

**Az értékelés azonosítója: F21Ú134**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest, XIII. ker. Népfürdő utca 18-20. szám alatti, 25666/3 hrsz.-ú,  
kivett sporttelep megnevezésű ingatlan 1990 m<sup>2</sup> területrésze.**

Budapest, 2021.05.12.

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



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	5
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	7
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	7
2.4 SWOT analízis .....	13
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	13
4. ÉRTÉKELÉS .....	16
4.1 Forgalmi érték meghatározása.....	16
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	18
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Légifotók

Moszkva sétány, kerékpárút

T-91037 térrajz számú változási vázrajz (nem záradékolt)

Telekalakítási helyszínrajz

Magyar Kajak-Kenu Szövetség területe

Képek



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Budapest XIII. ker., Népfürdő utca 18-20. szám alatti, 25666/3 hrsz.-ú, az Elektromos Művek Rt. 59412/61212 és a Magyar Kajak-Kenu Szövetség 1800/61212 tulajdonában lévő, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan pesti rakpartot érintő, a Moszkva sétány részét képező telekrészek értékelése.

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2021.05.12..
Az értékelés célja:	az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása telekcseréhez
Helyszíni szemle időpontja:	2021.03.09.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett sporttelep
Az ingatlan fizikai megjelenése:	ELMŰ Sporttelep, Kajak-Kenu terület, parkoló és közpark
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIII., Népfürdő utca 18-20.
Az ingatlan helyrajzi száma:	25666/3
Telek területe:	Teljes: 6 ha 1011 m <sup>2</sup> <b>Értékelt: 1990 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Elektromos Művek Rt. 59412/61212 Magyar Kajak-Kenu Szövetség 1800/61212
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan nyugati telekhatárán lévő földterületek értékelése a még nem záradékolt T-91037 vázrajz szerint

**Az értékelés megállapításai, eredményei:**

**A 1990 m<sup>2</sup> földterület forgalmi értéke: 109 500 000 Ft + áfa**  
azaz Százkilencmillió-ötszázezer forint + áfa

Fajlagos forgalmi érték (a 1990 m<sup>2</sup> területre vetítve): 55 025 Ft/m<sup>2</sup> + áfa  
azaz Ötvenötezer-huszonöt forint/m<sup>2</sup> + áfa

**Az igénybe vett 1990 m<sup>2</sup> földterület nettó forgalmi értékének felosztása a T-91037 térrajz számú változási vázrajz szerint jövőben létrejövő helyrajzi számok között:**

HRSZ	Terület m <sup>2</sup>	Nettó érték, kerekítve Ft
25666/17	760	41 819 000
25666/18	74	4 072 000
25666/20	1156	63 609 000
<b>Összesen</b>	<b>1990</b>	<b>109 500 000</b>

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

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

Feladatunkat képezi az alábbi telekhatár módosítási megvalósulási tervben lila színnel jelölt telekrészek, összesen **1990 m<sup>2</sup>** földterület forgalmi értékének meghatározása. Ez a rajz csak tájékoztató jellegű, mert itt a jelmagyarázatban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülő, lila színnel jelölt telekrészek összterülete még 2397 m<sup>2</sup> volt. Az időközben pontosított összterület a T-91037 térrajz számú változási vázrajz szerint: 1990 m<sup>2</sup>



### JELMAGYARÁZAT

- FŐVÁROS új terület, jelenleg Magyar Állam területe
- FŐVÁROS új terület, jelenleg ELMÜ és MKKSZ területe (2397 m<sup>2</sup>)
- FŐVÁROS új terület, jelenleg XIII. kerület területe
- új telekhatár vonal
- meglévő telekhatár vonal
- meglévő kerítés
- 23806 érintett helyrajzi szám

Dráva utcai csomópont és Dráva utca-Árpád híd közötti szakasz

### TELEKHATÁR MÓDOSÍTÁS

Megvalósulási terv alapján készült, FŐVÁROS által elfogadott javaslat


2017. DECEMBER 20.


Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Budapest Főváros kiemelt projektjei között szerepelt a 2017. évi Úszó-, Vízilabda-, Műugró, Műúszó és Nyíltvízi Világbajnoksághoz kapcsolódóan a pesti rakpart északi részének rendezése, gyalogos és kerékpárút kialakítása. A projekt során megvalósult gyalogos- és kerékpáros sétány és a mellette lévő támfal és térdfal miatt módosítani kell a Budapesti Elektromos Művek Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában lévő tárgyi, 25666/3 hrsz.-ú ingatlan Duna parti telekhatárát. A Fővárosi Önkormányzat által igénybe vett terület a tervrajzon lila színnel jelölt 1990 m<sup>2</sup> terület több szabálytalan alakú elnyújtott teleksávból tevődik össze, melyek a tárgyi 25666/3 hrsz. alatti telekből kerülnek leválasztásra a telekalakítás során. A még nem záradékolt T-91037 térrajz számú változási vázrajz szerint a jelenlegi 25666/3 hrsz.-ú kivett sporttelep 6 ha 1011 m<sup>2</sup> területéből (25666/17) hrsz.-on kialakításra fog kerülni 760 m<sup>2</sup> kivett közterület, a (25666/18) hrsz.-on 74 m<sup>2</sup> kivett közterület és a (25666/20) hrsz.-on 1156 m<sup>2</sup> kivett közterület, így a jövőben a 25666/16 és 25666/19 hrsz.-okon nyilvántartott kivett sporttelepek összterülete 1990 m<sup>2</sup>-rel csökkenni fog. A kialakuló közterületeket szolgálmi és egyéb jogok nem terhelik.

A tulajdoni lapon szerepel a telekalakítási eljárás megindítása (850141/1/2020/20.10.02). A Moszkva sétány kialakításához igénybe vett ELMŰ telekrészek kiszabályozása érdekében indított telekalakítási kérelem az előző T-90504 térrajz számú, 2019.04.14-én záradékolt, majd 2020.09.10-én újra záradékolt vázrajz hiányossága miatt elutasításra került, ezért új vázrajz készült. A mellékletben található a még nem záradékolt T-91037 térrajz számú változási vázrajz, melynek alapján a telekalakítási eljárás jelenleg folyamatban van.

Budapest, 2021.05.12.

  
Seőter Agnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01419/94

  
Budapest Főváros Vagyronértékelési Központ  
Ellenőrzés  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekeshazy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan adott telekrészeinek, összesen 1990 m<sup>2</sup> földterület forgalmi értékének meghatározásával, melyet a telekalakításhoz, ill. telekcseréhez fognak felhasználni.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Telekhatár módosítási megvalósulási tervrajzot (2017. december 20.)  
T-91037 Változási vázrajz (nem záradékolt)

Beszereztük:

Tulajdoni lapot (térképmásolat a telek nagy mérete miatt TAKARNET-en keresztül nem volt lekérhető).

