete:</b>                               | <b>4262 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | A T-88868 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/16 hrsz.-ú ingatlan megosztva 19916/20-21 hrsz.-ú ingatlanokra. |

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Beépítettség:</b>      | beépített   |
| <b>Telek alakja:</b>      | szabálytalan téglalap alakú   |
| <b>Domborzat:</b>         | megközelítőleg sík, a DNY-i telekrészen egykori épület elbontása miatt, nagy földkráter található   |
| <b>Növényzet:</b>         | füves, bokros és fás területek váltakoznak, elhanyagolt terület, emiatt nem mindegyik épület közelíthető meg                                |
| <b>Kerítés:</b>           | részben dróthálóval kerített  |
| <b>Övezeti besorolás:</b> | <b>Vi-1/SZ-6</b>  |
| <b>Egyéb:</b>             | hulladékokkal szennyezett terület, valamint környezetében talajszennyezettség veszélye áll fenn   |
| <b>Közművek:</b>          | az épületekben villany és víz bekötés volt, de a vezetékek állapota felülvizsgálandó, a Bécsi útról minden közmű elérhető (ld. közműtérkép) |

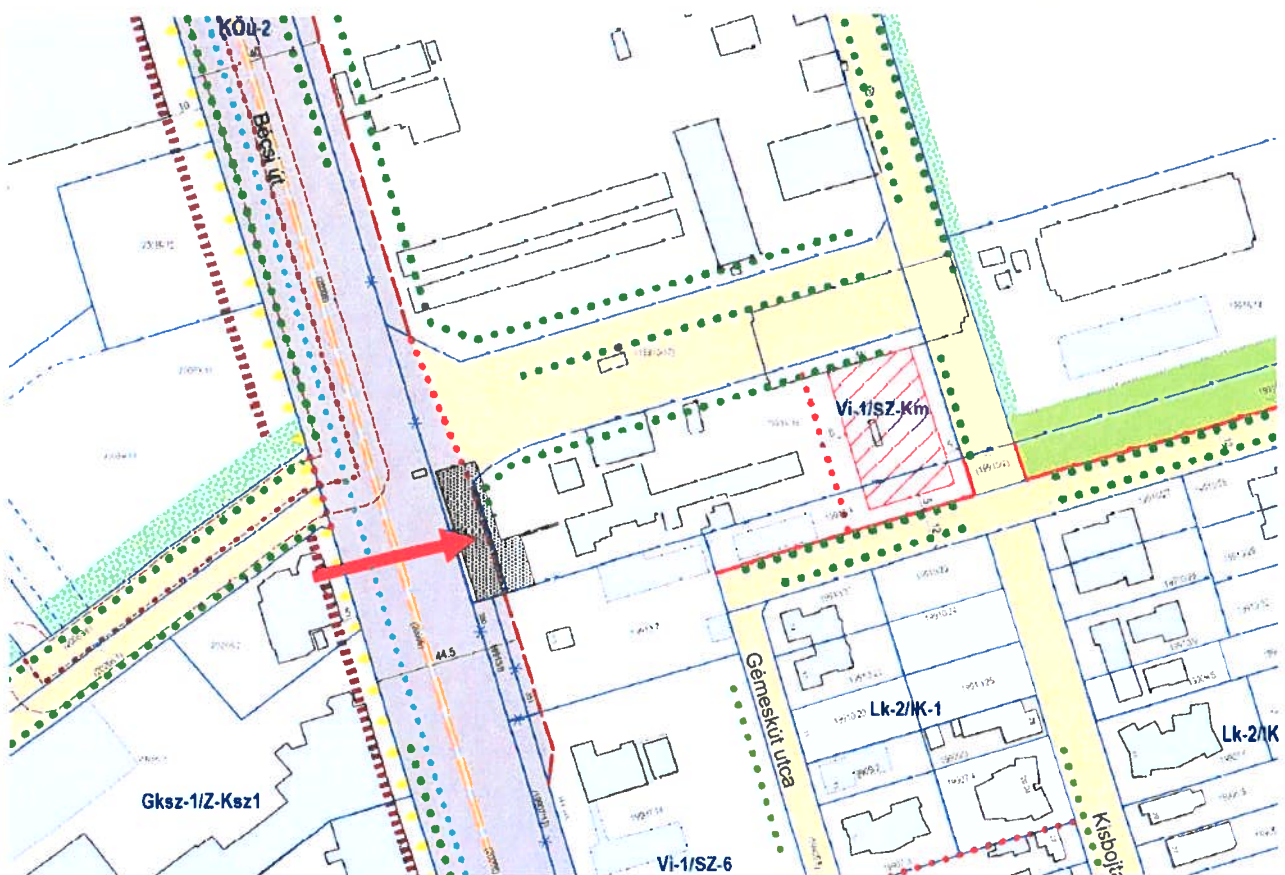


Az egykori ipartelep értékelt része, a kialakult 19916/20 hrsz.-ú ingatlan a Bécsi út mentén helyezkedik el. A telek közel szabályos téglalap alakú, alapvetően sík terület, ahol a lebontott (régén festéküzlet) épület helyén földkráter alakult ki. A többnyire füves területen több, gyenge műszaki állapotú épület található. Az épületek könnyűszerkezetes, illetve téglaszerkezetű épületek, melyek egykor műhely és raktár funkcióra voltak alkalmasak. Jelenlegi műszaki állapotuk miatt, némelyik esetleg fedett tárolásra alkalmas. Megközelítésük nehézkes az elbűrjázott növényzet miatt, három épület bontandó állapotú.

