



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A

1171 BUDAPEST

PESTI ÚT-ZRÍNYI U.-KUCORGÓ TÉR

HRSZ: 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8

127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2

127594/3, 127594/4

INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉVEL KAPCSOLATOSAN

TARTALOMJEGYZÉK

Ingyanértékelési bizonyítvány	3.
1. Megbízás	4.
2. A szakvélemény felhasználási helye	4.
3. A szakértői vizsgálat módszere	4.
4. A vizsgált ingatlanok leírása	4.
5. Az ingatlanok értékelésbe vont telekterületének forgalmi érték számítása -	15.
5. 1. Jelenlegi érték meghatározása	17.
5. 2. Telekrendezést követő várható érték meghatározása	31.
6. Az értékelés módszerei	35.
Mellékletek	36.
Tulajdoni lapok	
Térképmásolatok	
Telekalakítás változási vázrajz és mérési vázlat	
Szabályozási terv kivonat és szabályozási tervlap	
A 127592/8 és /11 ingatlanokon lévő (bontandó) épületek számozása	
127592/5 és 127592/5/a hrsz. Földhasználati és területbérleti szerződés	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelő cég:	DANEL Igazságügyi Szakértői Kft. 1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. C01053/2014
Szakértők neve:	Krusniczky Katalin
A szakvélemény készítésének dátuma:	2019. május 15.
A vizsgálat célja:	A 1171 Budapest, Pesti út-Zrínyi u.-Sisakos sáska u.-Kucorgó tér ingatlan-együttesen belül a 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékének meghatározása értékelési szakvélemény keretében
Megrendelő:	Budapest Főváros XVII. ker. Rákosmente Önkormányzata (1173 Budapest Pesti út 173.)

AZ ÉRTÉKELÉS EREDMÉNYE:

Az értékelésbe vont Budapest XVII. ker. 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanok telekterületének **jelenlegi** forgalmi értékét, üres, bontott állapotot feltételezve **599.000.000,- Ft**-ban határozzuk meg.

Az értékelésbe vont Budapest XVII. ker. 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló ingatlan-együttes telekterületének összesített **várható** forgalmi értékát a telekrendezést követő állapotra, üres, bontott állapotot feltételezve **731.000.000,- Ft**-ra becsüljük.

Az értékek érvényesíthetőségének feltételei a szakvéleményben szerepelnek.

Az értékelés során a felek ÁFA alanyiságát nem vizsgáltuk.

Készült: 40 oldalon, 2 példányban

Budapest, 2019. május 16.

Készítette:

DANEL
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KFT.
1112 BP., RUPPHEGYI ÚT 6/A
ADÓSZÁM: 12552573-2-43



Krusniczky Katalin
okl. építésmérnök, okl. ingatlanszakértő
Danel Kft. C01053/2014

1. MEGBÍZÁS

Budapest Főváros XVII. ker. Rákosmente Önkormányzata (1173 Budapest Pesti út 173.) megbízta a Danel Igazságügyi Szakértői Kft.-t (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A.) 1171 Budapest, Pesti út-Zrínyi u.-Sisakos sáska u.-Kucorgó tér ingatlan-együttesen belül a 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékének szakvélemény keretében történő meghatározásával.

2. A SZAKVÉLEMÉNY FELHASZNÁLÁSI HELYE

A Megbízó tájékoztatása szerint a szakvélemény döntés előkészítés célú felhasználására kerül.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelendő ingatlanok tulajdoni lapját Megbízó az ajánlatkérés időszakában megküldte a szakértőnek. Az értékelendő ingatlanok értékalkotó tulajdonságainak szemrevételezésére 2019. április 30.-án helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlét megelőzően Megbízó képviselőjében Bogár Sándor úr átadta az ingatlanok térképmásolatát, megosztási vázrajzát, a 127592/10 hrsz.-on lévő óvoda, a 127592/7 hrsz.-on lévő Zrínyi iskola helyiséglistáját és alaprajzait. Zen kívül rendelkezésünkre bocsátotta a 127592/11 és 127592/8 hrsz.-ú ingatlanon lévő üzletsor épületeinek elhelyezkedését és bruttó területét tartalmazó térképet és táblázatot, a 127592/8 hrsz.-mai kapcsolatos földhasználati és területbérleti szerződést, és az egyeztetés alatt lévő új szabályozással kapcsolatos információkat. A későbbiekben megküldte a folyamatban lévő telekrendezés során kialakuló új ingatlan osztást és a kialakuló tulajdoni viszonyokat.

A szemle során megtekintettük az óvoda és az iskola épületet, külsőleg szemrevételeztük a 127592/11 és /8 ingatlanon lévő üzletsor épületeit, röviden konzultáltunk a 127592/8 hrsz.-on lévő fitness klub és üzlet épület tulajdonosával. A szemle során szakértő fotókat készített.

A szakvélemény készítése során fejlesztési terület, telek, üzlet, iskola összehasonlító adatokat gyűjtöttünk. Elemeztük a jelenlegi és a várható szabályozást. Kalkuláltuk az egyes értékelendő ingatlanok eltérő övezeti területeinek nagyságát.

A rendelkezésre álló adatok, információk elemzését követően, szakmai tapasztalatunk birtokában készítettük el jelen szakvéleményt.

4. A VIZSGÁLT INGATLANOK LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlanok Budapest XVII. kerületében, a Pesti út –Zrínyi utca-Sisakos sáska u.-Anna utca által határolt tömbben helyezkednek el.

Jelen értékelés tárgya a jelzett tömbben fekvő 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlan, mely értékelt ingatlancsoport azonban nem a tömbben lévő összes ingatlant tartalmazza.

Az értékelt ingatlanok a Piroska óvoda és a Zrínyi általános iskola alsó tagozatául szolgáló ingatlan, illetve ezeknek csak a telekterülete, közterület, sportpálya terület, építési telek beépíthető és beépítésre nem szánt telekrésszel.

A tömbre a „Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a Budapest XVII. kerület Pesti út – Oszlop utca – Anna utca – Szőlőtőke utca –Sisakos sáska utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról” rendelet van érvényben.

A kerület új Kerületi Építési Szabályzata véleményezés alatt van, elfogadása 2019 őszére várható.

Az új KÉSZ véleményezési anyagban szereplő övezeti mutatók még egyeztetés alatt vannak.

Az ingatlanok az alábbi övezetekbe soroltak, illetve az új KÉSZ életbe lépését követően a következő övezeti besorolásuk várható:

A Pesti út-Zrínyi u. által határolt ingatlanok a Zrínyi iskola alsó tagozatos épületének északi telekhatáráig (kivéve a 127592/5 hrsz.-ot) VI-02/06 övezetbe sorolt. Ezek a 127592/10 óvoda ingatlan, a 127592/8 hrsz., a 127592/7 iskola, a 127592/9 telek Pesti út felé eső cca. 50 %-os területe. Ugyancsak ebbe az övezetbe tartozik a 127592/11 közterület egy része is.

A VI-2/06 jelű építési övezet intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) irodai, igazgatási,
 - c) közösségi szórakoztató, kulturális,
 - d) művelődési, oktatási célú épület,
 - e) egészségügyi, szociális,
 - f) egyházi rendeltetést szolgáló épület
 - g) szállás, vendéglátás célú épület
- helyezhető el.

Az övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 1.50, építménymagasság max. 12,0 m.

A jelenlegi Vi-2/06 övezet azonos övezethatárokkal az egyeztetés alatt lévő új KÉSZ életbelépését követően Vi-2/25 övezetre változik. Az övezeti mutatók (45 %, 1.5 SZM, 12,0m ép. mag.) várhatóan nem változnak.

A Pesti út mentén lévő 127592/5 ingatlan jelentős részének jelenlegi övezeti besorolása Vi-2/05.

A Vi-2/05 övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén

- a) egészségügyi, szociális,
 - b) művelődési, oktatási,
 - c) irodai, szolgáltató,
 - d) igazgatási, kulturális,
- célú épület helyezhető el.

Az övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 1,0, építménymagasság max. 8,0 m.

Az elfogadás előtt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás Vi-2/12 lesz. Az övezeti mutatók (45 %, 1.0 SZM, 8,0m ép. mag.) várhatóan nem változnak.

A 127592/5 hrsz.-ú ingatlan egyik sarka Kt-02/03 övezetbe sorolt, ez a telekrész 105 m² méretű.

A tömbnek az általános iskola északi telekhatárától északra eső része – így a 127592/6, a 127592/9 felső cca. 50 %-os területe, a 127534/2 és a 127594/3 jelentős része, valamint a 127592/11 egy része Zkp-3 övezetbe sorolt.

A Zkp-3 övezet a közpark célú területek általános övezete, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

Az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal.

A Zkp-3 övezet beépítésre nem szánt területek övezeteihez tartozik.

Az egyeztetés alatt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás Zkp-4 lesz.

A Zkp-4 jelű övezet területén elhelyezhetők:

- a) rekreációhoz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények (játszótér, pihenőhely, sétaút, emlékmű, szobrok, pavilon)
- b) a sport rendeltetést és testedzést szolgáló építmények, létesítmények (sportpálya, extrém sportpálya, lelátó, edzőterem, fitnesspark, tornapálya)
- c) sportrendeltetést kiszolgáló létesítmények, (klubépület, öltözők)
- d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények
- e) legfeljebb 200 m² vendéglátó épület

Az új szabályozás a beépíthetőség (3%) tekintetében nem tér el a jelenlegitől, azonban kissé kedvezőbb, hogy várhatóan elhelyezhető lesz 200 m² vendéglátó épület; a beépíthető telek nagysága min. 10.000 m².

A 127594/3 hrsz. Sisakos sáska utca felőli része Vi-2/03 övezetbe sorolt.

Vi-2/03 jelű építési övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási, irodai, szolgáltatási, egészségügyi, szociális célú épület helyezhető el.

A Vi-2/03 övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 0,75, építménymagasság max. 8,0 m.

Az egyeztetés alatt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás Vi-2/18 lesz.

Az övezeti mutatók (45 %, 0,75 SZM, 12,0m ép. mag.) várhatóan nem változnak.

Az értékeit ingatlanok területének egy része – így a 127694/4, valamint a 127592/11 egy része és egy sáv a 127594/3 ingatlanból- Kt-02/03 övezetbe sorolt. A Kt-02/03 a kerületi jelentőségű közutak övezete. Az övezetben épület nem helyezhető el.

Az egyeztetés alatt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás Kt-02 lesz. Az övezet a kiszolgáló utak területe.

Jelen szakvéleményben a jelenleg hatályos szabályozás alapján határozzuk meg a forgalmi értékeket, az új, egyeztetés alatt lévő új KÉSZ-re tájékoztatásul utalunk.

Az értékelésbe vont ingatlanok:

127592/5 hrsz.

A Pesti út mentén elhelyezkedő ingatlan.

Tulajdonosa Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosmente Önkormányzata. Az ingatlan telekterülete 2515 m².