**Helyszíni szemle:**

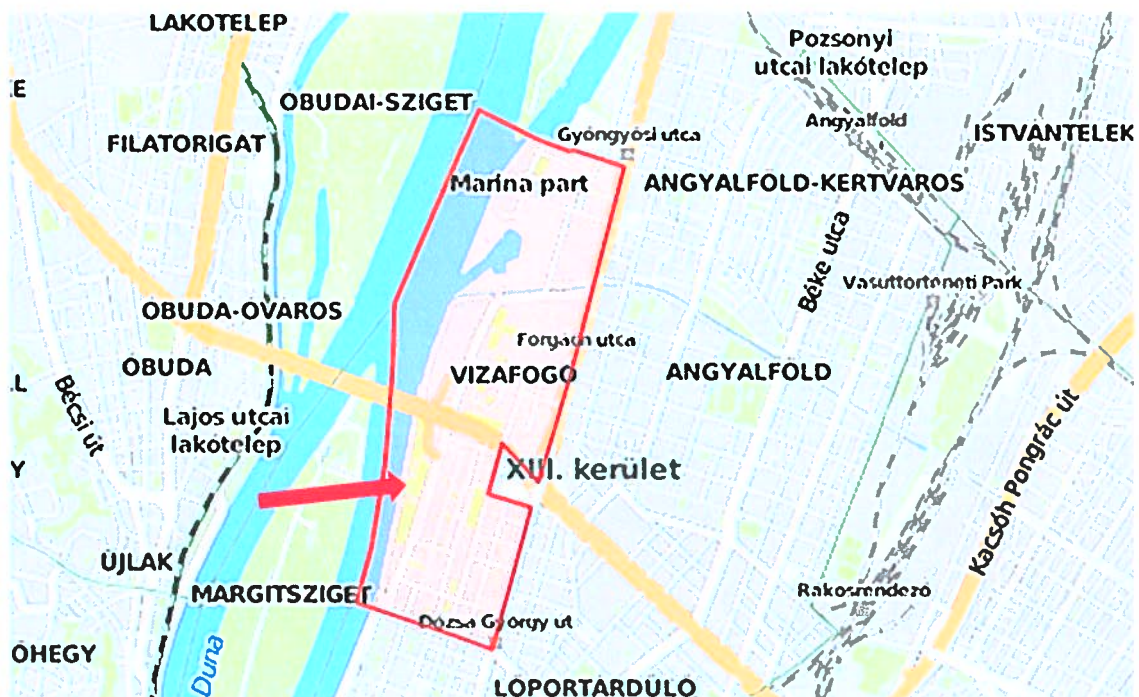
2021.03.09-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XIII. kerülete a főváros egyik kerülete a pesti oldalon. A kerület a 19. század végéig jórészt vidékies jellegű kültelek volt, a század végén és a 20. század elején végbement gyors fejlődés Magyarország egyik legfontosabb gépipari központjává változtatta. A rendszerváltás után az ipar háttérbe szorulásával a jó közlekedésnek, az M3 metrónak is köszönhetően viszonylag gyorsan a kereskedelem és szolgáltatás vette át a vezető szerepet, és mára a főváros egyik leggyorsabban fejlődő kerületévé vált.

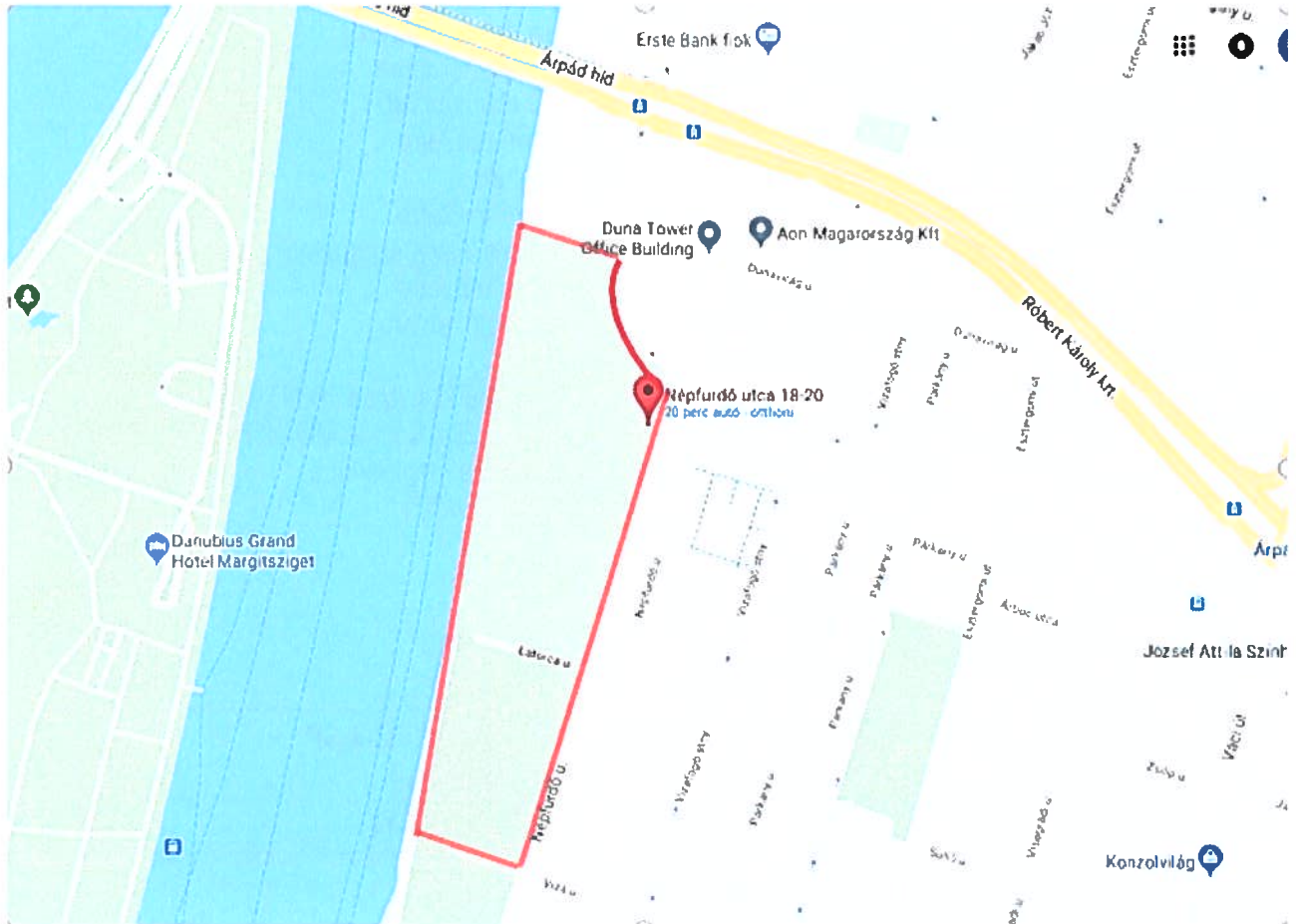
Városrészei: Angyalföld, Göncz Árpád városközpont, Újlipótváros, Vizafogó és a Népsziget déli része. Az értékelt ingatlan **Vizafogó** városrészben található, mely a XIII. kerület nyugati részén terül el.





### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan az Árpád híd pesti hídfőjétől délre eső területen található ELMŰ Sporttelep, melyet keleti oldalról a Népfürdő utca, délről a Viza utca folytatása (egy gyalogos sétány a Duna felé), nyugat felől pedig a Moszkva sétány, a Duna part határolja. A Duna-ág túloldalán kilátás nyílik a Margitszigetre, azon túl meg a Budai hegyekre. Az Árpád híd hídfőjétől délre árvízvédelmi mű van, mely átnyúlik az értékelt terület északi részére is. Az ingatlan közvetlen közelében, az Árpád-híd lábánál két nagy irodaház található. A Népfürdő utca másik oldalán a Viza-fogó lakótelep 10 emeletes panelháza állnak. A közelben, a híd északi oldalán található a felújított Dagály Strandfürdő és az új versenyuszoda, a Duna Aréna, Magyarország legkiemelkedőbb sport- és fürdőközpontja. Az alábbi térképen látható az értékelt területet megosztó Latorca utca is, mely a sporttelep bekerített és sorompóval lezárt parkolójaként üzemel. A kerületi önkormányzat tájékoztatása szerint nincs ilyen nevű utca a kerületben. Ezt támasztja alá az övezeti térkép is, ahol nincs jelölve már utca ezen a területen.



Megjegyzés: A térképen szereplő piros vonal, mint a 25666/3 hrsz.-ú ingatlan határa csak tájékoztató jellegű!

Az ingatlan Duna-parti környezete egyedi adottságokkal rendelkezik, a Moszkva sétányon elkészült a kerékpárút, a burkolatok és a térvilágítás. A Latorca utcánál a Dunán létesült a Magyar Kajak-Kenu Szövetség Stopper úszóháza, mely vizitúra megállóhely és kiállítótér egyben. Szemben, a Duna-ág másik oldalán Margitszigeten a Danubius Grand Hotel épülete látszik. Az Árpád híd pesti hídfőjénél található a Duna Tower és az Europe Tower jellegzetes toronyépületei, és több nagy irodaépület. Keletre lakóövezet található. A környéknek kiemelkedő szerepe volt 2017-ben az Úszó Világbajnokság helyszínéül.

Az ingatlan tömegközlekedéssel történő megközelítése a Róbert Károly körúton közlekedő 1-es villamossal, vagy a Népfürdő utcában járó 15-ös, 115-ös autóbuszszal lehetséges. Az autóbuszok megállója közvetlenül az ingatlan előtt van két helyen is, a telek északi és déli sarkánál.

**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest XIII., Népfürdő utca 18-20.</b>	
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XIII., Népfürdő utca 18-20.	
<b>Helyrajzi száma:</b>	25666/3	
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Elektromos Művek Rt.	59412/61212
	Magyar Kajak-Kenu Szövetség	1300/61212
	Magyar Kajak-Kenu Szövetség	500/61212
<b>Megnevezése:</b>	kivett sporttelep	
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>ELMŰ Sporttelep és közpark</b>	
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 6 ha 1011 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 1990 m<sup>2</sup></b>	
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	<p>A védtöltés szabad használatából álló szolgalmi jog  jogosult: Bp. Főv. XIII. ker. Tanácsa VB. Műszaki Osztálya  Telekalakításra utaló bejegyzés  Vezetékjog, 230 m<sup>2</sup> területre  jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  Vezetékjog 14 m<sup>2</sup> területre  jogosult: FŐTÁV Zrt.  Vezetékjog 40 m<sup>2</sup> területre,  jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.  Vezetékjog 37 m<sup>2</sup> területre  jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  Elutasítás  területszámítási hiba kijavítása iránti kérelem  jogosult: Budapesti Elektromos Művek Rt.  Telekalakítási eljárás megindítása  (850141/1/2020/20.10.02).</p>	