| Sorsz.                               | Épületek                              | Beépített bruttó alapterület | Beépített nettó alapterület | Beépített redukált alapterület | Jellemzői  | Műszaki állapot                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|
| 1.                                   | Raktár (porta mellet)                 | 75 m <sup>2</sup>            | 63,75 m <sup>2</sup>        | 63,75 m <sup>2</sup>           | Fémvázaz, téglakötő falazatú, nyeregtetős, hullámlemez fedésű épület. Egyfélgéru, nagy belmagasságú raktáregyület                          | bontandó  |
|                                      | Raktár (porta mellet) terasza         | 53 m <sup>2</sup>            | 45,05 m <sup>2</sup>        | 11,26 m <sup>2</sup>           | Elbűrjázott növényzet miatt nem feltehető  | bontandó  |
| 2.                                   | Könnyűszerkezetes raktár (fedet szín) | 227 m <sup>2</sup>           | 204,30 m <sup>2</sup>       | 204,30 m <sup>2</sup>          | Fémvázaz, nyeregtetős, hullámlemez fedésű épület (fedet szín) nagy bevilágított, Egyfélgéru, nagy belmagasságú raktáregyület, betonfalazat | közepes   |
| 3.                                   | Raktár                                | 40 m <sup>2</sup>            | 34,00 m <sup>2</sup>        | 34,00 m <sup>2</sup>           | Két épületrészből álló épületegyüttes, mely félnyereg- és lapostetős, hagyományos építési módban épült lakóépület veszélyességét keli      | közepes   |
| 4.                                   | Raktár                                | 47 m <sup>2</sup>            | 39,95 m <sup>2</sup>        | 39,95 m <sup>2</sup>           | Két épületrészből álló épületegyüttes, mely félnyereg- és lapostetős, hagyományos építési módban épült lakóépület veszélyességét keli      | közepes   |
| 5.                                   | Lakóház és gazd. ép + raktár          | 683 m <sup>2</sup>           | 580,55 m <sup>2</sup>       | 580,55 m <sup>2</sup>          | Több épületrészből álló épületegyüttes, egykor raktározási funkcióval. Középső nagyobb traktusában nagy belmagasságú csarnok található     | közepes és részben bontandó állapotú                  |
|                                      | Lakóház és gazd. ép + raktár terasza  | 16 m <sup>2</sup>            | 13,60 m <sup>2</sup>        | 3,40 m <sup>2</sup>            | Elbűrjázott növényzet miatt nem feltehető  | bontandó  |
| <b>Épületek összesen, kerekítve:</b> |                                       | <b>1 141 m<sup>2</sup></b>   | <b>981 m<sup>2</sup></b>    | <b>937 m<sup>2</sup></b>       |  | <b>Összességében gyenge műszaki állapotú épületek</b> |

Megjegyzés: A természetben fellelhető épületek darabszáma nem egyezik meg a helyszínrajzon szereplő épületek számával

#### Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Képviselő-testületének 22/2019. (VI.24.) sz. önk. rendelete (részlet)



1. sz. melléklet szabályozási terv (részlet)

| 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               |
| BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK              |                                |                      |                     |                      |                     |                      |                     |                      |                     |                  |                    |   | ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM  |                            |                      |                 |
| 1. területfelhasználási kategória | 2. beépítési mód és elhelyezés | 3. a telek legkisebb |                     | 4. a telek legkisebb |                     | 5. a telek legkisebb |                     | 6. a telek legkisebb |                     | 7. az épület     |                    | 8. az épület  |  | 9. az épület               |                      | 10. táblázat    |
|                                   |                                | terület              | szélessége mélysége | terület              | szélessége mélysége | terület              | szélessége mélysége | terület              | szélessége mélysége | épület magassága | szelvény magassága | homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu | homlokzatmagasság  | lejtődő homlokzat magasság | épület szám          |                 |
| VI-1                              | VI-1                           | m <sup>2</sup>       | m                   | m                    | m                   | m                    | m <sup>2</sup>      | m <sup>2</sup>       | %                   | m                | m                  | m   | m  | db                         | db                   | db              |
| ÉPÍTÉSI ÖVEZET                    | ÉLEL                           | T                    | TSZ                 | TSZ                  | TSZ                 | TSZ                  | SZTM <sub>0,6</sub> | SZTM <sub>0,6</sub>  | %                   | Épület magassága | Épület magassága   | Épület magassága                                      | Épület magassága   | Épület szám                | Legnagyobb lakásszám | Építési osztály |
| VI-1/HZ-1                         | HZ                             | 1000                 | 14                  | 50                   | 65                  | 85                   | 1.5                 | 1.5                  | 25                  | 9                | 9                  | 9   | 9  | 1                          | 1                    | 1               |
| VI-1/M-1                          | SZ                             | 2400                 |                     | 40/54/5/65           | 70/585              |                      | 3.5/KH 0.3/E 0.3    | 3                    | 15                  | 35/M5 45         | M5 45              | M5 45   | M5 45  |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-1                         | SZ                             | 2000                 | 30                  | 35                   | 65                  |                      | 1.2/KH 0.3          | 1                    | 25                  | 16               | 16                 | 16  | 16   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-2                         | SZ                             | 2000                 | 40                  | 55                   | 60                  |                      | 1.2                 | 1                    | 25                  | 10.5/5           | 10.5/5             | 10.5/5  | 10.5/5   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-3                         | SZ                             | 1000                 | 30                  | 35                   | 45                  |                      | 1.5/KH 0.2          | 1                    | 50                  | 16               | 16                 | 16  | 16   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-4                         | SZ                             | 2000                 | 24                  | 35                   | 50                  |                      | 1.5/KH 0.1          | 1                    | 35                  | 13.5             | 13.5               | 13.5  | 13.5   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-5                         | SZ                             | 2000                 | 30                  | 40                   | 50                  |                      | 1.5/KH 0.1          | 1                    | 35                  | 16               | 16                 | 16  | 16   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-6                         | SZ                             | 2000                 | 20                  | 40                   | 50                  |                      | 2/KH 0.5            | 1                    | 35                  | 16               | 16                 | 16  | 16   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-7                         | SZ                             | 2000                 | 20                  | 45                   | 60                  |                      | 2.25                | 1                    | 35                  | 16               | 16                 | 16  | 16   |                            |                      |                 |
| VI-1/SZ-Km                        | SZ                             |                      |                     |                      |                     |                      |                     |                      | 20                  |                  |                    |   |  |                            |                      |                 |
| *VI-1/SZ-LV3                      | SZ                             | 8000                 | 50                  | 35                   | 50                  |                      | *1.2/L1.5           | *1                   | 35                  | 25.0             | 25.0               | 25.0  | 25.0   |                            |                      | SZm/80          |
| *VI-1/SZ-V1                       | SZ                             | 5000                 | 50                  | 35                   | 65                  |                      | 1.2/KH 0.3/E 0.2+5  | *1.3                 | 35                  | 15.0             | 15.0               | 15.0  | 15.0   |                            |                      |                 |
| *VI-1/SZ-V2                       | SZ                             | 5000                 | 50                  | 50                   | 65                  |                      | 1.5/KH 0.3/E 0.2    | *1.3                 | 35                  | 30.0             | 30.0               | 30.0  | 30.0   |                            |                      |                 |

## ÖBÉSZ

## 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 zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezeti a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az IX. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- 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
  - a 2. melléklet 11-13. táblázatában rögzített beépítés paraméterekkel, továbbá
  - 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 szabadon alkalmazni.
- 180. §** (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális és közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda,
  - egyéb közhasználatot szolgáló,
  - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású
    - vendéglátó,
    - sport,
    - önálló parkolóház, mélygarázs,
    - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
    - 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
- üzemanyagtöltő állomás, autósószó más rendeltetésű épületben – az (5) bekezdés a) pont együttes figyelembevételével –
  - kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
  - jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
  - 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 lakóépület, vagy lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetben
    - lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvartól nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetésű egység is nyílik,
    - a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység.