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett oktatási központ és üzlet és kereskedelmi egység megnevezéssel szerepel. Az ingatlanon földhasználati joggal egy más tulajdonában lévő felépítmény van, 127592/5/A hrsz.-mal. A felépítmény a telek hátsó részén helyezkedik el. A más tulajdonában lévő felépítmény nem képezi jelen értékelés tárgyát. A (nem értékelt) felépítmény 2006-ban épült, a földhasználati jog alapítására a 2013. 11. 14.-i szerződésben került sor. A földhasználati jog az ingatlan 628 m²-es területére vonatkozik. Az épület körüli 874 m² telekterületre 2022. 04. 30-ig területbérleti szerződés van érvényben.

Az ingatlanon korábban létező, a földhivatali térképen még szereplő 2 db, 33-33 m² nettó területű üzlet már bontásra került. Az ingatlant 304, 297 és 13 m²-re az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog terheli.

Az ingatlan jelenleg Vi-2/05 övezetbe sorolt. Az övezet 45 %-ban építhető be, 1,0 szintterületi mutatóval, 8,0 m max. építménymagassággal. Az egyeztetés alatt lévő KÉSZ elfogadását kövezően a várhatóan az övezeti besorolás Vi-2/12 lesz. A főbb övezeti mutatók várhatóan nem változnak.

A folyamatban lévő telekredezés során az ingatlan jelenlegi 2515 m²-es mérete 2410 m²-re változik, kiszabályozásra kerül 105 m² Kt-02/03 övezeti terület. A folyamatban lévő telekredezés kis mértékben érinti az ingatlant, egy 105 m²-es telekrész kerül kiszabályozásra kiszolgáló út funkcióra.

127592/6 hrsz.

A tömb belsejében elhelyezkedő telekingatlan. Az általános iskola két épülete fogja közre. Mérete 4100 m².

Tulajdonosa a XVII. ker. Önkormányzat.

Az ingatlan a 127592/11 hrsz.-ú kivett közterület ingatlanon közelíthető meg. Téglalap alakú, közel sík telek. Jelenleg az általános iskola sportpályájának egy része található az ingatlanon. Együtt hasznosított a 127592/9 hrsz.-ú ingatlan egy részével. Az ingatlan-nyilvántartásban kivett építési területként szerepel, azonban az ingatlan Zkp-03, közkert övezetbe sorolt. Az egyeztetés alatt lévő KÉSZ elfogadását várhatóan az övezeti besorolás Zkp-4 lesz.

A folyamatban lévő telekredezés során az ingatlan telekhatárai megszüntetésre kerülnek és az ingatlan része lesz a 127592/25 hrsz.-ú, összesen 31.881 m² méretű ingatlannak.

127592/7 hrsz.

A tömb belsejében elhelyezkedő telekingatlan.

Az ingatlan telekterülete 4794 m², melyen az általános iskola alsó tagozatául szolgáló, földszintes épület van.

Tulajdonosa Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosmente Önkormányzata.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett általános iskola megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan a 127592/11 hrsz.-ú kivett közterület ingatlanon közelíthető meg. Téglalap alakú, közel sík telek.

Övezeti besorolása **Vi-2/06**. Az övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 1.50, építménymagasság max. 12,0 m. Az elfogadás előtt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás **Vi-2/25** lesz. Az övezeti mutatók (45 %, 1.5 SZM, 12,0 m ép. mag.) várhatóan nem változnak. A kialakuló egységes **Vi-2/06** övezeti fejlesztési telek hasznosításához szükséges az iskola bontása, mely az adatszolgáltatás szerint tervezett.

A folyamatban lévő telekrendezés során az ingatlan telekhatárai megszüntetésre kerülnek és az ingatlan része lesz a 127592/27 hrsz.-ú, összesen 22.968 m² méretű fejlesztési telek ingatlanak.

Az ingatlanon lévő oktatási épület területi adatai a következők:

Zrínyi Iskola	nettó terület	terasz, belső udvar
fedett terasz		66,23
tanterem	43,12	
tanterem	43,12	
tanterem	34,24	
előtér, mosdó	25,95	
WC	13,75	
raktár	1,67	
raktár	5,86	
folyosó	40,79	
wc	1,78	
fedett terasz		69,84
tanterem	43,12	
tanterem	44,02	
tanterem	35,85	
előtér, mosdó	24,03	
wc	14,14	
raktár	5,95	
raktár	1,01	
előtér	2,57	
folyosó	140,97	
gondnok	7,58	
előtér	3,36	
fejlesztő	9,87	
raktár	2,36	
teakonyha	7,26	
közlekedő	3,81	
tanterem	29,32	
zuhanyzó	7,31	

tanári	18,68	
előtér	2,21	
igazgatóh	11,84	
tanári	11,84	
wc	5,12	
előtér	2,64	
belső udvar		33,3
büfé	7,32	
tálaló	7,26	
konyha	23,83	
öltöző	3,89	
kerámia műhely	8,61	
előtér	20,64	
könyvtár	33,29	
torna szoba	28,61	
öltöző	5,94	
írártár	5,93	
el. Szoba	2,01	
kukatároló	2,19	
fedett terasz		65,78
tanterem	42,56	
tanterem	43,39	
tanterem	34,23	
előtér, mosdó	23,7	
WC	13,67	
közlekedő	4,41	
raktár	6,7	
összesen	963,32	235,15

127592/8 hrsz.

Az ingatlan L alakú telek, melynek a Pesti út felé van egy „nyele”, míg a hátsó része téglalap alakú; ez a rész a 127592/11 hrsz.-ú közterület felől érhető el. Az ingatlan telekmérete 1785 m².

Tulajdonosa a Budapest Fővárosi Önkormányzat.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett üzletház, udvar megnevezéssel szerepel.

Az ingatlanon két épület van. Az egyik a telek Pesti úti részén, a mellékletekben szereplő térképeken 5. sz. jelölt, a szabályozási terven bontandóként szereplő, cca. br. 60 m²-es épület, a Pesti úti üzletsor egy elemeként. A telek hátsó részén egy, a földhivatali térképen szereplő, de önálló hrsz.-mal nem rendelkező épület van. Az épület vélhetőleg építési engedéllyel létesült, mivel a földhivatali nyilvántartásba bejegyzésre került, a térképen szerepel (és az ingatlan megnevezése is kivett üzletház, udvar).

Az ingatlan és a felépítmény jogi helyzete rendezetlen.

Az épület „átlóg” a 127592/11 ingatlanra, a 46 m² túlépítés mindkét érintett tulajdoni lapon szerepel.

A rendelkezésre álló információk és a helyszíni szemle tapasztalata szerint az épület alagsor+földszint+manzard+tetőtér szintszámú. A minerva rendszeren mérve a befoglaló mérete bruttó 187 m². Az épület tulajdonosától (Szakál Béla) kapott információ szerint az épület 3*170 m² nettó területű, valamint 50 m² tetőtér. Az alagsori szinten önállóan megközelíthető üzlet van, a földszinten és a manzard szinten fitness klub üzemel. A három szint egyenként 170-170 m² területű, amely egybevégt a térkép szerinti br. 187 m² területtel. A tetőtéri szinten irodák vannak.

Az épület külsőleg gyenge állapotú. A szemle tapasztalata szerint belsőleg közepes állapotban van. (Megjegyzés: az épületet értékesítésre hirdetik, a hirdetésekben szerepelnek belső képek, lásd részletesebben a forgalmi értékelésnél).

Az ingatlan övezeti besorolása **VI-2/06**. Az övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 1.50, építménymagasság max. 12,0 m.

Az elfogadás előtt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás **VI-2/25** lesz. Az övezeti mutatók (45 %, 1.5 SZM, 12,0m ép. mag.) várhatóan nem változnak.

Az ingatlan alakja miatt önállóan nehezen fejleszthető, beépíthető.

A folyamatban lévő telekrendezés során az ingatlan telekhatárai megszüntetésre kerülnek és az ingatlan része lesz a 127592/27 hrsz.-ú, összesen 22.968 m² méretű ingatlanok.

A tömb egységes fejlesztésének igénye esetén a felépítmény bontása szükséges, amely az épület megvásárlása esetén lehetséges.

127592/9 hrsz.

A Zrínyi utca mentén elhelyezkedő telekingatlan. Téglalap alakú telek, cca. 140 m-es Zrínyi utcai telekhatárral. Az ingatlan mérete 6327 m².

Tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett építési területként szerepel. Az ingatlan egyik részén jelenleg az általános iskola nagy sportpályájának egy része található, a másik részén egy kisebb sport terület van.

Az ingatlan két különböző övezetbe sorolt. A telek Pesti úthoz közelebbi 3160 m²-es területe (cca. 70 m-es Zrínyi utcai telekhosszal) **VI-2/06**. övezetbe tartozik. A hátsó telekrész, 3167 m² (szintén cca. 70 m-es Zrínyi utcai telekhosszal) **Zkp-03**, közkert övezetbe sorolt. A folyamatban lévő telekrendezés során a Pesti úthoz közelebbi telekrész a **127592/27** hrsz.-ú fejlesztési terület ingatlan része lesz, a hátsó telekrész a **127592/25** hrsz.-ú ingatlannal kerül egyesítésre, és Zkp övezeti telek lesz.

Az ingatlan egyik része beépíthető, fejleszthető, míg a másik része be nem építhető övezetbe sorolt.

127592/10 hrsz.

A Pesti út-Zrínyi utca sarkon elhelyezkedő ingatlan. Telekterülete 5745 m², az ingatlanon egy, vélhetőleg az 50-es években épült kétszintes felépítmény, a Piroska óvoda található.

Tulajdonosa Bp. Főv. XVII. Ker. Rákospente Önkormányzata.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett óvoda, udvar megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan övezeti besorolása **VI-2/06**. Az óvoda épületet a szabályozási terv bontandónak jelöli. Az övezet beépíthetősége 45 %, létesíthető szintterületi mutató (SZM) 1.50, építménymagasság max. 12,0 m.

Az elfogadás előtt lévő szabályozás szerint az új övezeti besorolás **Vi-2/25** lesz. Az övezeti mutatók (45 %, 1.5 SZM, 12,0m ép. mag.) várhatóan nem változnak. A fejlesztési terület célú hasznosításhoz szükséges, az épület bontása, ez az ingatlan az ingatlan-együttes legértékesebb telek ingatlanja.

Az ingatlanon lévő oktatási épület területi adatai a következők:

szint/funkció	nettó (m2)	pince (m2)
alsó szint		
kazánház		39,29
tárolóh		5,63
kapcsoló h		4,31
öltöző		5,14
közlekedő		6,19
előtér		1,46
mosdó		2,32
WC		0,94
előtér	4,63	
tálaló, mosogató	26,3	
közlekedő	68,8	
öltöző	9,37	
WC, mosdó	8,92	
foglalkoztató	51,32	
öltöző	9,31	
előtér	2,5	
WC, mosdó	9,46	
foglalkoztató	46,32	
össz	236,93	65,28
felső szint		
logopédia	13,74	

logopédia	10,55	
öltöző	15,89	
előtér	2,31	
foglalkoztató	28,05	
közlekedő	19,57	
iroda	16,47	
WC	1,03	
mosdó	4,94	
WC	1,12	
mosdó	2,27	
közlekedő	41,28	
lépcsőtér	17,67	
WC, mosdó	9,39	
öltöző	9,65	
foglalkoztató	51,84	
foglalkoztató	54,78	
öltöző	9,9	
WC, mosdó	9,72	
össz	320,17	0
mind összesen	622,38	
ebből foglalkoztató szint	557,1	
kazánház és alagsori-pince szint	65,3	

127592/11 hrsz.