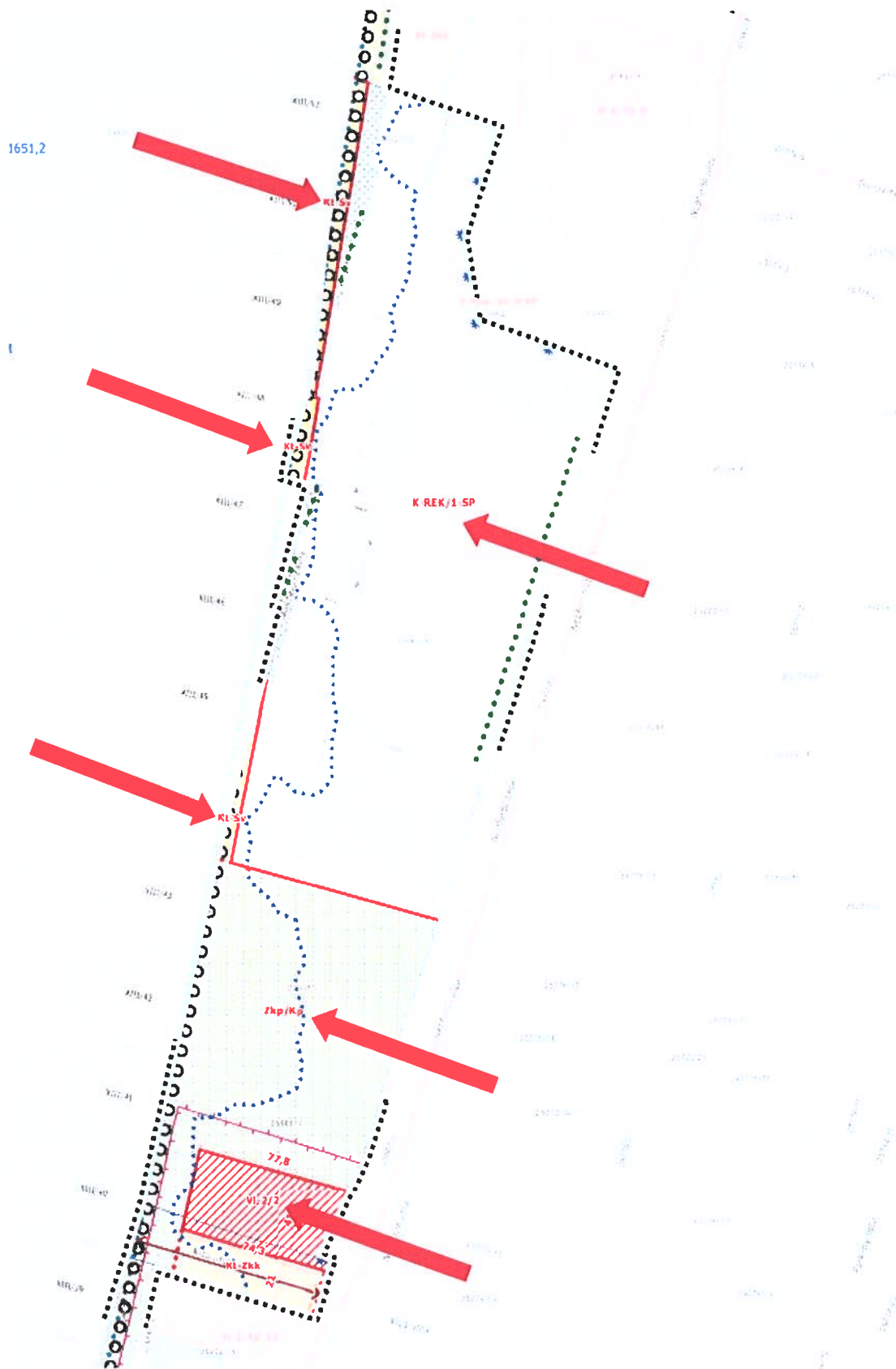
**2.3 Az ingatlan jellemzői**

<b>Övezeti besorolás</b>	DKÉSZ szerint:	<b>K-REK/SZ-4-SP</b> <b>Zkp-Kp</b> <b>Vi-2/SZ-14</b>
--------------------------	----------------	--

A Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése elfogadta a XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 36/2018. (X. 30.) önkormányzati rendeletét.

A képviselő-testület 2018. november 8-i ülésén 17/2018. (XI. 13.) rendeletszámon jóváhagyta a XIII. kerületi Duna-parti Építési Szabályzatot (DKÉSZ-t).

Szabályozási tervlapszelvény az 52/2019. (XII :19.) Főv. Kgy. rendelet 1. mellékletéből



Jelmagyarázat:

- Nagyzízi meder területe
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű sétány

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 36/2018.  
(X. 30.) önkormányzati rendelete  
a XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti  
építési szabályzatról**

(Hatály: 2019.XII.20. -)

**II. Fejezet**

**Közterület alakítására vonatkozó előírások**

**1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések**

**3. § (1)** Az 1. mellékleten jelölt „Duna-parti városias jellegű sétány” kialakítása során:

a) a kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles, egymástól elválasztott, burkolt felületet kell biztosítani,

b) a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével legalább egyoldali fasort kell telepíteni és fenntartani, és

c) a Duna-parti szakasz egységes kialakítása érdekében a sétány jelentős átalakítása, új szakaszának kiépítése csak közterület-alakítási terv alapján történhet.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Közterületi fásítás”-ként jelölt szakaszokon, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák életterének biztosítása mellett, a meglévő fasort meg kell tartani, illetve a hiányzó szakaszokon új fasort kell telepíteni.

(3) Fasortelepítésnél és kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

**X. Fejezet**

**Intézményi terület**

**18. A Vi-2/1 és Vi-2/2 jelű intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület építési övezete**

**22. § (1)** Az építési övezet jellemzően szabadon álló beépítési módú, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén épület

a) kereskedelmi,

b) szolgáltató,

c) vendéglátó,

d) kulturális, közösségi-szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) hitéleti,

g) nevelési,

h) oktatási,

i) egészségügyi,

j) szociális,

k) irodai,

l) igazgatási és

m) lakórendeltetés céljára létesíthető. Egy épületen belül a rendeltetések vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építmény,

b) épülettől különálló hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény és

d) szabadonálló, építménynek minősülő zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az övezet területén lakórendeltetés a közterülettel határos földszinten nem létesíthető.

(5) Az épület földszintjén kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató vagy közforgalmú irodai rendeltetések helyezhetők el, az alapterület legalább 30%-án portálszerű homlokzati kialakítást kell megvalósítani.

(6) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## 2. Intézményi terület

	A	B	C	D	E		F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)	Legkisebb	Legnagyobb	Épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mérték (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mérték (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolófordítók
1											
2											
3	Vi-2/1	2 000	szabad, álló	35	6,0	21		50	35	3,0	1,25
4	Vi-2/2	2 500	szabad, álló	35	6,0	25		45	50	2,0	1,0

## XI. Fejezet Különleges területek

### 19. K-Rek/1-SP jelű Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület

**23. §** (1) Az építési övezet területe szabadon álló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén épület

a) sportépítmény,

b) strand építményei,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) szállás jellegű,

e) vendéglátó és

f) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés céljára létesíthető. Egy épületen belül a rendeltetések vegyesen is kialakíthatók.

(3) Az építési övezet területén lakás nem létesíthető a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kivételével.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) épülettől külön álló hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény és

d) szabadon álló, építménynek minősülő zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A területen új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.

(6) A K-Rek/1-SP építési övezet ingatlanai és a vele közvetlenül szomszédos azonos övezeti paraméterekkel rendelkező építési övezet ingatlanai összevonhatóak.

(7) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

**3. Különleges rekreációs terület**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	K-Rek/1-SP	10 000	szabadon álló	25	6.0	16	40	25	1.5	0,5

**NEGYEDIK RÉSZ****Beépítésre nem szánt területek övezetei**

## XII. Fejezet

## Közlekedési területek

**23. Városias sétány területe (Kt-Sv)**

**27. § (1)** Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(2) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet, a közvilágítást ki kell építeni.

(3) Az övezet területén a rendszeres gépjárműforgalom, a fenntartási célú járműforgalom kivételével, nem megengedett.

(4) A Duna-part egységes kialakítása érdekében a sétány csak közterület-alakítási terv szerint alakítható ki.

(5) Az övezet területén a zöldfelület mértéke legalább 40%.

## XIII. Fejezet

## Zöldterületek

**24. Általános rendelkezések**

**28. § (1)** A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.

(2) Az övezetekben

a) játszókert,

b) sportkert,

c) pihenőkert,

d) díszkert és

e) kutyafuttató

alakítható ki.

(3) A meglévő sport- és vendéglátó rendeltetésű épületek tovább nem bővíthetők.

(4) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m<sup>2</sup>.