## ÖBÉSZ

- ac) önálló uzemanyagtöltő állomás, autómosó;
- b) új lakóépület vagy új lakás főhelyiség, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthont biztosító szociális rendeltetés
- ba) a 11-es úttal (Rákóczi út, Batthyány utca),
- bb) a Szentendrei úttal – Mátyás király úttól délre eső szakaszon –, és
- bc) a Bécsi úttal – a Kocsis Sándor ut 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) sörház.
- 16) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, több főépület helyezhető el.
- 17) Kiszolgáló épület – az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével – csak az (1) bekezdés c)-d) pont szerinti főrendeltetés esetén létesíthető.
- 18) Melléépítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –:
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) építménynek minősülő – épulettől különálló – kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
181. § (1) A pincésint, vagy mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább felintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A földszinti beépítés mértéke a 11-13. táblázat szerinti mértékig növelhető
- a) zártudvar kialakítás esetén, vagy
- b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
- c) ha az építési övezet az a)-b) ponton kívül 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) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
- b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A földszinten előkert hiányában és a zártudvar beépítésű építési övezetekben
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhasználatú- vagy ruda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,
- b) 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,
- c) 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a b) pont szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.
182. § (1) <sup>2</sup>Utca felé nyíló lakóhelyiség legkisebb padlószint magassága az utcai járdától mérve
- a) új lakóépület létesítésénél – a legalább 3 méteres előkert hiányában – 4,0 méter,
- b) meglévő épületben új lakás rendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasföldszintes épület esetén legalább 1,5 méter.
- (2) Az épület felső és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:
- a) az udvari párkánymagasság az utcai járdától mért P<sub>mu</sub> értéket legfeljebb egy épuletszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,

<sup>2</sup> módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

<sup>2</sup> módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

## ÖBÉSZ

- b) kétszintes tetőtér beépítés nem létesíthető.
- c) **meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **épület** padlasterének
- ca) legfeljebb egy önálló lakószinnel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
- cb) 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 Pmu értéket.
- 183. § (1)** Az **51. §** szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – az építési övezet előírásának figyelembevételével –
- a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
- aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
- ab) lejtős telek esetében támfalgarázsban,
- ac) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
- ad) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
- b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
- ba) a **beépítés mértékébe nem beszámít**o terengarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
- bb) földszinti terengarázs létesíthető a főépületen belül,
- c) a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
- ca) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
- cb) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,
- d) amennyiben a felszíni parkoló létesítése az **1ad)**, vagy a **c)** pont alapján megengedett, akkor az előkertben, továbbá a főforgalmi út menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,
- e) 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 sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől 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) 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,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetéseszerű használatát.

## ÖBÉSZ

**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 **zárt** sorú.
- (5) A **VI-1/SZ-6** jelű övezetek területén
- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetéseivel közeli hitéleti, alapfokú gyermeknevelési, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthont biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) **üzemanyagtöltő állomás** – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során
- ba) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter legyen,
- bb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és
- bc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első utemként a telken;
- c) **előkert** mérete 5,0 méter;
- d) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 10.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi vagy raktárház nem helyezhető el;
- e) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 10%-a a Bécsi út felőli előkert felszíni parkolóban is biztosítható.

## 2.4 SWOT analízis

|   |  |
|---|--|
| <b>Erősségek</b>  | <b>Gyengeségek</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• főútvonal mellett való elhelyezkedés</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereprendezés szükséges</li> <li>• közművek kiépítése szükséges</li> <li>• hulladékokkal szennyezett terület</li> </ul> |
| <b>Lehetőségek</b>  | <b>Veszélyek</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• fejlesztési telekként történő értékesítés</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• környezetében talajszennyezettség</li> </ul>  |

**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. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.



### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

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

## **4. ÉRTÉKELÉS**

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

### **4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – a felépítmények jelen állapotában**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

A telephely összehasonlítása során az ingatlanpiaci kínálatból az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonlító ingatlanokat választottunk. A kiválasztott összehasonlító adatok funkciójukat tekintve hasonló ingatlanok, azonban a telekméret és a kerületen belüli elhelyezkedés miatt bizonyos esetben magasabb korrekciót kellett alkalmaznunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ipartelep jogi jellegét, kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedés, a felépítmények redukált alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a közterületi kapcsolatot, az ingatlan funkcióját, a telek méretét, a közműellátottságot és a telek alakját a következő táblázat szerint:

## A felépítményes ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Megnevezés  |  | 1.   | 2.   | 3.  |
|---|--|--|--|---|
| <b>Ingatlan címe</b>                                | III. ker. Bécsi út 357. hrsz.: 19916/20  | III. Békásmegyeryi t.p., Hatvany Lajos u. 9.                                     | III. Kaszásdűlő, Zay utca  | III. Kaszásdűlő, Keled út   |
| <b>Adat jellege</b>                                 | <b>Vizsgált ingatlan</b>   | kinálási adat  | kinálási adat  | kinálási adat   |
| <b>Adat dátuma</b>                                  |  | 2020 február   | 2020 február   | 2020 február  |
| <b>Adat forrása</b>                                 |  | <a href="https://ingatlan.com/20162205">ingatlan.com/20162205</a>                | <a href="https://ingatlan.com/23337584">ingatlan.com/23337584</a>  | <a href="https://ingatlan.com/29174099">ingatlan.com/29174099</a>   |
| <b>Ingatlan típusa</b>                              | telephely  | kereskedelmi   | raktár/telephely   | raktár/telephely  |
| <b>Kínálati nettó ár</b>                            |  | 251 889 764 Ft   | 287 401 575 Ft   | 280 000 000 Ft  |
| <b>Kínálati máz korrigált ár</b>                    | kinálási korrekció mértéke: -10%   | 226 700 787 Ft   | 258 661 417 Ft   | 252 000 000 Ft  |
| <b>Épület alapterülete</b>                          | 937 m <sup>2</sup>   | 1 096 m <sup>2</sup>   | 1 050 m <sup>2</sup>   | 1 500 m <sup>2</sup>  |
| <b>Telek területe</b>                               | 4 262 m <sup>2</sup>   | 4 621 m <sup>2</sup>   | 1 780 m <sup>2</sup>   | 3 800 m <sup>2</sup>  |
| <b>Fajlagos ár</b>                                  |  | 206 844 Ft/m <sup>2</sup>  | 246 344 Ft/m <sup>2</sup>  | 168 000 Ft/m <sup>2</sup>   |
| <b>Szöveges leírás</b>                              | Kissé szabálytalan téglalap alakú, VI-1/SZ-6 övezetben, közművek a Bécsi út felől elérhetőek. A telken bontandó épületek vannak. | Összközműves telken kereskedelmi ingatlan felépítménnyel I-III-VI/KSZ övezetben. | Óbuda közponzához közel, osztályon közös tulajdonban lévő, összközműves telephely jó állapotú épületekkel és fedett tárolóval. | Ipari övezetben, a 11 főút nyugati oldalán 2009-ben felújított telephely. Földszintes épület, telek összközműves, betonozott és kertez. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                       |  |  |  |   |
| <b>Jogi jelleg</b>                                  | rendezett  | hasonló  | osztályon közös tulajdon használati megállapodással  | hasonló   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%   | 5%   | 0%  |
| <b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>               | Bécsi út   | kedvezőtenebb  | hasonló  | kedvezőtenebb   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 15%  | 0%   | 15%   |
| <b>Közlekedés</b>                                   | főút mentén  | kedvezőtenebb  | kedvezőtenebb  | kedvezőtenebb   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 5%   | 5%   | 15%   |
| <b>Redukált alapterület</b>                         | 937 m <sup>2</sup>   | hasonló  | hasonló  | nagyobb   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%   | 0%   | 10%   |
| <b>Műszaki állapot</b>                              | gyenge   | hasonló  | jó   | közepes   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%   | -20%   | -10%  |
| <b>Parkolási lehetőség</b>                          | telken belül   | hasonló  | kedvezőbb  | hasonló   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%   | -10%   | 0%  |
| <b>Közterületi kapcsolat</b>                        | van  | hasonló  | hasonló  | hasonló   |
| <b>Korrekció</b>                                    |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| <b>Használat, funkció</b>                           | telephely  | áruház   | telephely  | raktár/telephely  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| <b>Telek méret</b>                                  | 4 262 m <sup>2</sup>   | nagyobb  | kisebb   | kisebb  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -5%  | 25%  | 5%  |
| <b>Közmű-ellátottság</b>                            | víz, villany bekötés felülvizsgálendő - többi közmű Bécsi útról elérhető   | összközműves   | összközműves   | összközműves  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -4%  | -4%  | -4%   |
| <b>Telek alakja, kialakítása</b>                    | közeli sík, téglalap alakú   | kedvezőtenebb  | hasonló  | hasonló   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -3%  | 0%   | 0%  |
| <b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b> |  | 8%   | 1%   | 31%   |
| <b>Korrigált fajlagos ár</b>                        | 230 760 Ft/m <sup>2</sup>  | 223 391 Ft/m <sup>2</sup>  | 248 808 Ft/m <sup>2</sup>  | 220 080 Ft/m <sup>2</sup>   |
| <b>Korrigált ár</b>                                 | 216 270 824 Ft   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterülete:                              |  |   |
| <b>A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b> | 216 000 000 Ft   |  |  |   |

#### **4.2 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel – fejlesztési telekként értékelve**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Mivel a területen található felépítmények műszaki állapota gyenge, az épületek régóta üresen állnak, ezért használati értékük nincs. Az összehasonlítás során megállapítottuk a telek értékét, ebből levontuk az épületek bontási költségét az ÉKS 2019 alapján. Az így kapott értékek különbözete adja a fejleszhető telek értékét.

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt földterület kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést, a parkolási lehetőséget / a gépjárművel történő behajtás lehetőségét, a telek alakját / domborzatát, a telek méretét, a közműellátottságot, az övezeti besorolását, a beépíthetőségét és egyéb korrekciókat a következő táblázat szerint:

**A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

| Megnevezés                                       |  | 1.  | 2.   | 3.  |
|--|--|---|--|---|
| Ingtalan címek                                   | III. ker. Torókkő,<br>Bécsi út 357.<br>hrsz.: 19916/20   | III. ker. Bécsi út 353.   | III. ker. Bécsi út 308.  | III. ker.<br>Áldomás u. - Dinamó u. sarok   |
| Adat jellege                                     | <b>Vizsgált ingatlan</b>   | kínálati adat   | kínálati adat  | kínálati adat   |
| Adat dátuma                                      |  | 2020 február  | 2020 február   | 2020 február  |
| Adat forrása                                     |  | <a href="http://ingatlan.com/30815950">ingatlan.com/30815950</a>                            | <a href="http://ingatlan.com/28781810">ingatlan.com/28781810</a>   | <a href="http://ingatlan.com/10600853">ingatlan.com/10600853</a>                              |
| Ingtalan típusa                                  | telek  | telek   | telek  | telek   |
| Kínálati nettó ár                                |  | 228 346 457 Ft  | 280 000 000 Ft   | 157 480 315 Ft  |
| Kínálati max. korrigált ár                       | kínálati korrekció mértéke:<br>-10%  | 205 511 811 Ft  | 252 000 000 Ft   | 141 732 283 Ft  |
| Telek terület                                    | <b>4 262 m<sup>2</sup></b>   | <b>2 734 m<sup>2</sup></b>  | <b>3 990 m<sup>2</sup></b>   | <b>2 356 m<sup>2</sup></b>  |
| Fajlagos ár                                      |  | <b>75 169 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>63 158 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>60 158 Ft/m<sup>2</sup></b>  |
| Szöveges leírás                                  | Kissé szabálytalan téglalap alakú, Vi-1/SZ-6 övezetben, közművek a Bécsi út felől elérhetőek. A telken bontandó épületek vannak. | Közvetlenül főút mellett, két hrsz.-en, nagy része Vi-1/SZ-6 övezetben, bontandó épülettel. | Vi-2/SZ-3 övezetben lévő telek, melyre vegyes funkciójú ingatlan (cégekzp., iroda, bemutatóterem) építése megengedett. Lakás csak a 2.,3.,4., emeletekre építhető. | Két hrsz.-on lévő Gksz-2/SZ-5z övezetű telek, villany és víz közművekkel, bontandó épülettel. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                    |  |   |  |   |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                   | Torókkő  | hasonló   | hasonló  | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%   | 0%  |
| Közlekedés                                       | főút mentén  | hasonló   | hasonló  | kedvezőlenebb   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%   | 10%   |
| Parkolási lehetőség / behajtás gépjárművel       | telken belül   | kedvezőbb   | hasonló  | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | -3%   | 0%   | 0%  |
| Telek alakzat, domborzat                         | sík, közel téglalap alakú  | hasonló   | hasonló  | hasonló   |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%   | 0%  |
| Telek méret                                      | <b>4 262 m<sup>2</sup></b>   | kisebb  | hasonló  | kisebb  |
| Korrekció mértéke                                |  | -5%   | 0%   | -8%   |
| Infrastruktúra (közmű-ellátottság)               | víz, villany bekötés felülvizsgálendő - többi közmű Bécsi útról elérhető   | villany, csatorna   | villany, víz   | villany, víz  |
| Korrekció  |  | -4%   | -4%  | -4%   |
| Övezeti besorolás                                | <b>Vi-1/SZ-6</b>   | Vi-1/SZ-6 és magánút  | Vi-2/SZ-3  | Gksz-2/Sz-5z  |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 0%   | 0%  |
| Beépíthetőség                                    | max. beép. 40%,<br>szintter. m.: 2-2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | max. beép. 40%,<br>szintter. m.: 2-2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                       | max. beép. 35%,<br>szintter. m.: 1,5-1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | max. beép. 35%,<br>szintter. m.: 1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                          |
| Korrekció mértéke                                |  | 0%  | 3%   | 5%  |
| Bontandó épület                                  | beépítetlen telekként értékeljük   | kedvezőlenebb   | hasonló  | kedvezőlenebb   |
| Korrekció mértéke                                |  | 5%  | 0%   | 10%   |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva     |  | <b>-7%</b>  | <b>-1%</b>   | <b>13%</b>  |
| Korrigált fajlagos ár                            | 66 804 Ft/m <sup>2</sup>   | 69 907 Ft/m <sup>2</sup>  | 62 526 Ft/m <sup>2</sup>   | 67 979 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Korrigált ár                                     | 284 718 595 Ft   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület  |  |   |
| <b>A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>285 000 000 Ft</b>  |   |  |   |

| Sorsz.                                      | Bontandó épületek                      | Bontási költség          | Épület bruttó alapterülete | Belmagasság | Szintek száma | Épület nettó bontási költsége |
|---|--|--------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------------------------|
| 1   | Raktár (porta mellett)                 | 4500 Ft/égm <sup>3</sup> | 75 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 1 350 000 Ft                  |
|   | Raktár (porta mellett) terasza         | 3 000 Ft/m <sup>2</sup>  | 53 m <sup>2</sup>          |             |               | 159 000 Ft                    |
| 2   | Konnyúszerkezetes raktár (fedett szin) | 4500 Ft/égm <sup>3</sup> | 227 m <sup>2</sup>         | 5 m         | 1             | 5 107 500 Ft                  |
| 3   | Raktár                                 | 4500 Ft/égm <sup>3</sup> | 40 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 720 000 Ft                    |
| 4   | Raktár                                 | 4500 Ft/égm <sup>3</sup> | 47 m <sup>2</sup>          | 4 m         | 1             | 846 000 Ft                    |
| 5   | Lakóház és gazd. ép + raktár           | 4500 Ft/égm <sup>3</sup> | 683 m <sup>2</sup>         | 4 m         | 1             | 12 294 000 Ft                 |
|   | Lakóház és gazd. ép + raktár terasza   | 3 000 Ft/m <sup>2</sup>  | 16 m <sup>2</sup>          |             |               | 48 000 Ft                     |
| <b>Bontási költség összesen, kerekítve:</b> |  |                          | <b>1 141</b>               |             |               | <b>20 500 000 Ft</b>          |

**A fejleszthető ingatlan értéke**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:      | 285 000 000 Ft        |
| Az épületek bontási költsége, kerekítve:       | -20 500 000 Ft        |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>265 000 000 Ft</b> |

### 4.3 A telek és a felépítmény értékének aránya

A döntési kompetencia érdekében megállapítjuk az ingatlanon található felépítmény és telek értékének arányát. Az épületek nettó pótlási költség számításával (ld. alábbi táblázatban) megállapított értéke a 4.2 pontban megállapított fejlesztési telek értékének kevesebb, mint 6%-a, tehát **a felépítmény értéke jelentősen kevesebb, mint a telek értéke.**

#### A felépítmények értéke:

| Sorsz.   | Épületek összesen:                     | beépített<br>bruttó terület | beépített<br>nettó terület | Pótlási költség           |                | Avultsági szint (%) |              |                           | Nettó pótlási költség |
|--|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
|  |  | (m <sup>2</sup> )           | (m <sup>2</sup> )          | (Ft/m <sup>2</sup> )      | (Ft)           | fizikai             | funkcionális | gazdasági-,<br>környezeti | (Ft)                  |
| 1  | Raktár (porta mellett)                 | 75 m <sup>2</sup>           | 63,75 m <sup>2</sup>       | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 17 792 625 Ft  | 40%                 | 20%          | 80%                       | 1 138 728 Ft          |
|  | Raktár (porta mellett) terasza         | 53 m <sup>2</sup>           | 45,05 m <sup>2</sup>       | 69 775 Ft/m <sup>2</sup>  | 3 143 364 Ft   | 40%                 | 20%          | 80%                       | 201 175 Ft            |
| 2  | Könnyűszerkezetes raktár (fedett szín) | 227 m <sup>2</sup>          | 204,30 m <sup>2</sup>      | 176 000 Ft/m <sup>2</sup> | 35 956 800 Ft  | 40%                 | 20%          | 80%                       | 2 301 235 Ft          |
| 3  | Raktár                                 | 40 m <sup>2</sup>           | 34,00 m <sup>2</sup>       | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 9 489 400 Ft   | 20%                 | 20%          | 80%                       | 303 661 Ft            |
| 4  | Raktár                                 | 47 m <sup>2</sup>           | 39,95 m <sup>2</sup>       | 279 101 Ft/m <sup>2</sup> | 11 150 085 Ft  | 20%                 | 20%          | 80%                       | 356 803 Ft            |
| 5  | Lakóház és gazd. ép. + raktár          | 683 m <sup>2</sup>          | 580,55 m <sup>2</sup>      | 279 100 Ft/m <sup>2</sup> | 162 031 505 Ft | 40%                 | 20%          | 80%                       | 10 370 016 Ft         |
|  | Lakóház és gazd. ép. + raktár terasza  | 16 m <sup>2</sup>           | 13,60 m <sup>2</sup>       | 69 775 Ft/m <sup>2</sup>  | 948 940 Ft     | 40%                 | 20%          | 80%                       | 60 732 Ft             |
| <i>Épületek összesen</i>   |  | <i>1141 m<sup>2</sup></i>   | <i>981 m<sup>2</sup></i>   |                           |                |                     |              |                           | <i>14 700 000 Ft</i>  |
| <b>A felépítmények költségalapú értéke jelenlegi (gyenge) műszaki állapotban, kerekítve:</b> |  |                             |                            |                           |                |                     |              |                           | <b>14 700 000 Ft</b>  |