Az ingatlan a tömb telkeinek megközelítésére szolgáló utak területe. Az ingatlan mérete 14.518 m².

Tulajdonosa a **Fővárosi Önkormányzat**.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett közterületként szerepel. Az ingatlan egyes részei Vi-2/06, Zkp-03 valamint Kt-02/03 övezetbe soroltak. A Vi-2/06 övezetbe tartozó területek a folyamatban lévő telekrendezés során a 127592/27 hrsz.-ú fejlesztési terület célú ingatlan részei lesznek. A Zkp-03 övezeti ingatlanrészek a telekrendezés során a 127592/25 hrsz.-ú ingatlanhoz kerülnek.

Az ingatlan egy része, mely a jövőben 127592/26 hrsz., Kt-02/03, kerületi jelentőségű közutak övezetbe sorolt.

127594/2 hrsz.

A telek a tömböt északon lezáró, a Zrínyi utca –Anna utca sarokról induló, háromszög alakú ingatlan. Nem hasznosított, nem kerített, füves, bozótos, fás terület. Az általános iskolából (a felső tagozatos részről) a területre át lehet járni, és bár a Zrínyi utcával jogilag nem határos, de természetben a telek a Zrínyi utca felől is egy rövid szakaszon megközelíthető. A felső telekhatára az Anna utcán a vízfolyás. Az ingatlan mérete 8176 m². Tulajdonosa **Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosmente Önkormányzat**.

Az ingatlan-nyilvántartásban kivett építési területként szerepel.

Az ingatlan Zkp-03 övezetbe sorolt. Az egyeztetés alatt lévő KÉSZ elfogadását követően az ingatlan Zkp-4 övezetbe sorolt lesz. A folyamatban lévő telekrendezés során az ingatlan a környező telekkel egyesítésre kerül és része lesz a 127592/25 hrsz.-ú, Zkp övezeti ingatlanoknak.

127594/3 hrsz.

A tömböt északról lezáró, szabálytalan alakú telek. A Sisakos sáska u. ki nem épített folytatásáról közelíthető meg. Nem hasznosított, nem kerített, füves, bozótos, fás terület. A felső telekhatára részben az Anna utcán a vízfolyás. Az ingatlan mérete 19.129 m².

Tulajdonosa a Bp. Főváros Főpolgármesteri Hivatal.

Az ingatlan-nyilvántartásban **kivett építési területként** szerepel.

Az ingatlan három eltérő övezetbe sorolt. A terület jelentős része Zkp-3 övezetbe tartozik. A Sisakos sáska utca folytatásában lévő telekrész Vi-2/03 övezetbe sorolt. Ez az övezet 45 %-ban építhető be, 0,75 szintterületi mutatóval, max. 8.0 m-es építménymagassággal. Az ingatlan déli telekhatára mentén egy 12 m széles sáv Kt-02/03 övezetbe tartozó. Az ingatlan nem közműves, de a közművek lekötethetők. Beépítése esetén a Sisakos sáska u. folytatásában a szilárd út kiépítendő. Az ingatlant egy kis részen érinti a Kalmárvölgyi forrás védőterülete. A folyamatban lévő telekrendezés során a Vi-2/03 övezet részből és a 127594/4 kivett közterület 1057 m²-es területéből kialakításra kerül a 127592/23 hrsz.-ú ingatlan.

A telek alsó részén kialakításra kerül a 127592/24 hrsz.-ú kivett közterület, 1507 m² területtel.

Az ingatlan többi területe része lesz a kialakítandó 127592/25 hrsz.-ú ingatlannak, mely Zkp-03 övezetbe sorolt. Az egyeztetés alatt lévő KÉSZ elfogadását követően a Vi-2/03 övezeti rész új övezeti besorolása Vi-2/18 lesz, a főbb beépítési mutatók nem változnak. A Zkp-3 övezeti telekrész övezeti besorolása Zkp-4-re változik. A Kt-02/03 övezet új besorolása Kt-2 lesz.

127594/4 hrsz.

A tömb északi részén lévő, azt közterületként lezáró kivett közterület. Az ingatlan mérete 5.185 m².

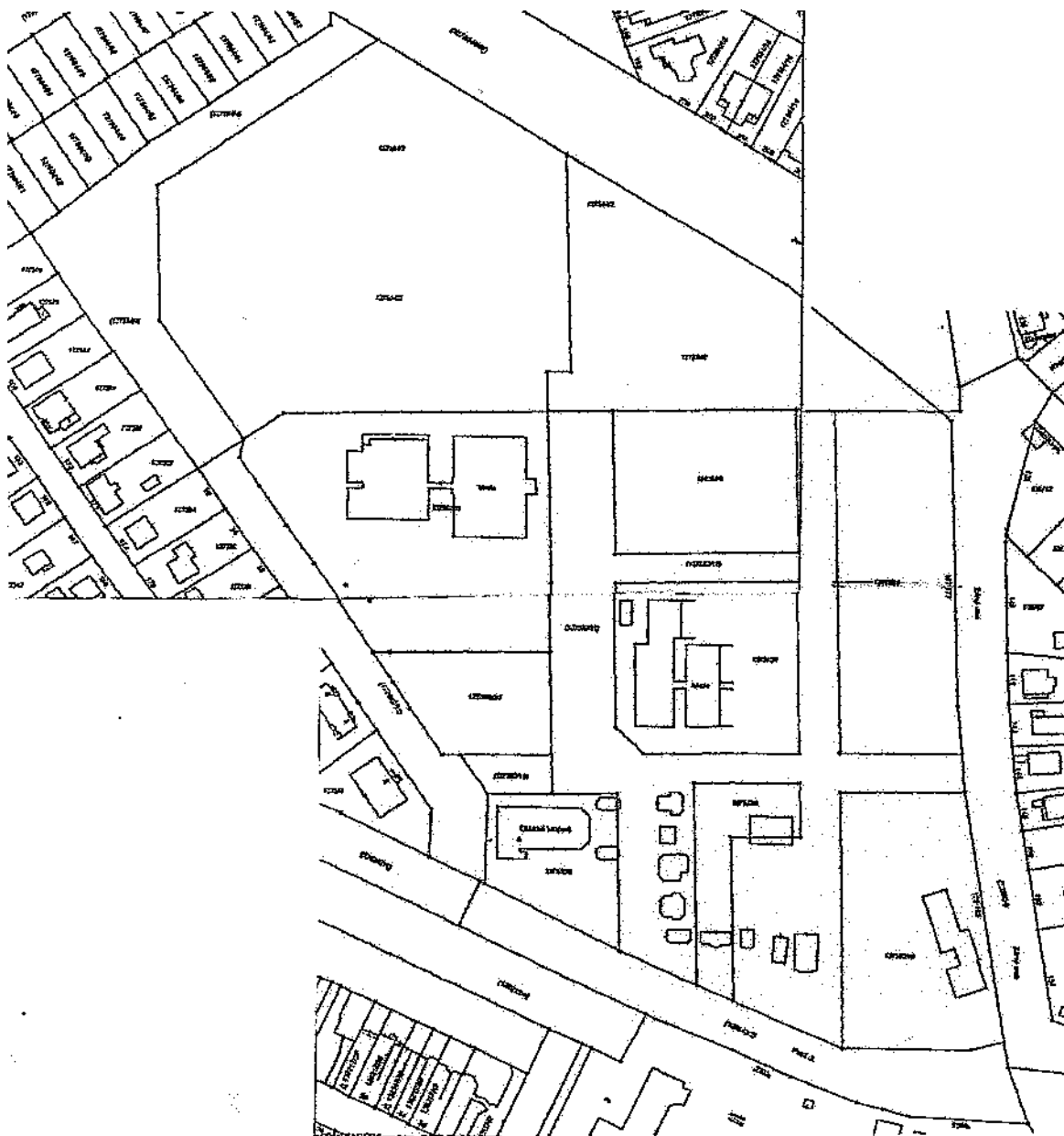
Tulajdonosa Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosmente Önkormányzata.

Az ingatlan-nyilvántartásban **kivett közterületként** szerepel.

Az ingatlan **Kt-02/03** közlekedési övezetbe sorolt.

A folyamatban lévő telekrendezés során a jelenlegi 5185 m²-es ingatlanból a 127594/3 hrsz.-ú ingatlan Vi-2/03 övezeti részéhez kerül csatolásra 1057 m², a kialakuló 127592/22 hrsz. mérete 4128 m² lesz.

Az értékelésre kerülő ingatlanok a földhivatali térképkivonaton:



DANELKFT. IGAZSÁGÜGYI SZAKERTŐ

1171 Budapest Pesti út-Zrínyi u. -Kucorgó tér ingatlanok telekterületének forgalmi értékelése
 2017.04.27.
 Dr. Csizmadia Zoltán
 igazgató
 www.danelkft.hu