(5) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

**25. Közparkok területe (Zkp/Kp)**

**29. § (1)** Az övezetbe az 1 ha-nál nagyobb alapterületű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető

a) a pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

- b) az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,  
 c) a terület fenntartásához szükséges építmények,  
 d) a nyilvános illemhely és  
 e) a kikötői létesítmények parti elemei.  
 (3) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

#### 4. Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Zkp/Kp	–	SZ	2	–	4,5	75	–	–	–
4	Zkp/Kk	–	SZ	2	–	4,5	60	–	–	–
5	Kt-Zkk	–	–	–	–	–	60	–	–	–

#### Az ingatlan további jellemzői

<b>Beépítettség:</b>	a terület északi nagyobb része szabadtéri sportpályákkal és sportcsarnokkal, valamint egyéb kiszolgáló épületekkel beépített terület, a déli része beépítetlen közpark, ill. intézményi terület.
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan, közel trapéz formájú telek.
<b>Domborzat:</b>	sík, de a nyugati telekhatáron a Duna felé lejt, rézsús terepadottságú.
<b>Növényzet:</b>	Füvesített, részben fás, gondozott terület. A parkoló kavicsal leszórt.
<b>Kerítés:</b>	A Sporttelep minden oldalon kerített, téglalábazaton fémszelvény kerítéssel, a Duna felőli oldalon helyenként támfallal, a Latorca utcánál új támfal épült, a Népfürdő utcai telekhatáron 2 db kapu nyílik, a Moszkva sétány felőli oldalon is 2 db kapu van, melyek közül az egyik nagyméretű kétszárnyú kapu a Duna felé, sólyával a csónakok vízre eresztéséhez. A közpark része a külső határain nem kerített, a Duna part itt lépcsőn megközelíthető.
<b>Közművek:</b>	összközműves
<b>Funkció:</b>	Északon, az ingatlan nagy területén az ELMŰ Sporttelep működik, a déli része közpark, a két területet elválasztó térképen jelölt Latorca utca nem közterület, hanem a sporttelep által üzemeltetett parkoló. Itt, a parkolón keresztül megközelíthető egy új épület, a „LifeLike Sportdiagnosztikai és Sportegészségügyi Központ”
<b>Egyéb:</b>	Fővárosi Önkormányzat a megépült parti sétány és kerékpárút részére az ingatlan Duna part felőli telekhatára mentén területsávokat vett használatba. Több kisebb szabálytalan alakú területsáv került használatba, telekalakításokat követően a 25666/3 hrsz.-ú ingatlan területe 1990 m <sup>2</sup> -rel fog csökkenni.

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duna-parti elhelyezkedés</li> <li>• jó megközelíthetőség</li> <li>• nyugati telekhatáron megépült gyalogos- és kerékpáros sétány</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• csak rekreációs és sport célra használható terület, ill. közpark, az intézményi rész nem számottevő területű</li> <li>• vezetékjogok és „védtöltés szabad használatából álló szolgalmi jog” terheli</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• további fejlesztések a területen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• árvízveszély (az I. rendű árvízvédelmi fővédvonal a telek keleti határvonalával esik egybe)</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 Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.



## Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- 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 újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### *A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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 költségápolon számított forgalmi érték.

## 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben csak a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk tekintettel arra, hogy a telekalakítással kialakuló, értékelendő, önálló hrsz-szel rendelkező területek közterületek.

### 4.1 *Forgalmi érték meghatározása*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan teljes földterülete forgalmi értékének meghatározására alkalmaztuk, majd ebből származtattuk az értékelendő 1990 m<sup>2</sup> telekrész értékét.

Összehasonlító adatként két kínálati és egy tranzakciós adatot használtunk fel. Az összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását. A figyelembe vett korrekciós tényezők: a jogi jelleg, az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, közterületi kapcsolat, a telek alakja, domborzata, a telek mérete, közmű-ellátottsága, a telek övezeti besorolása és a bontandó épületek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban csak az elhelyezkedés és a telekméret vonatkozásában térnek el nagyobb mértékben az értékelt ingatlantól, mivel az értékelt telek a Duna parton található, ezen kívül a nagy telekméret miatt kellett korrigálni. Jelentős korrekciós tényezőként vettük figyelembe továbbá az övezet szerinti hasznosíthatóságot is.

Az összehasonlító lakó vagy intézményi övezeti telkekhez képest az értékelt ingatlan kisebb része közpark, nem beépíthető, nagy része korlátozottan és csak szabadidős, sport funkciójú céllal beépíthető, ezen kívül egy kis területe intézményi. Nincs információnk arra nézve, hogy az értékelendő telekrészek pontosan melyik övezetbe tartoznak jelenleg. Mivel nincs adat arra vonatkozóan sem, hogy a teljes területből hány négyzetméter tartozik az egyes övezetekhez, ezért övezet szerint nem bontottuk meg a telket, hanem a domináns K-REK/SZ-4-SP övezetet tekintettük mérvadónak. A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt telek értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

Végezetül - csak az értékelt telekrész esetében - külön negatív korrekcióként vettük figyelembe az árvízveszélyt, miután a telek a Duna árterületébe esik és az értékelt telekrészek hosszú, keskeny alakját. Számításainkat az alábbi táblázatban mutatjuk be.

Az 1990 m2 telekrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp XIII. ker. Népfürdő u. 18-20.	Bp XIII. ker. Szent László út 4. 27337, 27338/1, 27338/2, 27339, 27340 hrsz.	Bp XIII. ker. Szabolcs u. 22-24. 28144/1 és 28144/3 hrsz.	Bp XIII. ker. Szent László út
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kínálói adat	realizált adat	kínálói adat
Adat dátuma		2021. május	2020.12.30	2021. május
Adat forrása		ingatlan.com/31430761	XIII. ker Önkormányzat	ingatlan.com/30229019
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálói ár (Ft)		800 000 000 Ft	600 000 000 Ft	999 000 000 Ft
Korrigált ár (Ft)	Korrekción mértéke: kínálói adalnál -10% , realizált adalnál 0%	720 000 000 Ft	600 000 000 Ft	899 100 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	61011	4589	3647	8677
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		156 897	164 519	103 619
Szöveges leírás	A Duna mellett elhelyezkedő ingatlan nagy része az ELMŰ sporttelepe. Kerített, gondozott, épületekkel, sportpályákkal beépített. Csak a földterület egyes Duna parti rézsűs földrészeleit értékeltük.	Róbert Károly krt közelében, Szent László út és Mór u. sarkán, intézményi besorolású, 5 telekből álló fejlesztési terület, bontandó épületekkel. Iroda, kereskedelmi rendeltetés és lakás is építhető.	Szabolcs u. és Lőportár köz közötti, két utcára nyíló, Ln-2/Z-19 építési övezetű szomszédos telkek	A sík, kerített, összközműves telekre 250 lakás építhető az új KÉSZ előírásai alapján. P+F+4 emeletes társasházak egyedi beépítés szerint.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Duna parti	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekción mértéke		20%	20%	20%
Közlekedés	közepes	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekción mértéke		0%	-5%	0%
Telek alakzat, domborzat	sík, nem szabályos sokszög	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekción mértéke		0%	-5%	0%
Telek méret	61011 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekción mértéke		-19%	-20%	-19%
Közterületi kapcsolat	van	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekción		-5%	-5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	K-REK/SZ-4-SP-D	Vf-1/Z-32	Ln-2/Z-19	Ln-2/C-3
Korrekción mértéke		-30%	-30%	-30%
Bontandó épületek	nincs	van	nincs	nincs
Korrekción mértéke		5%	0%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-34,00%	-50,00%	-34,00%
Korrigált fajlagos nettó ár (Ft/m <sup>2</sup> )	84 733	103 552	82 259	68 388
Korrigált ár (Ft)	5 169 660 811	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
A 61011 m2 telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		5 170 000 000 Ft		
<b>Értékelt telekrészekre vonatkozó speciális értékmódosító tényezők</b>				
	árvízveszély (I. rendű árvízvédelmi fővédvonal)	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-10%	-10%	-10%
	keskeny, hosszú telekrész	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-25%	-25%	-25%
Korrekción összesen		-35%	-35%	-35%
A telekrészek fajlagos ára kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	55 000	67 309	53 469	44 452
Az 1990 m2 telekrész nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	1990 m2	109 500 000 Ft		