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest, III. ker. 19916/20 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint kétféle képpen: fejlesztési telekként értékelve a bontandó épületek figyelembe vételével, valamint telephelyként az épületek jelenlegi állapotában. A legjobb hasznosítást feltételezve, fejlesztési telekként magasabb értéket kaptunk, amelyet végső értéként fogadtunk el.

| Értékelési módszerek  | Érték          | Súlyozás | Súlyozott érték       |
|---|----------------|----------|-----------------------|
| Felépítményes ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel                   | 216 000 000 Ft | 0%       | 0 Ft                  |
| Ingatlan értéke fejlesztési telekként értékelve piaci összehasonlító módszerrel | 265 000 000 Ft | 100%     | 265 000 000 Ft        |
| <b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve</b>                             |                |          | <b>265 000 000 Ft</b> |

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 265 000 000 Ft + áfa, azaz kettőszázhatvanötmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 62 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
4262 m<sup>2</sup> nagyságú telekre vetítve, kerekítve: azaz hatvankettőezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

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

Budapest, 2020. 03. 11.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

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 vagyonerőtelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelés 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 valóságáért 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, készülségre 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 az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/256958/2019

2019.05.29

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 19916/20 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorlátály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

4262

0,00

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109698/1/2019/19.05.27

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. §. 157832/1/2001/91.08.21

jogcím: csere 39219/1/2009/09.01.19

jogcím: megosztás 174327/2/2012/12.10.03., 94932/1/2018/18.04.27

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 109698/1/2019/19.05.27

- a T-100778 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/16 hrsz-ú ingatlan megosztva 19916/20-21 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

# Térképmásolat

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

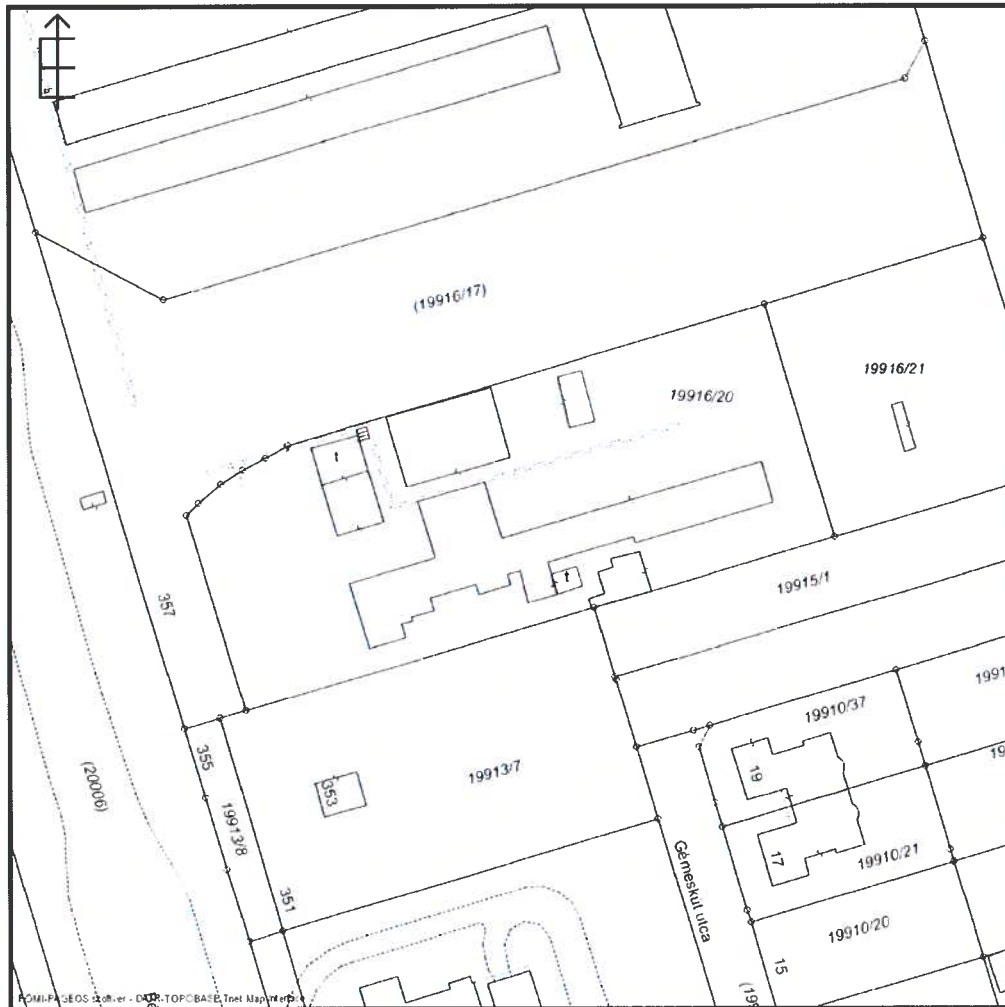
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.06.28 09:42:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19916/20

Megrendelés szám: 9000/8587/2019

Méretarány: 1 : 1000



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

# Változási vázrajz

BFVK Zrt.  
1013 Budapest, Attila út 13/A  
Tel.: +36 20 461 5620  
A munkavégző neve