Az értékelt ingatlanok főbb jellemzőinek összefoglalása

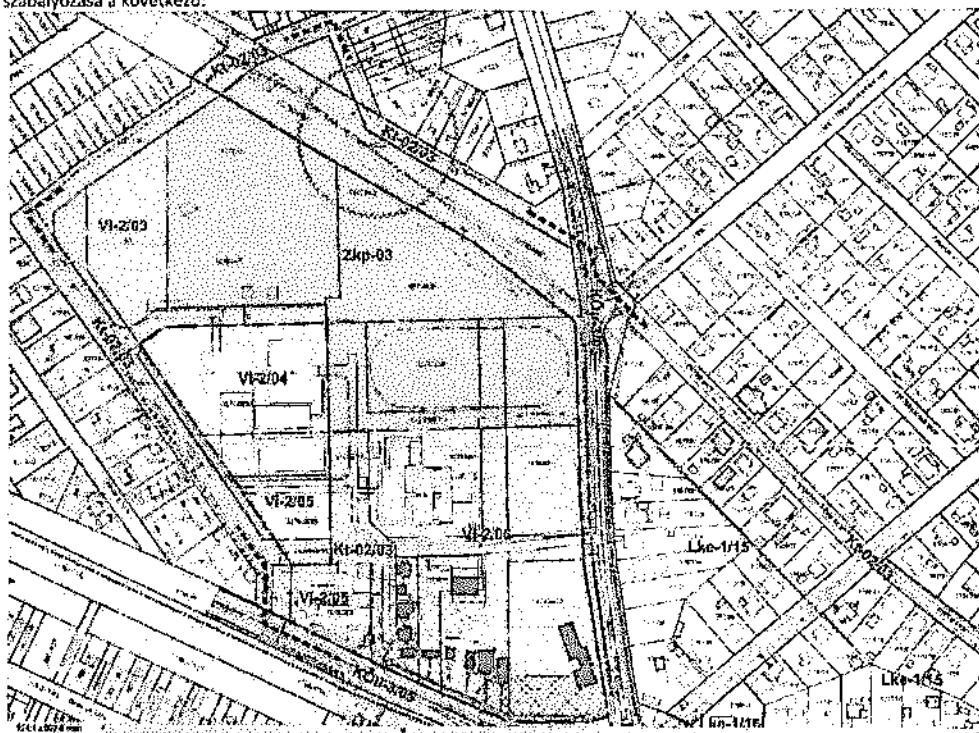
Ingatlan-nyilvántartás szerinti adatok, jelenlegi állapot												
hrsz	megnevezés	méret	cím	tulajdonos	(főváros tulajdon)	(Rákosszentmihály tulajdon)	szőnyeg	teher, szolgáltatás	ingatlan-nyilvántartásból kivül teher	jelenlegi évezeti besorolása, mutatók	leírás	
Az értékelésbe vont ingatlanok mindgyike régészeti lelőhely.												
1	127592/5	Küveti oktatási központ és üdület és kereskedelmi egység	2515	1171 Bp. XVII. Sütőkes sáská u. 1.	Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosszentmihály Önkormány.		2515	nincs	Bányászati jog (Főváros), Vezetői jog, 65 m ² (ELMÜ Házszati Kft.); Földhasználati jog továbbá 127592/5 hrsz-ú ingatlan (Üd.) az épület mindenkori tulajdonosát illeti.	Telekre szerződés	VI-2/05; 45 %; 1,0 SZM; 8,0 m	2515 m ² méretű telek ingatlant a Pesti út mentén, a telek a 127592/5/A önálló építmény van, 628 m ² -re földhasználati joggal, a telek 824 m ² -re, az épület körüli telekterületre területhasználati szerződés van érvényben 2017. 04. 30-ig; a telekben szereplő két, 33-33 m ² nettó területű üdület épület már bontásra került
	127592/5/A	Oktatási épület raktár és kereskedelmi egység			Tóth Imre Péter				Első a 127592/5-t terhelő földhasználati jog, 628 m ² -re			AZ ÖNÁLLÓ ÉPÍTMÉNY NEM TÁRGYA JELEN ÉRTÉKELÉSNEK
2	127504/6	Küveti déltérsi terület	4100		XVII. Ker. Önkormányzat		4100	nincs	nincs	Zkp-03		4100 m ² területű telek ingatlan, az ingatlan az általános iskola sportpályának egy része található
3	127592/7	Küveti általános iskola	4794		Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosszentmihály Önkormány.		4794	nincs	Vezetői jog 41 m ² -re (ELMÜ Házszati Kft.)		VI-2/06; 45 %; 1,5 SZM; 12 m; Zkp-03	4794 m ² területű ingatlan, melyen földszintes általános iskola van, nettó 963,3 m ² + 235,15 m ² fedett terasz és belső udvar
4	127692/8	Küveti üdület, udvar	1785	1171 Bp. XVII. Pesti út (földvezeték alatt)	Budapest Fővárosi Önkormányzat	1785		nincs	nincs		VI-2/06; 45 %; 1,5 SZM; 12 m	1785 m ² területű L alakú kerített ingatlan a Pesti út mentén, a telek belső részén egy rendezetlen státuszú, felújításra váró térfelület, a szabványosított tervek bontandók, más által létesített építmény van az épület alagsorvezetékének szintjében, jelenleg Tenisz klubként, az első szintben üdületi működés, az épület kivételével a terület azonos a többi egyéves fejlesztési területtel történő használhatóságához; a Pesti út mentén az üdületben az S. sz. pavilon található, bruttó területe 64 m ²
5	127692/9	Küveti építési terület	6327	1171 Bp. XVII. Zrínyi u. 167-177.	Fővárosi Önkormányzat	6327		nincs	nincs		VI-2/06; 45 %; 1,5 SZM; 12 m; Zkp-03	6327 m ² területű telek ingatlant, jelenleg az iskola nagy sportpályának egy része és a kis sportpálya területe; jelenleg két évezetihez sorolt

**DANELKFT.
IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐ**

Daniel Igazságügyi Szakértő Kft.
1122 Budapest, Kispalota u. 12/A
+36 20 949 44 77
+36 20 949 44 78
www.danelkft.hu

6	127592/10	Kvett óvoda, udvar	5 745	1171 Bp. XVII. Zrínyi u. 179-185. felülvizsgálat alatt	Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosszenté Önkorm.	5 745	nincs	VezetékJog 89 m ² -re (ELMÜ Hálózati Kft.)	VI-2/06, 45 %/1,5 SZM, 12 m	5745 m ² területű ingatlan, melyen a szabályozás terven bentartósnak jelölt kétszintes óvoda épület van, az épület részben alépítmény, földi szintű, szintesítéses a Pestúti-Zrínyi u. sarkon; az épület melletti területe pincével 597 m ² ; a telek többi legjobban adottságú telek ingatlanja, két földvonal-teljesítésű; a fejlesztési területként tisztán hasznosítható; szükséges az épület bontása
7	127592/11	Kvett kőterület	14 518		Fővárosi Önkormányzat	14 518		46 m ² telephely a 127592/9-ról, földrajzi elhatárolás hiányában a telek tulajdonosának ténye fejti meg; VezetékJog 158 m ² -re (ELMÜ Hálózati Kft.)	VI-2/06, 45 %/0,9, 26-03	Összesen: 14 518 m ² méretű, szabályozatlan alakú, kőterület tulajdonú ingatlan, kiterjedés út, a telek többi belső építési létesítmények megközelítésére szolgál; az 1-4. sz., 5-10. sz. bontandó épületek tárlatát képezi
8	127594/2	Kvett építési terület	8 176	1171 Bp. XVII. Anna u. "felülvizsgálat alatt"	Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosszenté Önkorm.	8 176	nincs	VezetékJog 304, 297 és 13 m ² területre (ELMÜ Hálózati Kft.)	26-03	8176 m ² méretű telekterület, a Zrínyi u.-Anna u. illetve az Anna utcai vízfolyás által határolt fás-bokros terület, kalmárvölgyi fűrészfűrésztelep-érinti
9	127594/3	Kvett építési terület	19 129	1171 Bp. XVII. Anna u. "felülvizsgálat alatt"	Bp. Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal	19 129	nincs	VezetékJog 149, 160 és 167 m ² területre (ELMÜ Hálózati Kft.)	VI-2/03, V-2/03, 45 %/0,75 SZM, 8,0 m	19 129 m ² méretű, szabályozatlan alakú telekterület, melyet a Székesszék utca folytatása, a 127594/4-hoz tartozó kőterület és az Anna utcai vízfolyás által határol; fás-bokros; szűk út nem közlekedési megközelítés; kalmárvölgyi fűrészfűrésztelep-érinti, kőterület-érintő területbe tartozó
10	127594/4	Kvett kőterület	5 185		Bp. Főv. XVII. Ker. Rákosszenté Önkorm.	5 185	nincs	nincs	KT-02/03	5185 m ² méretű, 1. sz. részben ki nem épített kőterület, mely részben a Székesszék utca folytatása
		ÖSSZESEN	72 274			41 759	30 515			

A vizsgált terület jelenlegi szabályozása a következő:



5. AZ INGATLANOK ÉRTÉKESBE VONT TELEKTERÜLETÉNEK FORGALMI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Az eredeti megbízás szerint a 1171 Budapest, Pesti út-Zrínyi u.-Sisakos sáska u. - Kucorgó tér ingatlan-együttesen belül a 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékének meghatározása volt a feladat.

A 2019. 05. 13.-án a Megbízó által módosított értékelési feladat szerint az értékelési szakvélemény keretében a jelenlegi és a folyamatban lévő telekrendezés során átosztott állapotban szükséges az ingatlanok értékét meghatározni, azonban csak a telekingatlanok értékét, az építmények értéknövelő-, csökkentő hatása figyelmen kívül hagyásával (kivéve a fitness klub épület kivásárlási ára).

Jelen szakvélemény a telek tömbben lévő telekingatlanok cseréjének, kiváltásának lebonyolításához készül, ezért a módosított megbízás szerint a telekingatlanok értékét kell meghatározni, üres, bontott állapotot feltételezve.

A vizsgált területre érvényben lévő szabályozási terv, a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a „Budapest XVII. kerület Pesti út – Oszlop utca - Anna utca – Szőlőtőke utca – Sisakos sáska utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról” arra irányul, hogy a Pesti út-Zrínyi utca által határolt területen egy egységes fejlesztési terület alakuljon ki, melyen kerületi központ létesíthető. Telekrendezés a folyamatban, mely során a jelenlegi telekosztás megszüntetésre kerül, és a Pesti út felé egy VI-2/06 övezeti, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető intézményi övezeti telek jön létre, cca. 2.2 ha területtel, míg a mögötte lévő, az Anna utcáig tartó terület közkert-közpark funkciójú, Zkp terület lesz. A Sisakos sáska u. folytatásában egy kisebb telek VI-/03 övezeti besorolású lesz, az adatszolgáltatás szerinti ide kerülne áthelyezésre a Pesti út-Zrínyi utca sarkán lévő óvoda.

A telektömb belsőben fekszik az általános iskola alsó tagozatos épülete, mely a szabályozási terven nem bontandónak jelölt, de az adatszolgáltatás szerint ez az épület is-hasonlóan az óvodához – bontásra kerül és a telekingatlan része a kialakuló fejlesztési területnek.

Jelen értékelés célja az adatszolgáltatás szerint a jelenleg vegyes tulajdonban lévő ingatlancsoport telekterületei értékének egybevetése. A szakvélemény készítése során mind a jelenlegi telekosztás szerinti állapotban, mind a telekrendezést követő állapotra értékelésre kerülnek az üres telekterületek.

Mindkét esetben azonban figyelembe vesszük a nagyobb méretű óvoda és iskolaépület áthelyezésével kapcsolatos kockázatot.

A jelenlegi érték meghatározása során figyelembe vesszük, hogy a jelenlegi telekosztással a telkek nem fejleszthetők.

A 127592/8 és /11 ingatlanok esetében a Pesti úti pavilonok bontott állapotát feltételezzük, a bontási költség terhe nélkül.

A 127592/8 ingatlanon lévő fitness klub épületet nem a telek tulajdonosa építette, az épület kivásárlása és az épület bontása szükséges a terület egységes fejlesztési területként történő hasznosíthatóságához. Ennek becsült költségét az értékelés során figyelembe vesszük.