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XIII., Népfürdő utca 18-20. szám alatti, 25666/3 hrsz.-ú ingatlan megadott telekrészeinek, összesen 1990 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékelését piaci összehasonlító módszerrel.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**A 1990 m<sup>2</sup> telekterület forgalmi értéke:**

**109 500 000 Ft + áfa**  
azaz Százkilencmillió-ötszázezer forint + áfa

Fajlagos forgalmi érték (a 1990 m<sup>2</sup> területre vetítve):


**55 025 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**  
azaz Ötvenötezer-huszonöt forint/m<sup>2</sup> + áfa


**Az igénybe vett 1990 m<sup>2</sup> terület nettó forgalmi értékének felosztása a T-91037 térrajz számú változási vázrajz szerint jövőben létrejövő helyrajzi számok között:**

HRSZ	Terület m <sup>2</sup>	Nettó érték, kerekítve Ft
25666/17	760	41 819 000
25666/18	74	4 072 000
25666/20	1156	63 609 000
<b>Összesen</b>	<b>1990</b>	<b>109 500 000</b>

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

Budapest, 2021.05.12.

  
 Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Ellenőrzés  
 Seotér Ágnes  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 Névjegyzéksz.: 01419/94

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

  
 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

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

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

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

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

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

### Megbízástól való függés

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

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

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

### Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk 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, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

### **Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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





## **MELLÉKLETEK**



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/295783/2020

2020.10.21

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 25666/3 helyrajzi szám

1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 18-20.

## I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett sporttelep

## II RÉSZ

0 6.1011 0.00

9. tulajdoni hányad: 1300/61212

bejegyző határozat, érkezési idő: 82578/2/2010/10.12.02

jogcím: adásvétel 301670/1/2005/03.12.17

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR KAJAK-KENU SZÖVETSÉG

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Latorca utca 2.

bejegyzés kijavítása.

10. tulajdoni hányad: 500/61212

bejegyző határozat, érkezési idő: 82578/2/2010/10.12.02

jogcím: adásvétel 59040/1/2006/04.02.02

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR KAJAK-KENU SZÖVETSÉG

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Latorca utca 2.

bejegyzés kijavítása.

11. tulajdoni hányad: 59412/61212

bejegyző határozat, érkezési idő: 335855/1/2020/20.06.16

jogcím: átalakulás 178409/1993.VIII.6./

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: ELMŰ ZRT.

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

névváltozás.

## III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 28992/1897./

A védtöltés szabad használatából álló szolgalmi jog.

jogosult:

név: BP. FŐV. XIII.KER. TANÁCSA VB.MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/295783/2020  
2020.10.21

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 25666/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48190/1985.XI.4./

- az I/1. soroz. alatti ingatlan ter.-ből 195 nm. a 25667/4 Hrsz. ter.-hez egyesítve,  
csökkentés után a 25666/3. Hrsz. ter. 6 ha 1017 nm. lett. /T 25859 /.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 209113/2/2011/11.02.22

Vezeték jog

230 m2 területre, VMB-193/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 213676/1/2011/11.03.30

Vezeték jog

14 m2 területre, a TVB-F-35/2010. számú fennmaradási engedély alapján.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 221984/1/2011/11.06.07

Vezeték jog

40 m2 területre, TVB-F-51/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER Kalotaszeg utca 31.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 100936/2/2012/12.07.13

Vezeték jog

37 m2 területre, VMB-114/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 3566/1/2017/17.12.20

Elutasítás

területszámítási hiba kijavítási iránti kérelem.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.

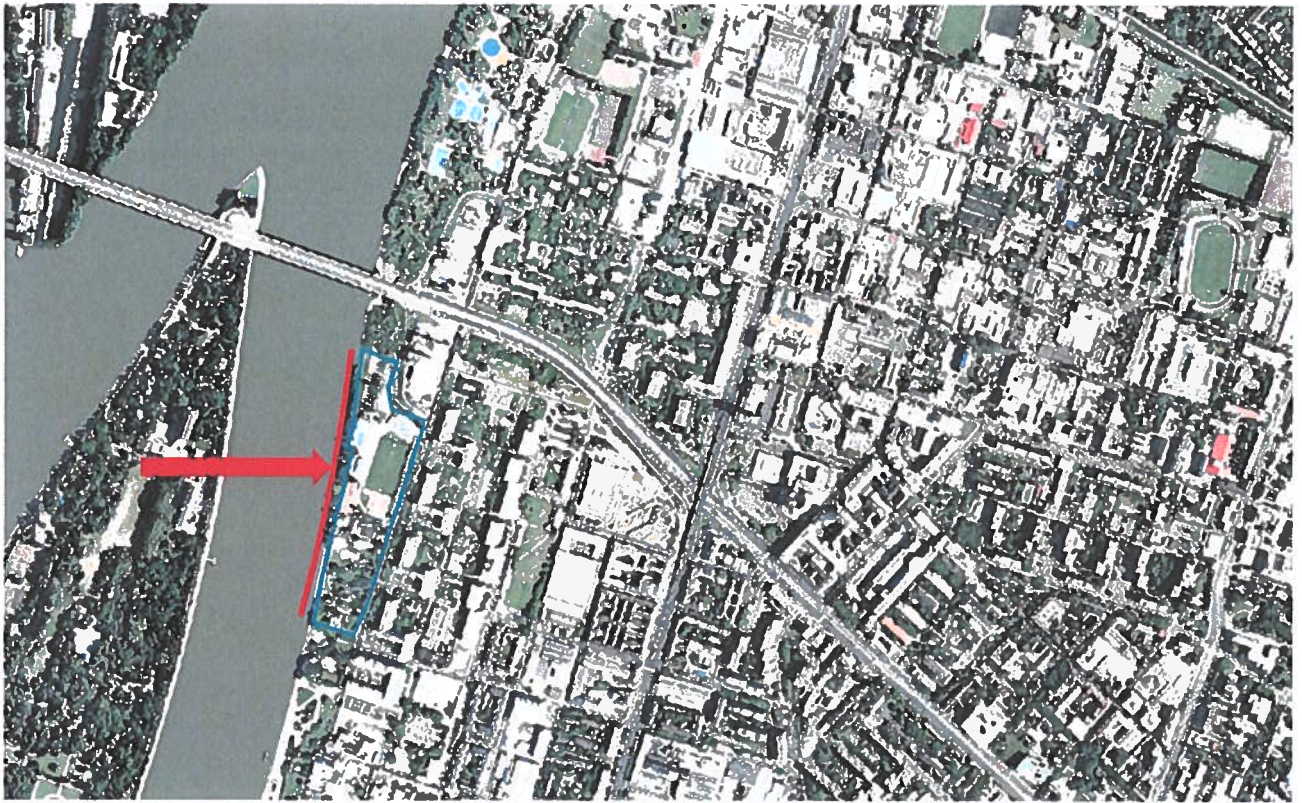
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72.-74.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 850141/1/2020/20.10.02