T-100778

Budapest III. ker.  
belterület

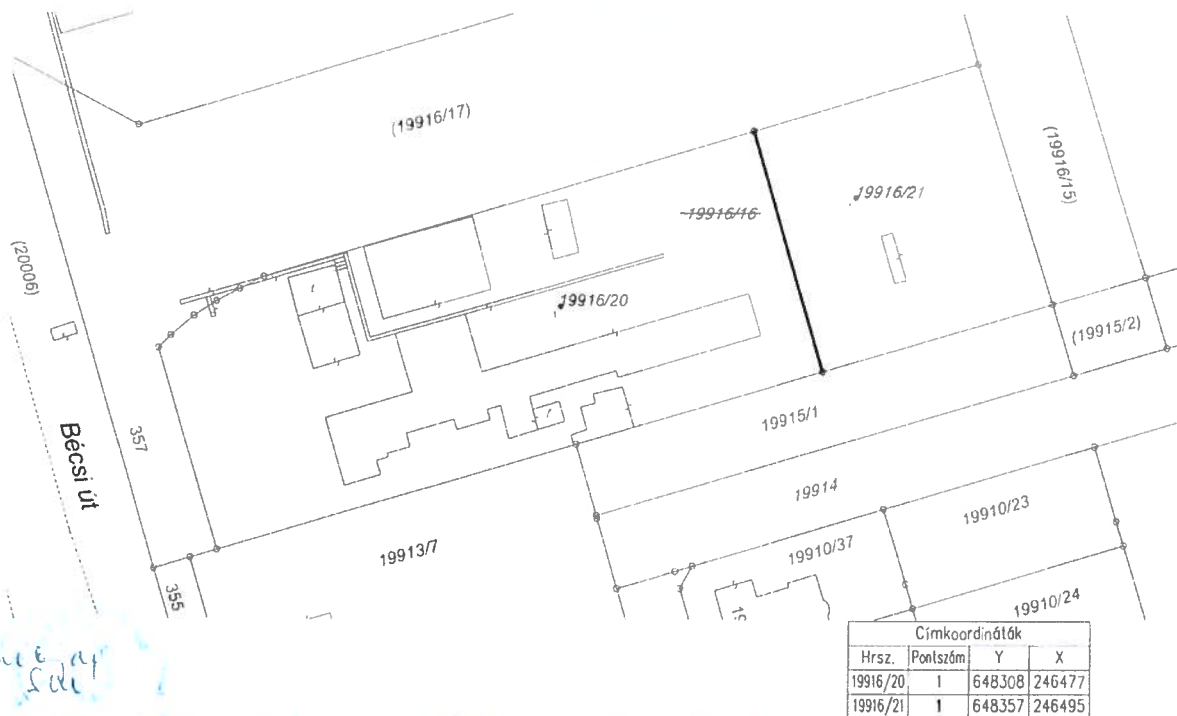
Munkaszám: 1/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-117-2019

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 19916/16 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány = 1:1000



| Változás előtti állapot |           |                   |                  |        |   | Változás utáni állapot |           |                   |                  |        |                          | Mégjegyzés |          |
|-------------------------|-----------|-------------------|------------------|--------|---|------------------------|-----------|-------------------|------------------|--------|--------------------------|------------|----------|
| Helyrajzi szám          | Alrészlet |                   | Terület<br>ha.m2 | AK     |   | Helyrajzi szám         | Alrészlet |                   | Terület<br>ha.m2 | AK     | Szolgalmi és egyéb jogok |            |          |
|                         | jel.      | műv. ág.          |                  |        |   |                        | Min. ó.   | jel.              |                  |        |                          |            | műv. ág. |
| 1                       | 2         | 3                 | 4                | 5      | 6 | 7                      | 8         | 9                 | 10               | 11     | 12                       | 13         | 14       |
| 19916/16                | -         | kivett, telephely | -                | 0.5895 | - | 19916/20               | -         | kivett, telephely | -                | 0.4262 | -                        |            |          |
|                         |           |                   |                  |        |   | 19916/21               | -         | kivett, telephely | -                | 0.1633 | -                        |            |          |
| Összesen:               |           |                   |                  | 0.5895 | - |                        |           |                   |                  | 0.5895 | -                        |            |          |

A változás akarunknak megfelelően történt.

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

Budapest, 2019. január 17.

**Takátsy Miklós**  
TAKÁTSY MIKLÓS  
készítő és minőségtanúsító OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK  
ing rend min száma: 1146/1991  
földmérő lg. száma: 7305  
TEL: 30 313 1 046

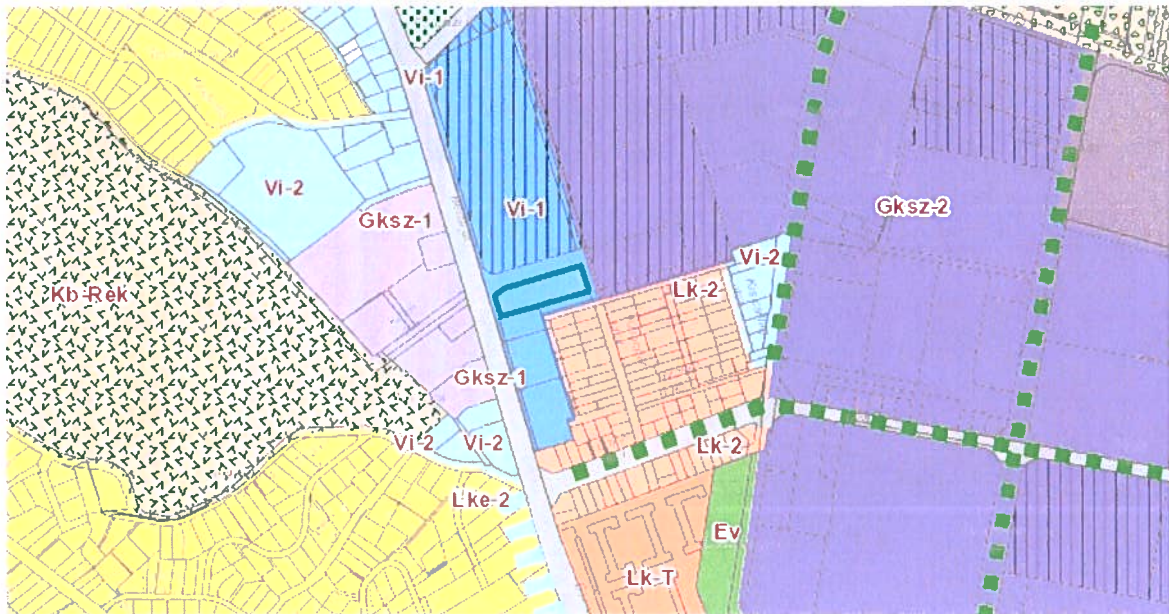
P.H.