Általános elvek:

- az ingatlanok telekterületének forgalmi értékét a térségben illetve Budapesten, az értékelt ingatlanokkal összevethető elhelyezkedésű, intézményi övezetbe sorolt ingatlanok összehasonlító adatai alapján képezzük;
- az iskola és óvoda ingatlan esetében a megbízás szerint a telekterület értékét határozzuk meg; tájékoztató céllal elvégeztük a költséghelyettesítő érték meghatározását illetve ellenőrzésként ismertetünk néhány korábban értékesítésre kínált oktatási intézmény hirdetés árát is;
- a 127592/11 kivett közterület ingatlan három eltérő övezetbe sorolt; a jelenlegi érték kialakítása során figyelembe vesszük az adott ingatlanrész övezeti besorolását, és ennek megfelelően eltérő fajlagos árat állapítunk meg az egyes ingatlanrészekre;
- ugyancsak a 127592/11 kivett közterület ingatlan esetében a Megbízó tájékoztatása szerint az üzletsor épületeinek (1-4. és 6-10. számozásúak) bérleti szerződése 2019 végén lejárnak, annak hosszabbítását nem kell feltételezni; az üzletek/pavilonok bontási költségét nem kell figyelembe venni az érték meghatározása során;

- a beépítésre nem szánt területek között szereplő, Kt-02/03 jelű, kerületi jelentőségű közutak és a Zkp-3 közkert ingatlanterületek forgalmi értékét a Vi övezeti telkekre kialakított fajlagos telekérték korrekciójával alakítjuk ki;
- a 127592/8 hrsz.-ú ingatlan esetében az épület hátsó részén lévő, más által épített fitness klub esetében a jövőbeni fejlesztés megvalósíthatósága miatt a felépítmény kivásárlását és bontását vesszük figyelembe az érték meghatározása során (ez Megbízói igény is volt)
- a 127594/3 hrsz. esetében figyelembe vesszük, hogy az ingatlan három eltérő (Vi-2/3, Zkp-03 és Kt-02/03 övezetbe sorolt, az ingatlanrészek forgalmi értékét az adott övezetre határozzuk meg;
- a vizsgálatba vont ingatlanok jelen értékelés keretében az ingatlanok telekterülete, üres, bontott állapotot feltételezve (kivéve a fitness klub épület)
- referencia alapadatként a Pesti út- Zrínyi utca sarkán lévő, 127592/10 óvoda ingatlan telekterületére alakítunk ki fajlagos telekárát, majd a többi értékelt ingatlan esetében ezen alap fajlagos ár korrekcióját végezzük el;
- a módosított megbízás alapján jelenlegi és várható értéket állapítunk meg a telekterületekre;
- az értékek meghatározása során feltételezzük, hogy az ingatlanokat terhelő vezetékjogok a hasznosítást nem akadályozzák, illetve a hasznosítást akadályozó közművek áthelyezésre kerülnek;
- a jelenlegi érték meghatározása során figyelembe vesszük, hogy az ingatlan-együttes elemeinek telekhatárai a szabályozási terven megszüntetendőnek jelöltek, tehát a telkek a jelenlegi telekosztással nem fejleszthetők;
- ugyancsak figyelembe vesszük, hogy az iskola és óvoda épület bontás és áthelyezése tervezett; üres, bontott állapotú fejlesztési terület telket értékelünk, azonban a két oktatási-nevelési épület áthelyezése kockázatot hordoz a telek értékét illetően;
- a fenti két tényezőt az értéket csökkentő korrekcióval vesszük figyelembe;
- a várható érték meghatározása során korrekcióval figyelembe vesszük a két oktatási-nevelési épület áthelyezésének kockázatát;
- mindkét érték meghatározása során azzal a feltételezéssel élünk, hogy a fennálló vezetékjogok a területek hasznosíthatóságát érdemben nem befolyásolják.

DANELKFT. IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Danel Igazságügyi Szakértő Kft.
112 Budapest, Ruppberg utca 4.
T: +36 20 429 50 00
F: +36 20 429 44 00
danel@danekft.hu
www.danekft.hu

5.1. Jelenlegi érték meghatározása

5.1.1. A 127592/10 hrsz.-ű ingatlan telekterületének értékelése (jelenleg telek óvoda felépítménnyel)

A telek mérete 5745 m². VI-2/06 övezetbe sorolt, 1,5 szintterületi mutatóval építhető be. A telekterület forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékkel képezzük. Összehasonlításba intézményi övezeti telkeket vonunk. Az értékelés során a fajlagos árat először az építhető szintterületre vetítjük.

Telek összehasonlító adatok és korrekciók

elhelyezkedés	méret (m ²)	ár (MFt)	szint-területi mutató (m ² /m ²)	építhető (m ²)	fajl. ár (Ft/építhető m ²)	kínálati ár muatti korrekció	korr. fajl. ár 1 (Ft/építhető m ²)	lakó funkció elhelyezhetősége	korrekciók					
									móret	főútvonal	térségben belüli elhelyezkedés	település en belüli árszint	bontandó épület	korr. fajl. ár 2. (Ft/építhető m ²)
XVII. Pesti út, a telek területéből 2061 m ² kivett út, I-XVII-21 intézményi övezet, 40 %, 10,5 m, 1,2 szintterületi mutató (volt autósmazi telke), ésszközrmű	13020	399	1,2	15 624	25 538	-20%	20 430	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	20 430
XVII. Pesti út, Home Center előtt, I-XVII-20 övezet, 45 %, 1,2 SZM, 9 m ép. mag; az információ szerint tárgyalás alatt van	5013	175	1,2	6 016	29 091	-20%	23 273	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	20 946
III. Hadrianus u., Békásmegyeren az Újme gyeri térsé, III-V/K övezet, intézményi övezeti, 1096 m ² épület, Béépíthetőség: 40 %, 2 0 SZM, ép. mag. 16,0 m (az ingatlan igen hosszú ideje placon van)	4200	249	2,0	8 400	29 643	-25%	22 232	0%	0%	5%	0%	-15%	5%	21 121
Bp. XI. Albertfalva, forgalmas főút mellett, I-XI/K övezet, 50 %, 3 0 SZM, 21 m; lakó funkció létesíthető	3200	299	3,0	9 600	31 146	-20%	24 917	-10%	-5%	0%	0%	-10%	0%	18 688
ÁTLAG														20 296

A főútvonalon elhelyezkedésű, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető intézményi övezeti telekre kialakított fajlagos ár az építhető szintterületre vetítve 20.296 Ft/építhető m².

A 127592/10 hrsz.-ú ingatlan, és a vizsgált telek tömbben lévő többi ingatlan-telekhatára a szabályozási terven megszüntetésre jelölt. A jelenlegi telekhatárokkal az ingatlan nem fejleszhető, csak telekrendezést követően, ezért jelentős korrekció alkalmazása indokolt. A 127592/10 ingatlanon egy óvoda épület, a 127592/7 ingatlanon iskolaépület van, melyek megszüntetésre kerülnek, azonban jelenleg létük még kockázatot jelent a telek értékét illetően. Mindezen okok alapján a jelenlegi, nem fejleszhető állapot miatt és a két felépítmény miatt a kialakított, építhető szintterületre vetített fajlagos ár összesen -20 %-os korrekcióját látjuk indokoltnak.

Fajlagos ár, üres, fejleszhető, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető főútvonalon telekre: 20.296 Ft/m²
Korrekció a szabályozásnak meg nem felelő telekosztás miatt, a telkek jelenleg nem fejleszhetőek, a felépítmények áthelyezésének szükségessége kockázatot hordoz: -20 %

Korrigált fajlagos ár: 16.237 Ft/építhető m²

A 127592/10 hrsz.-ú óvoda telek forgalmi értéke: 5745 m² x 1.5 m²/m² x 16.237 Ft/építhető m² = 139.922.348 Ft, kerekítve 140.000.000, Ft.

A telek területre vetített fajlagos ár (főútvonalon, 1.5 SZM-val beépíthető telek esetén): 140.000.000,- Ft/5745 m² = 24.369 Ft/m², kerekítve 24.400 Ft/telek m².

A most kalkulált 24.400,- Ft/m² telek fajlagos árat a következőkben referencia adatnak tekintjük, és az értékelt ingatlan-együttes telek ingatlanjainak forgalmi érték képzésére alapadatként felhasználjuk.

Végző, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/10 ingatlan telekterülete

Piaci összehasonító adatok szerinti érték, csak telek, üres, bontott állapotban(Ft)	140.000.000,-
Súlyozása	100%
Végző, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	140.000.000,-

A 127592/10 hrsz.-ú ingatlan telekterületének jelenlegi forgalmi értékét (üres, bontott állapotot feltételezve) 140.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

Az óvoda áthelyezési költségével és az épület bontási költségével a megbízásnak megfelelően nem számolunk.

Tájékoztató értékek:

Az óvoda felépítmény költségelvű értéke

Jelen értékelésnek a módosított megbízás alapján nem tárgya az óvoda felépítmény értékének meghatározása, ezért csak nagyságrendi, tájékoztató értéket közlünk.

Az ÉKS 2018 kiadványa szerint a 200 férőhelyes óvoda (8 csoport), városi foghíjbeépítés esetén várható fajlagos építési költség 340.800 Ft/m², az iskolaépület várható építési költség 326.300Ft/m².

Mivel nem magasabb árat eredményező foghíj beépítésű az óvoda, ezért a költségelvű érték képzésére az iskola fajlagos építési költséget vesszük figyelembe.

Az óvoda a 60-70-es években épült, az alkalmazott szerkezetek és az igény szint – részleges felújítások ellenére – az építés időszakának igény szintjét idézi.

Az oktatási épületek iránti kereslet igen alacsony, egy-egy piacra kerülő ingatlan évekig kínálnak értékesítésre, ezért magas avultság alkalmazása indokolt.

szint/funkció	nettó ter. (m ²)	fajl. építési ksg. (Ft/m ²)	bruttó költség (Ft)	avultság			nettó költség
				fizikai	erkölcsi	piaci	
alsó szint, kazánház	65,28	130520	8 520 346	25%	15%	30%	2 556 104
alsó szint, foglalkoztatók, konyha	236,93	326300	77 310 259	25%	15%	30%	23 193 078
felső szint	320,17	326300	104 471 471	25%	15%	30%	31 341 441
Óvoda felépítmény költségelvű értéke, kerekítve			190 302 076				57 000 000

Az óvoda ingatlan értékének piaci összehasonító adatok szerinti közelítése

Jelen értékelésnek a módosított megbízás alapján nem tárgya az óvoda felépítmény értékének meghatározása, ezért a piaci összehasonlító adatok tekintetében is csak tájékoztató adatokat közlünk.

Nevelési-oktatási intézmény igen ritkán kerül piacra, Budapesten jellemzően a Főváros képviselőjében a BFVK, valamint a kerületi önkormányzatok kínálnak időszakosan nevelési-oktatási létesítményt értékesítésre.

1. Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. 2017-ben kínálta értékesítésre a III. Kalászi út 5-7. sz. alatti iskola ingatlan. Az ingatlan telekterülete 4291 m², a 70-es években épült iskola nettó területe 2780 m² (pincével együtt). Az ajánlati ár 316.000.000,- Ft volt, amely 113.670 Ft/m² fajlagos árat jelent.

2. A Kőbányai Önkormányzat 2019. 02.-ben is árverésre hirdette a X. Sibrik Miklós út 66-68. sz. alatti iskola ingatlanját, akkor ár nélkül. Az ingatlan már 2015-ben is hirdették árverésre, akkor az 1969-ben épült, 3306 m² nettó területű iskola (telekterület 5659 m²) kikiáltási ára 400.000.000,- Ft volt, amely 120.992 Ft/m² fajlagos áron történő meghirdetést jelent.

3. A BFVK jelenleg is hirdeti értékesítésre a IV. Lőrinc u. 40-42. sz. alatti, helyi védetség alatt álló iskolát, jelenleg ár nélkül. Az eladásra kínált ingatlan adatai: épület: 1884 m², sportpálya: 1536 m² zöldterület: 476 m². 2018-ban 262.000.00,- Ft-ért kínálták értékesítésre (139.070 Ft/m²).

4. A BFVK kínálja értékesítésre a XX. ker. Török Flóris u. 74. sz. alatti volt szakmunkásképző iskolát (telek: 1179 nm, épület: 1089 nm, műhely 176 nm), jelenleg ár nélkül.

Több, korábban értékesített oktatási létesítményt telek fejlesztésére vásárolt meg befektető (III. ker. Szépvölgyi út, II. ker. Csalogány utca).