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Légifotók

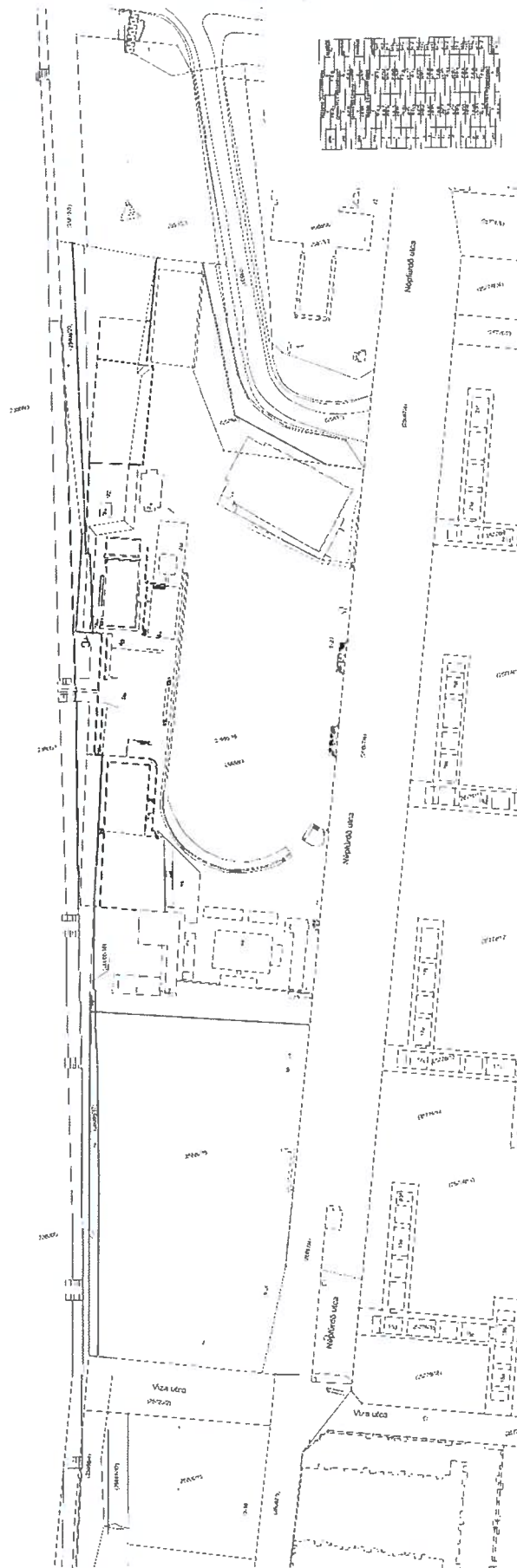


**Moszkva sétány, kerékpárút**



Fotó Drón: Kovács Apor

T-91037 térrajz számú változási vázrajz (nem záradékolt)



**KOMUNÁLINFÓ INFORMÁCIÓS SZOLGÁLTATÓ ZRT.****1139 Budapest, Fiastyúk utca 31.**

Telefon 1/329-6801

Fax 1/288-0505

E mail felmerok@komunainfo.hu

Faragó Péter 06 30 628-60-34

A munkavégző neve

Munkaszám: 111-137/2003

**BUDAPEST XIII****belterület**

Adatszolgáltatás iktatószáma 706-687/2021

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

25666/3

helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

T-91037

Méretarány = 1: 1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
helyrajzi szám	Alérvény		Műn.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	helyrajzi szám	Alérvény		Műn.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Birtoklmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	mű. sz.					jel	mű. sz.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
25666/3		kivett sporttelep		6.1011		25666/10		kivett sporttelep		1.7262		vezetéklyog 8 m <sup>2</sup> jogosult ELNŐ NÁVIGÁK Kft. 1132 Budapest Vár ut 72-74 2021/09/22/1111/12/22/ANB/1032010	
						(25666/17)		kivett közterület		0.0760		vezetéklyog 49 m <sup>2</sup> jogosult FÓTÁV ZRT. 1118 Budapest Kautószerés utca 31 2016/09/22/1111/03/12/FAE-F/10210	
						(25666/18)		kivett közterület		0.0074			
						25666/19		kivett sporttelep		4.1769		vezetéklyog 222 m <sup>2</sup> jogosult ELNŐ NÁVIGÁK Kft. 1132 Budapest Vár ut 72-74 2021/09/22/1111/12/22/ANB/1032010	
												vezetéklyog 27 m <sup>2</sup> jogosult ELNŐ NÁVIGÁK Kft. 1132 Budapest Vár ut 72-74 2021/09/22/1111/12/22/ANB/1032010	
												vezetéklyog 14 m <sup>2</sup> jogosult FÓTÁV ZRT. 1118 Budapest Kautószerés utca 31 2016/09/22/1111/03/12/FAE-F/10210	
						(25666/20)		kivett közterület		0.1166			
Összesen:				6.1011	-	Összesen:				6.1011	-		

Ez a vázrajz módosítja a T-90504 térrajz számú 2019.04.14-én záradékolt, majd 2020-09-10-én újra záradékolt vázrajzot.

Megelőzi az E/1182/2017 Iktatószámú épületváltozási vázrajz átvizatásával

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A helyrajzi számolás és területszámítás helyes. Ez a záradékolt közzétételi számított egy évig hatályos.

A változás akaratainak megfelelően történt.

Budapest 2021-04-12

**Gálik Ágnes**

Készítő és Minőséget tanúsító földmérő

Ing. rend. min. sz. 2197/2011

Földmérő igazolványszám: 7240/2016

BUDAPEST 20 .....hó.....nap

Záradékoló

Ph. Ing. rend. min. sz.: .....