2019 JAN 24.  
Budapest, 2019 ..... hó ..... nap

Záradékoló.  
ing rend min száma:

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) a 19916/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan



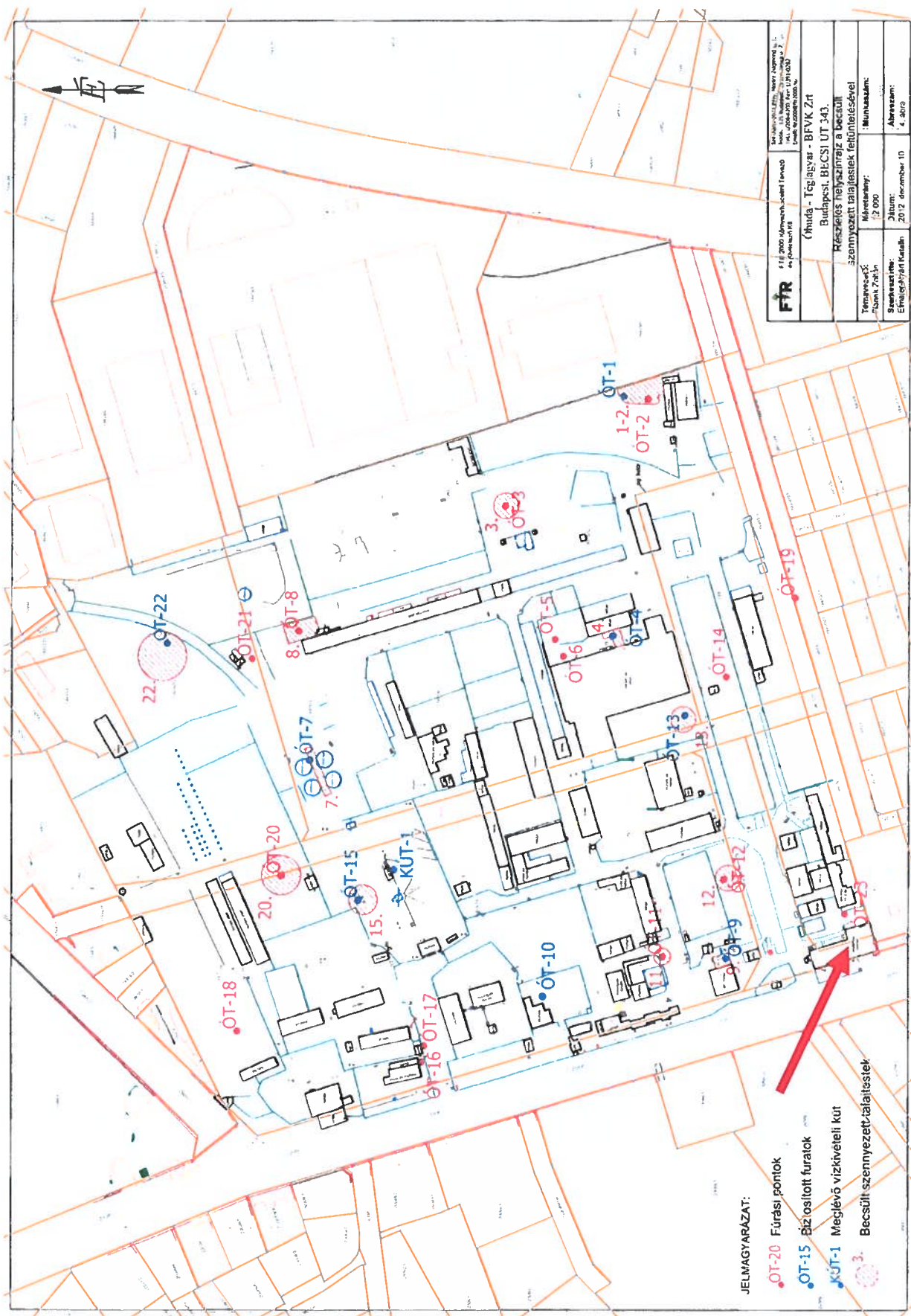
**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)** területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés 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 – 5,75<sup>16</sup> közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.



# Talajszennyezettség vizsgálat 2012 (részlet)



|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| <b>FTR</b><br>Földtudományi Kutatóközpont<br>Talajszennyezés és Talajbiológia Osztály<br>Budapest, H-1125, Mészáros utca 15.              |                           | Budapesti Fővárosi Kormányhivatal<br>Környezetvédelmi és Tisztasági Főosztály |
| (Huda - Tegőgyár - BFVK Zrt<br>Budapest, BÉCSI ÚT 340.<br>Részletes helyszínrajz a becsült<br>szennyezett talajterületek feltüntetésével) |                           |   |
| Tervező: Fűrészteljesítő  | Méretarány: 1:2 000       | Munkaszám: ...  |
| Szerkesztő: ...   | Dátum: 2012. november 10. | Ábraszám: ...   |

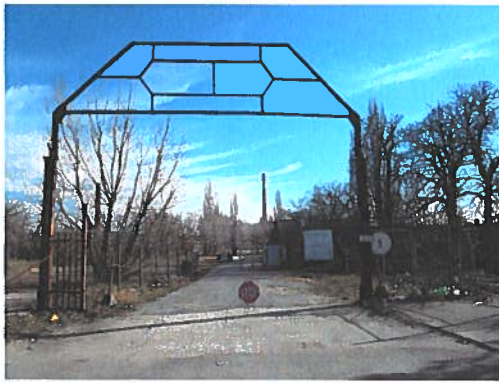
**JELMAGYARAZAT:**

- OT-20 Fúrásipontok
- OT-15 Biztosított furatok
- KUT-1 Meglévő vízkivételi kút
- 3. Becsült szennyezett-talajterületek

## Képek



Bécsi út



Bécsi úti bejárat az egykori ipartelepre



A Bécsi úttal párhuzamos telekrész



Fedett szín (nem szerepel a változási vázrajzon), téglaszerkezetű raktár



Fedett szín



Fedett szín belső kialakítása



Lakóház és gazd. épület keleti bejárata (egykori raktár funkció)



Lakóház és gazdasági épület



Telephely belső út és raktár



Egyéb épület (vázrajzon nem szerepel)