Több esetben belső városrészben elhelyezkedő, sűrű városias beépítésű területen lévő régi iskolaépület került meghirdetésre (VIII. Orczy út, 2681 m²-es iskola; VII. Hernád u. 5070 m²-es iskola; VIII. Vas u. 1677 m² iskola épület). A fenti összehasonító adatokat tájékoztatásra szántuk.

5. 1. 2. A 127592/7 hrsz.-ú iskola ingatlan telekterületének értékelése

A 127592/7 hrsz.-ú ingatlan telekterületének mérete 4794 m². Vi-2/06 övezetbe sorolt, 1.5 szintterületi mutatóval építhető be.

A telekterület forgalmi értékét – bontott üres állapotot feltételezve – piaci összehasonlító adatok alapján közelítjük. Alapadatnak az 5. 1. pontban a Pesti út-Zrínyi utca sarkon elhelyezkedő, 5745 m²-es óvoda ingatlan telkére kalkulált alapárat tekintjük.

A főútvonalon elhelyezkedésű, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető, Vi-2/06 övezetbe sorolt telekre meghatározott fajlagos ár 24.400,- Ft.

A 127592/7 hrsz.-ú ingatlan telekterülete 4794 m², tehát a referencia telekhez hasonló nagyságú. Közművesítésének szintje azonos.

Az iskola telke a Pesti út-Zrínyi utca-Sisakos sáska u.-Anna utca ingatan tömb belsőben helyezkedik el, megközelítése közterületen, de tömb belsőben lévő kiszolgáló úton lehetséges.

Az iskola telek övezeti besorolása megegyezik a referencia telek Vi-2/06 övezeti besorolásával.

Az ingatlan elhelyezkedése miatt -30 % korrekció alkalmazását látjuk indokoltnak.

Referencia telek fajlagos érték: 24.400 Ft/m²

Korrekció elhelyezkedés miatt: -30 %

Korrigált fajlagos ár (127592/7 telekre): 17.080 Ft/m²

Telek forgalmi érték: 17.080 Ft/telekm² x 4.794 m² = 81.881.520,- Ft, kerekítve 82.000.000,- Ft.

Végző, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/7 ingatlan telekterülete

Piaci összehasonlító adatok szerinti érték, csak telek, üres, bontott állapotban(Ft)	82.000.000,-
Súlyozása	100%
Végző, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	82.000.000,-

A 127592/7 hrsz.-ú ingatlan telekterületének jelenlegi forgalmi értékét (üres, bontott állapotot feltételezve) 82.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

Az iskola áthelyezési költséggel és az épület bontási költségével a megbízásnak megfelelően nem számolunk.

Tájékoztató értékek:

Az iskola felépítmény költségelvé értéke:

Az ÉKS 2018 kiadványa szerint az iskolaépület várható építési költség 326.300Ft/m².

Az iskola a 60-70-es években épült, az alkalmazott szerkezetek és az igény szint – részleges felújítások ellenére – az építés időszakának igény szintjét idézi.

Az épületen több szerkezeti repedés fedezhető fel. Állapota és funkciója miatt jelentős avultság alkalmazását látjuk indokoltnak.

Mivel az oktatási épületek iránti kereslet igen alacsony, egy-egy piacra kerülő ingatlan éveig kínálnak értékesítésre, ezért magas avultságot alkalmazunk.

szint/funkció	nettó ter. (m ²)	fajl. Építési ksg. (Ft/m ²)	Bruttó költség (Ft)	avultság			Nettó költség
				fizikai	erkölcsi	piaci	
nettó terület	963,32	326300	314 331 316	25%	10%	30%	110 015 961
terasz, belső udvar	235,15	65260	15 345 889	25%	10%	30%	5 371 061
			329 677 205				115 000 000

Az iskola ingatlan értékének piaci összehasonító adatok szerinti közelítése

Az 5. 1.pontban ismertettünk tájékoztató adatokat nevelési-oktatási intézmény értékesítési (kínálati) árákról. Az 5. 1. pontban ismertett piaci összehasonító adatokat tájékoztatásra szántuk.

5. 1. 3. A 127592/6 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127592/6 hrsz.-ú ingatlan üres telek, területe 4100 m². Zkp-3 övezetbe sorolt.

Az ingatlan a Pesti út-Zrínyi utca-Sisakos sáska u.-Anna utca ingatlan tömb belsőben helyezkedik el, megközelítése közterületen, de tömb belsőben lévő kiszolgáló úton lehetséges. Jelenleg az iskola nagy sportpályának egyik része található az ingatlanon.

A sportpálya nem kiépített, ezért építmény forgalmi értéket nem látunk indokoltnak megállapítani.

A 127592/7 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása Zkp-3. Az övezet a beépítésre nem szánt területek övezeti között szerepel, az övezet a közpark célú területek általános övezete, az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal. Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%.

A 5. 1. pontban telek alap fajlagos értéket kalkuláltunk a Pesti út-Zrínyi utca sarkon elhelyezkedő, 5745 m²-es telekre. A főútvonali elhelyezkedésű, 1,5 szintterületi mutatóval beépíthető, Vi-2/06 övezetbe sorolt telekre meghatározott fajlagos ár 24.400,- Ft.

Az 5. 2. pontban meghatároztuk a tömb belsőben fekvő 127592/7 hrsz.-ú iskola telek forgalmi értékét, -30 %-os elhelyezkedés miatt korrekció alkalmazásával. A tömb belsőben elhelyezkedő, beépíthető, Vi övezeti telek fajlagos alapárát 17.080 Ft/m² értéken határoztuk meg.

A be nem építhető, korlátozottan hasznosítható ingatlanok forgalmi értéke tapasztalatunk szerint a térség beépíthető telekterületei fajlagos értékének 8-40 %-os értéke között található.

A MAISZ állásfoglalása szerint a közterületek fajlagos értéke a környező, beépíthető telekterületek értékének 15-30 %-t teszi ki. Az érték meghatározása során mérlegelendő, hogy távlatilag átminősítési potenciált az adott ingatlan rejt-e magában.

A vizsgált ingatlan az egyeztetés alatt lévő KÉSZ elfogadását követően várhatóan Zkp-4 övezetbe lesz sorolva, amely az elhelyezhető funkciókat illetően annyi változást jelent, hogy elhelyezhető lesz az övezetben max. 200 m²-es vendéglátó építmény (min. 10.000 m² telekméret esetén). A jelenlegi és várható Zkp övezeti besorolás a beépíthető telekingatlanok értékéhez képest jelentős korrekció alkalmazását indokolja.

Alsó határértéknek a térség zártkert árait tekinthetjük. Adatgyűjtésünk során a zártkert árakat 1500-7000 Ft/m² között találtuk, a jellemző érték 4000-5000 Ft/m² között van. Figyelembe véve, hogy ezek kínálati árak (-), valamint hogy az értékelt ingatlan a kerület alközpontjához közel fekszik (+), ezért alsó határként a 4000 Ft/m² fajlagos árat látjuk reálisnak. Ezt követően a tömb belsőben, az értékelt 127592/6 ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű 127592/7 hrsz.-ú, de Vi övezeti, 1,5 szintterületi mutatóval

beépíthető telek 17.080 Ft/m² fajlagos árából korrekció alkalmazásával alakítjuk ki a Zkp övezeti telek árat.

Fajlagos környezeti alapár (belső fekvésű, Vi-2/06 övezeti telek, 1.5 SZM): 17.080,- Ft/m²

Korrekció Zkp övezeti besorolás miatt, fejlesztési potenciál nincs - 75 %

Korrigált fajlagos ár (Zkp övezeti telek): 4.270 Ft/m²

127592/6 hrsz. forgalmi értéke: 4.100 m² x 4.270 Ft/m² = 17.507.000 Ft, kerekítve 18.000.000 Ft.

Végző, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/6 ingatlan

Piaci összehasonító adatok szerinti érték (Ft)	18.000.000,-
Súlyozása	100%
Végző, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	18.000.000,-

A 127592/6 hrsz.-ú, Zkp övezetbe sorolt, közpark célú telekingatlan forgalmi értékét 18.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

5. 1. 4. A 127592/9 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127592/9 hrsz.-ú ingatlan telek, mely a Zrínyi utca mentén fekszik, a Pesti út saroktól cca. 120 m-re.

Az ingatlan területe 6327 m². Az ingatlan cca. 140 m-es Zrínyi utcai telekhatárral rendelkezik. Téglalap alakú telek, a Zrínyi iskola sportpályájaként hasznosított.

Az ingatlan két övezetbe sorolt. A telek Pesti úthoz közelebbi 3160 m² területe Vi-2/06 övezetbe sorolt, ez az övezet 45 %-ban építhető be, 1.5 szintterületi mutatóval.

A Pesti úttól távolabbi 3167 m² terület Zkp-3 övezetbe sorolt, az övezet a beépítésre nem szánt területek övezetei között szerepel, az övezet a közpark célú területek általános övezete, az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal. Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%.

A 5. 1. pontban telek alap fajlagos értéket kalkuláltunk a Pesti út-Zrínyi utca sarkán elhelyezkedő, 5745 m²-es telekre. A főútvonalon elhelyezkedésű, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető, Vi-2/06 övezetbe sorolt telekre meghatározott fajlagos ár 24.400,- Ft.

Az ingatlan Vi övezeti részének elhelyezkedése miatt -20 % korrekció alkalmazását látjuk indokoltnak.

Referencia telek fajlagos érték: 24.400 Ft/m²

Korrekció elhelyezkedés miatt: -20 %

Korrigált fajlagos ár (127592/9 telek Vi övezeti részére): 19.520 Ft/m²

A telek Vi övezeti részének forgalmi értéke, Fé1:

3.160 m² x 19.520 Ft/telekm² = kerekítve 61.700.000 Ft. *csere!*

A telek Zkp övezetbe sorolt területére a jelenlegi övezeti besorolás miatt, és mivel a jövőben is Zkp övezetbe sorolt lesz, ezért -75 % korrekció alkalmazását látjuk indokoltnak. Ebben az esetben az alapár az azonos telek Vi övezeti részére kialakított 19.520 Ft/m² fajlagos telekár.

Korrigált fajlagos alapár (a 127592/9 telek Vi övezeti részére): 19.520 Ft/m²

Korrekció Zkp övezeti besorolás miatt, fejlesztési potenciál nincs - 75 %

Korrigált fajlagos ár (Zkp övezeti telek): 4.880 Ft/m²

A telek Zkp övezeti részének forgalmi értéke, Fé2:

3.167 m² x 4.880 Ft/telekm² = kerekítve 15.500.000,- Ft. *nincs!*

A 127592/9 hrsz.-ú telek forgalmi érték összesen (Fé1+Fé2):

61.700.000 Ft + 15.500.000,- Ft = 77.200.000,- Ft, kerekítve 77.000.000,- Ft.

Végző, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/9 ingatlan

Piaci összehasonlító adatok szerinti érték (Ft)	77.000.000,-
Súlyozása	0%
Végző, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	77.000.000,-

A 127592/9 hrsz.-ú, részben Vi-2/06 intézményi övezeti, részben Zkp, közpark övezeti telekingatlan forgalmi értékét 77.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

5. 1. 5. A 127594/2 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127594/2 hrsz.-ú ingatlan telek, területe 8176 m². Zkp-3 övezetbe sorolt.