# Telekalakítási helyszínrajz

MEZŐKÖZMETSZÉSI ÉS TERVEZÉSI ÉPÍTŐVÁLLALATOK RÉSZÉNEK  
KÖZTARSASÁG  
1149 Budapest, Örkény u. 13. II.  
Tel: 06-1-259-1131, 06-1-259-1132, 06-1-259-1133  
www.mezokozmetzesi.hu

Határozat: 11.17/383

BUDAPEST, 2023

TERVEZÉSI ÉPÍTŐVÁLLALATOK RÉSZÉNEK

KÖZTARSASÁG

TELAKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

Békéscsaba, 11/2013. számú

T/2013. számú

Megbeszélés alapján

Megalkotás: 2023

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

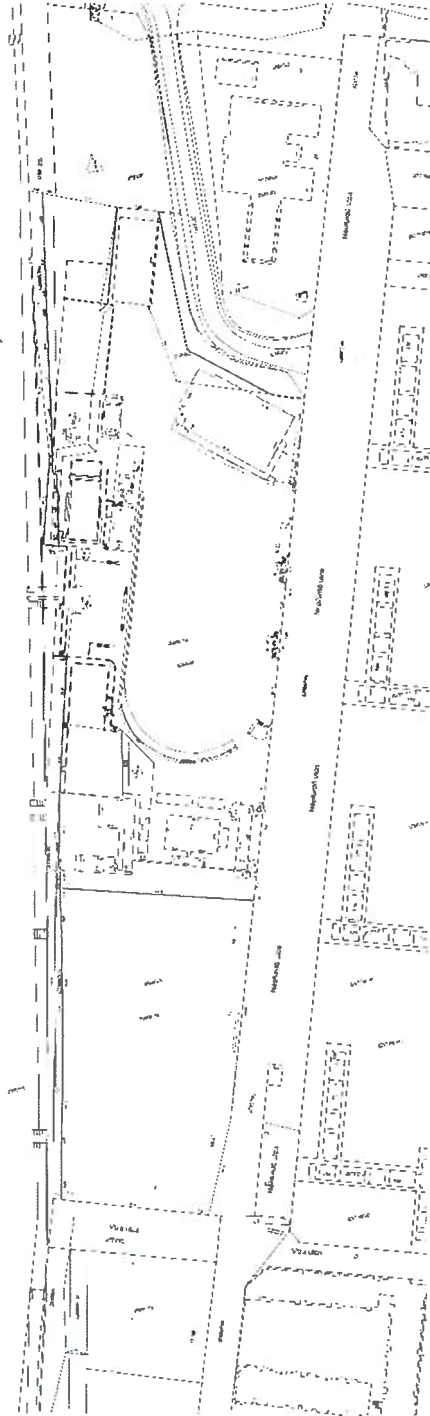
Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

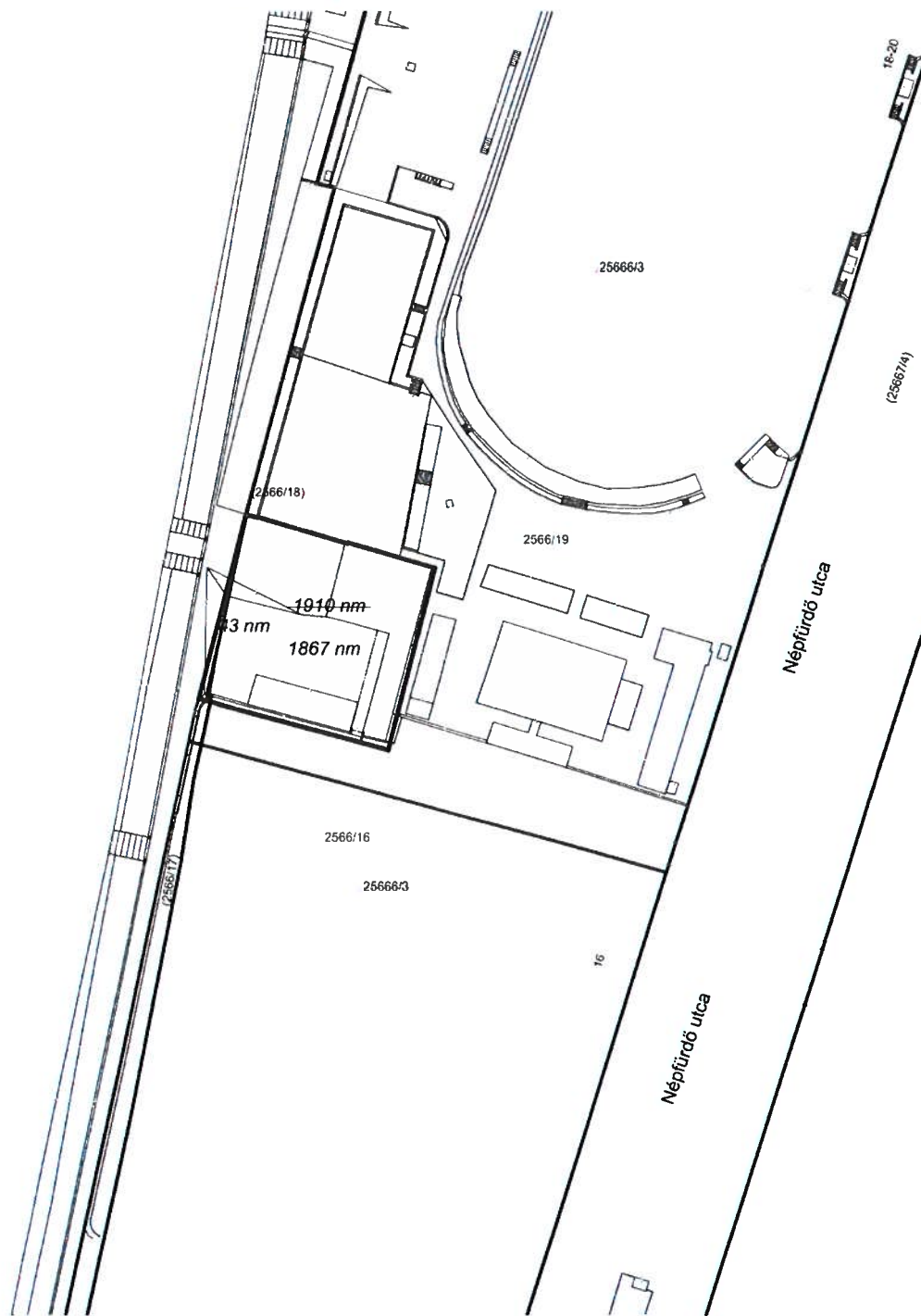
Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva

Állapot: 2023.03.17. módosítva



# Magyar Kajak-Kenu Szövetség területe



## Képek-1

1138 Budapest XIII. ker., Népfürdő utca 18-20.

Hrsz: 25666/3



Utcakép – Népfürdő utca



ELMŰ Sporttelep



Sportpálya (Elektromos pálya)



A sorompóval lezárt Latorca utca – parkoló



A parkolóból nyíló „LifeLike Sportdiagnosztikai és Sportegészségügyi Központ”



Az ingatlan parkolótól (Latorca utcától) délre eső közpark része, a telekhatáron a rakpart – a Moszkva sétány

## Képek-2

1138 Budapest XIII. ker., Népfürdő utca 18-20.

Hrsz: 25666/3



Moszkva sétány, az ingatlan parkolótól (Latorca utcától) északra eső része



Parkoló előtt a Dunán a Stopper úszóház, háttérben a Margit-sziget



Új támfal



Kapu – hajó leeresztő sólyával



Támfalak