Az ingatlan beépítetlen, nem hasznosított, háromszög alakú. Felső, északi telekhatára az Anna utcai vízfolyás. A Zrínyi utca-Anna utca sarokról indul, de a Zrínyi utcával gyakorlatilag nem határos, bár a telek természetben a Zrínyi utcáról megközelíthető. Az ingatlant kis területen érinti a Kalmárvölgyi forrás védőterülete. Jelenleg nem hasznosított, fás-bokros-füves terület. Nem kerített, az általános iskola (felsőtagozatos épületének) telkéről is, és a Sisakos sáska utca felől, a 127594/3 ingatlanok keresztül is megközelíthető. Nem közműves.

A 127594/2 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása Zkp-3. Az övezet a beépítésre nem szánt területek övezetei között szerepel; az övezet a közpark célú területek általános övezete; az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal. Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%.

Az értékelésbe vont ingatlanok értékelése során az 5. 1. pontban telek referencia fajlagos értéket kalkuláltunk a Pesti út-Zrínyi utca sarkon elhelyezkedő, 5745 m²-es telekre. A főútvonal elhelyezkedésű, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető, Vi-2/06 övezetbe sorolt telekre meghatározott fajlagos ár 24.400,- Ft.

A későbbiekben az 5. 2. pontban fajlagos árat határoztunk meg a tömb belsőben elhelyezkedő iskola telekre, az elhelyezkedés miatti -30 %-os korrekció alkalmazásával, majd az 5. 4. pontban a Zrínyi utca mentén elhelyezkedő 127592/9 hrsz.-ú telekre, és annak Vi övezeti részére -20 % elhelyezkedés miatti korrekció alkalmazását láttuk indokoltnak.

A szintén a tömb belsőben elhelyezkedő, 127592/6 Zkp övezeti telekre az elhelyezkedés miatt -30 %-os korrekció alkalmazását követően a Zkp övezeti besorolás miatt -75 %-os korrekciót alkalmazunk.

A 127594/2, háromszög alakú telek ugyan a Zrínyi utcától indul, de utcai telekhatára az Anna utcában lévő vízfolyás. Elhelyezkedése alapján a Zkp övezetbe sorolt ingatlanra a korábban a 127592/6 hrsz.-ra kialakított 4.270 Ft/m² Zkp övezeti fajlagos ár alkalmazását látjuk indokoltnak.

Az ingatlan nem közműves, azonban a Zkp övezeti besorolás a közművesítés meglétét nem teszi szükségessé, ezért a közmű hiánya miatt korrekció alkalmazása nem indokolt.

Korrigált fajlagos ár (Zkp övezeti telek):

4.270 Ft/m²

127594/2 hrsz. forgalmi értéke: 8.176 m² x 4.270 Ft/m² = 34.911.520 Ft, kerekítve 35.000.000 Ft.

Végző, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127594/2 ingatlan

Piaci összehasonlító adatok szerinti érték (Ft)	35.000.000,-
Súlyozása	0%
Végző, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	35.000.000,-

A 127594/2 hrsz.-ú, Zkp övezetbe sorolt, közpark célú telekingatlan forgalmi értékét 35.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

5. 1. 6. A 127594/3 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127594/3 hrsz.-ú ingatlan üres, nem hasznosított, szabálytalan alakú telek. Mérete 19.129 m². A Sisakos sáska utca szilárd burkolattal már el nem látott részéről érhető el, északi határa a természetben ki nem alakított 127594/4 hrsz.-ú közterület. Nem kerített, nem közműves. Az ingatlannal szemben a Sisakos sáska utcában családi házas lakóingatlanok vannak. Az ingatlan területét kis részben érinti a Kalmárvölgyi forrás védőterülete. Az ingatlan területe három eltérő övezetbe sorolt. A Sisakos sáska utca felőli ingatlan részen egy 51 m szélességű sáv Vi-2/03 övezetbe tartozik. Az intézményi övezeti telekrész 45 %-ban építhető be, 0.75 szintterületi mutatóval. Az ingatlan 127594/2 hrsz.-ú ingatannal szomszédos része Zkp-03 övezetbe sorolt. Ez a Zkp övezeti telekrész a beépítésre nem szánt területek övezetei között szerepel; az övezet a közpark célú területek általános övezete; az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal. Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%. A telek déli oldalán, a nem értékelt 127592/21 hrsz.-ú általános iskola ingatlannal határos részen egy 12 m-es sáv Kt-02/03 övezetbe

sorolt. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a három eltérő övezeti besorolású ingatlan részre önállóan állapítunk meg értéket, majd ezeket az értékeket összesítjük.

A három eltérő övezetbe sorolt telekrész a következő:

1. **Kt02/03** övezeti telekrész, telekrendezés után kialakuló 127592/24 hrsz. Mérete **1507 m²** (változási vázrajzról)

2. **Vi-2/03** övezeti telekrész, mely jelentős részben a kialakuló 127592/23 hrsz. Az új hrsz. mérete 5943 m² lesz, ez oly módon alakul ki, hogy a jelenlegi, 5185 m²-es 127594/4 hrsz.-tól a Vi övezetbe lesz csatolva egy telekrész. Ennek a Kt övezetből hozzácsatolt telekrésznek a mérete a jelenlegi 127594/4 és a kialakuló 127592/22 különbsége, azaz 1057 m² (5185 m² – 4128 m²). A kialakuló 127592/23 mérete 5943 m² lesz, így ez kialakul a 127594/4-ből leválasztott 1.057 m²-ből, valamint a 124594/3-ből **4.886 m²**-ből. (1057 m² + 4.886 m² = 5.943 m²).

A kalkuláció alapján a jelenlegi 127594/3-ből a Vi övezeti telekrész 4.886 m².

3. A telek Zkp övezeti része **a teljes ingatlan terület** a Kt és a Vi övezetbe sorolt részekkel csökkentve, azaz **12.736 m²**. (19.129 m² – 1.507 m² – 4.886 m² = 12.736 m²)

Vi övezeti telekrész értékelése:

Az 5. 1. pontban referencia fajlagos telekérték került kialakításra a Pesti út-Zrínyi utca sarkon elhelyezkedő, főútvonalai, intézményi övezeti, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető telekre. A fajlagos érték kialakítása az építhető szintterületre történt, majd ezt követően került sor fajlagos telekár kialakítására. A számítás alapján az 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető telek fajlagos ára 24.400,- Ft/telekm². Amennyiben az építhető szintterület 0.75, azaz a Vi-2/06 övezeti mutató 50 %-a, akkor a szintterületi mutató alapján történő számítás alkalmazásával a Vi-2/03 övezetre kialakítható fajlagos telekár 12.200 Ft/m², de szintén főútvonalai elhelyezkedés esetén.

A 127594/3 esetében az elhelyezkedés miatt -20 % alkalmazása indokolt, azonban korrekciót alkalmazunk a kevésbé intenzív beépítés miatt, + 10 %-os mértékben. A közmű nélküli állapot miatt –mivel az alapközművek vélhetőleg az utcában vannak, hiszem a másik oldal családi házakkal beépített - 5 %-os korrekciók alkalmazunk.

Fajlagos alapár (0.75 szintterületi mutató, de főútvonalai elhelyezkedés):	12.200 Ft/telekm ²
Korrekció elhelyezkedés miatt:	-20 %
Korrekció kevésbé intenzív beépítés miatt:	+10 %
Telek mérete miatt	+10%
Korrekció a közművesítés hiánya miatt:	-5 %
Korrekciók összesen:	-5%
Korrigált fajlagos ár:	11.590 Ft/m ²

Fé1.- Vi övezeti telekrész: 11.590 Ft/m² x 4886 m² = **56.600.000 Ft.**

A szomszédos, 127594/2 hrsz.-ú, Zkp övezeti telekre alkalmazott fajlagos ár 4.270 Ft/m² volt, mely értéket a környező telekár korrekciójával alakítottuk ki. A 127594/3 telek Zkp részére- 127594/2 hrsz.-ú Zkp telekre alkalmazott 4.270 Ft-os fajlagos telekár alkalmazását látjuk indokoltnak.

Fé2 (Zkp övezeti telekrész): 4.270 Ft/m² x 12.736 m² = **54.400.000 Ft.**

Kt-02/03 övezeti telekrész:

A Kt övezeti telekrészre-figyelembe véve az elhelyezkedést és a közlekedési hasznosíthatóságot a szintén be nem építhető övezeti telekrészre kialakított 4.270 Ft/m² telek fajlagos árat alkalmazom.

Fé3 (Kt-02/03 telekrész): 4.270 Ft/m² x 1507 m² = **6.400.000 Ft.**

A három telekrész összes forgalmi értéke:

56.600.000 Ft + 54.400.000 Ft + 6.400.000 Ft = kerekítve 117.000.000 Ft.

Végső, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127594/3 ingatlan

Piaci összehasonító adatok szerinti érték (Ft)	117.000.000,-
Súlyozása	0%
Végső, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	117.000.000,-

A 127594/3 hrsz.-ú, Vi-2/03, Zkp -03 és Kt-02/03 övezetbe sorolt telekingatlan forgalmi értékét 117.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

5. 1. 7. A 127594/4 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127594/4 hrsz.-ú ingatlan 5185 m² méretű kivett közterület besorolású ingatlan. Természetben a Sisakos sáska u. folytatása, az utca folytatásában részben kialakított út, a beforduló szakasz természetben nem azonosítható be. Az ingatlan 5185 m²-es területéből 4128 m² Kt-02/03 övezetbe sorolt (ez a terület a folyamatban lévő telekrendezés során a 127592/22 hrsz.-ú ingatlan lesz), míg 1057 m² terület Vi-2/03 övezetbe sorolt. Ez a telekrész a kialakuló 127592/23-hoz kerül csatolásra.

Az ingatlan Kt-02/03 övezeti részére a korábban már levezetett, a Pesti úttól távolabbi Zkp és Kt övezeti területekre kialakított 4.270 Ft/m² fajlagos ár alkalmazását látjuk alkalmasnak.

A Vi övezeti telekrész esetében a 127594/3 hrsz. értékelése során a Vi-2/03 övezetre kialakított 11.590 Ft/m² telekárát alkalmazzuk.

Fé1 (Kt-02/03 övezeti telekrész): 4128 m² x 4.270 Ft/m² = 17.600.000,- Ft

Fé2 (Vi-2/03 övezeti telekrész): 1057 m² x 11.590 Ft/m² = 12.300.000 Ft.

A két eltérő övezetbe sorolt ingatlanrész együttes forgalmi értéke:

17.600.000,- Ft + 12.300.000 Ft = 30.000.000 Ft.

Végső, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127594/4 ingatlan

Piaci összehasonlító adatok szerinti érték (Ft)	30.000.000,-
Súlyozása	0%
Végső, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	30.000.000,-

A 127594/4 hrsz.-ú, Kt-02/03 és kis részben Vi-2/03 övezetbe sorolt ingatlan forgalmi értékét 30.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

5. 1. 8. A 127592/5 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127592/5 hrsz. 2515 m² területű ingatlan a Pesti út mentén. Szabálytalan négyszög alakú telek, övezeti besorolása Vi-02/05. Az övezet 45 %-ban építhető be, 1.0 szintterületi mutatóval.

Az ingatlanon egy önálló építmény van, melyre létesítését követően földhasználati jogot alapítottak. Más tulajdonában áll, nem tárgya jelen értékelésnek. A felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban 127592/5/A hrsz.-mal szerepel. A földhasználati jogot 628 m²-re alapították (2013. 11. 14.-i szerződés). A földhasználati jog alapítását követően területbérleti szerződés megkötésére került sor, 2017. 05. 04. dátummal. A szerződés lejáratára 2022. 04. 30., a területbérlet a 628 m²-es épület körül található 874 m² földterületre szól.

A földhivatali térképen még látható két, egyenként 43 m²-es épület, amely azonban már bontásra került.

Az ingatlan DK-i sarka Kt övezetbe sorolt, ennek a telekrésznek a nagysága 105 m².

Az ingatlanból így 628 m² földhasználati joggal terhelt, további 874 m² terület bérbe adott, azonban ez a terület az önálló felépítmény körül helyezkedik el, tehát az érvényben lévő területbérleti szerződésen kívül másra nem hasznosítható. 105 m² terület kiszabályozásra kerül Kt övezeti telekként.

A fennmaradó, Pesti út felőli telekrész elvileg egy háromszög alakú területen beépíthető.

A nem földhasználati joggal terhelt, nem bérbe adott és nem Kt övezeti telekrész mérete 908 m². Ezen a területen egyébként jelenleg egy közmű építmény található, tehát beépítés esetén ez áthelyezendő.

A forgalmi érték képzése során az eltérő övezeti besorolású és hasznosítású telekrészek forgalmi értékét önállóan állapítjuk meg.

Az 5. 1. pontban referencia fajlagos telekérték került kialakításra a Pesti út-Zrínyi utcasarkon elhelyezkedő, főútvonalai, intézményi övezeti, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető telekre. A fajlagos érték kialakítása az építhető szintterületre történt, majd ezt követően került sor fajlagos telekár kialakítására. A számítás alapján az 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető telek fajlagos ára 24.400,- Ft/telekm². Amennyiben az építhető szintterület 1.0, azaz a Vi-2/06 övezeti mutató 2/3-a, akkor a szintterületi mutató alapján történő számítás alkalmazásával a Vi-2/05 övezetre kialakítható fajlagos telekár 16.267 Ft/m², szintén főútvonalai elhelyezkedés esetén.

A kevésbé intenzív beépítés miatt +5 %, a telek mérete miatt +10 % korrekció alkalmazása indokolt.

Fajlagos alapár (1.0 szintterületi mutató, főútvonalai elhelyezkedés): 16.267 Ft/telekm²

Korrekciónak kevésbé intenzív beépítés miatt:	+5 %
Korrekciónak telek mérete miatt:	+10 %
Korrigált fajlagos ár:	18.707 Ft/m ²

A földhasználati joggal terhelt telekrész esetében mérlegelendő, hogy a tulajdonjoghhoz kapcsolódó jogosultságot, úgymint a használat joga, vagyontárgyból származó hasznok elsajátításának joga, vagyontárgy formájának és tartalmának megváltoztatására irányuló jog és az elidegenítés joga az érték 100 %-t teszi ki, akkor az egyes jogosultságokhoz egyenként is rendelhetők értékek. A földhasználati jog létesítésével a jogosultságot megszerző megszerezte a jogosultságok jelentős részét, csupán az elidegenítés joga illeti az ingatlan tulajdonosát.

A földhasználati jog alapításával átruházott jogok értékét a forgalmi érték 75 %-ban vélelmezzük, így a tulajdonost a Fé 25 %-a illeti.

Fé1 (földhasználati joggal terhelt ingatlanrész): $628 \text{ m}^2 \times 18.707 \text{ Ft/m}^2 \times 25 \% = 2.900.000 \text{ Ft}$

A Kt övezetbe sorolt 105 m²-es ingatlanrész esetében a korábban már alkalmazott módon a forgalmi érték -75 %-os korrekciójával alakítjuk ki a beépítésre nem szánt területekhez tartozó, kiszolgáló útként hasznosítandó ingatlanok fajlagos árát.

A fajlagos ár kialakítása során itt fajlagos alapárnak a Pesti út-Zrínyi út sarokra kialakított 24.400 Ft/m² telekárát tekintjük, mivel a vizsgált területnek beépíthető része a Vi-2/06 övezetbe sorolt, melyre a 24.400 Ft/m² fajlagos árát kialakítottuk.

Fajlagos térségi alapár (Pesti út-Zrínyi u. sarok): 24.400 Ft/m²

Korrekciónak a beépítésre nem szánt ingatlan esetében -75 %

Fajlagos telekár a Kt övezeti telekrészre: 6.100 Ft/m²

Fé2 (Kt övezeti telekrész): $105 \text{ m}^2 \times 6.100 \text{ Ft/m}^2$, kerekítve **600.000 Ft.**

Területbérlettel hasznosított telekrész:

A más tulajdonában lévő felépítmény körüli, területbérlettel hasznosított 874 m²-es terület fajlagos értéke esetében 50 %-os korrekciót látunk indokoltnak. Az épület körüli terület a tulajdonos által gyakorlatilag másra nem használható, azonban a telek még fennmaradó részének beépítési igényes esetén a beépítési mutatóknál figyelembe vehető.

Vi övezeti ingatlan fajlagos ár: 18.707 Ft/m²

Korrekciónak a terület hasznosíthatósága miatt -50 %

Fajlagos telekár a területbérlettel hasznosított telekrészre: 9.353 Ft/m²

Fé3 (épület körüli, bérbe adott telekrész): $874 \text{ m}^2 \times 9.353 \text{ Ft/m}^2 = 8.200.000 \text{ Ft.}$

A szabadon hasznosítható 908 m²-es telekterület- a vezetékjogok szerinti közművek áthelyezését követően még hasznosítható.

Vi övezeti ingatlan fajlagos ár, még hasznosítható területre : 18.707 Ft/m²

Fé4 (Pesti út menti, hasznosítható telekrész): $908 \text{ m}^2 \times 18.707 \text{ Ft/m}^2 = 17.000.000 \text{ Ft}$

Az ezen a telekrészen lévő közmű berendezés áthelyezését vélelmezzük.

A négy eltérő státuszú ingatlanrész forgalmi értéke összesen:

$2.900.000 \text{ Ft} + 600.000 \text{ Ft} + 8.200.000 \text{ Ft} + 17.000.000 \text{ Ft} = 29.000.000,- \text{ Ft.}$

Végső, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/5 ingatlan

Piaci összehasonító adatok szerinti érték (Ft)	29.000.000,-
Súlyozása	0%
Végső, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	29.000.000,-

A 127592/5 hrsz.-ú, Vi-2/05 és kis részben Kt-02/03 övezetbe sorolt, földhasználati joggal terhelt ingatlan forgalmi értékét 29.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

A meghatározott forgalmi érték a 127592/5/A felépítmény értékét nem tartalmazza.

5. 1. 9. A 127592/11 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A 127592/11 hrsz.-ú ingatlan a Pesti út-Zrínyi u.-Anna u.-Sisakos sáska u. tömbben lévő, kivett közterület ingatlan, a telkek, iskola, üzletsor megközelítésére szolgál. Az ingatlan-nyilvántartásban kivett közterületként szerepel. Mérete 14.518 m².

Az ingatlan szabálytalan alakú, H alakúhoz közelítő. A Pesti útról indul, ahhoz két szakaszon csatlakozik, és a 127592/6 és 127594/2 hrsz.-ú ingatlanig, illetve a Zrínyi utcáig halad.

Az ingatlan több, eltérő övezetbe sorolt. A Pesti útról a 127592/10 ingatlan mellett induló szakasz egy részen szélesebb (cca. 43 m), ez a szakasz (eltekintve a jelenlegi közterület nyilvántartástól) alakja a beépítésre alkalmassá teszi. Övezeti besorolása Vi-2/06 (a telekrendezés megtörténtéig azonban csak elvileg). 1.5 szintterületi mutatóval elvileg fejleszthető. Erre az ingatlanrészre átlóg a 127592/8 ingatlanról 46 m²-re a fitness klub épülete. Ezen, a Pesti út menti területén található 4 db üzlet (1-4 sz.), mely közül a földhivatali térképen csak három szerepel (2-4. sz.). A felépítmények-üzletek bérleti szerződése a Megbízó tájékoztatása szerint év végén lejár, és az üzletek bontásra kerülnek; az értékelés során bontási költségüket sem kell figyelembe venni (üres, bontott állapotot feltételezünk).

A mögöttes lévő szakaszok szintén Vi-2/06 övezet besorolásúak, de 12 m-16 m szélességük miatt önállóan fejlesztésre nem alkalmasak.

Az ingatlan 127592/7 felső telekhatárától északra eső részen az ingatlan Zkp-03 övezetbe sorolt. Ezek a szakaszok is jellemzően 16 m szélességűek.

A Pesti útról induló másik, a 127592/5 és 127592/8 közötti szakasz az iskola felső telekhatáráig részben Vi-2/06, részben Kt-02/03 övezetbe sorolt. A Vi övezeti sávon található öt üzlet felépítmény (6-10 jelűek). Státuszuk a Megbízó tájékoztatása szerint azonos az 1-4. épületével, a bérleti szerződésük év végén lejár, és az üzletek bontásra kerülnek, bontási költséggel sem kell kalkulálni.

Az üzletek alatti Vi övezeti sáv nem alkalmas az önálló fejlesztésre.

Ennek a szakasznak az északi része, a 127592/7 felső telekhatárától szintén Zkp-03 övezetbe sorolt.

A forgalmi értéket az eltérő övezetbe sorolt ingatlan szakaszok részenkénti értékelésével alakítjuk ki.

Alapadatnak a 127592/10 hrsz.-ú, a Pesti út-Zrínyi utca sarkon fekvő, Vi-2/06 övezetbe sorolt, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető telekre kialakított 24.400 Ft/telekm² fajlagos árat tekintjük.

Az ingatlant az értékeléshez az alábbi részekre bontjuk:

1. ingatlanrész: A Pesti út menti telekrész, szélessége cca. 43 m, átlagos mélysége 76 m. Négyszög alakú telekrész, a Pesti út mentén ferde telekhatárral. A Pesti út mentén 4 db üzlet felépítmény van, melyek bontottként kezelendők és bontási költségüket nem kell figyelembe venni. Az ingatlanrész hátsó részén a 127592/8-ról az ott lévő fitness klub épülete 46 m²-t átlóg. Vi övezeti ingatlan rész, jelenleg kivett közterület, átminősítés után beépíthető alakú telekrész. Mérete cca. 43 m x 76 m², 3268 m².

2. ingatlanrész: A 127592/7 felső telekhatárától északra fekvő szakaszok, Zkp-03 közkert övezetbe sorolt. Be nem építhető terület. Mérete cca. 3702 m².

3. ingatlanrész: A Pesti úttól induló Kt-02/03 övezeti ingatlan rész, mely kiszolgáló út funkcióra kijelölt. A kialakuló 127592/26 mérete 3437 m² lesz, azonban ebből 105 m² a 127592/5-ből került kiszabályozásra. Így a 127592/11-ből Kt-02/03 övezetbe sorolt ingatlanrész 3332 m².

4. ingatlanrész: Vi-2/06 övezetbe sorolt, jellemzően 16 m széles kiszolgáló út terület a 127592/7 ingatlan felső telekhatáráig; ehhez a területhez tartozik a Kt-02/03 övezeti szakasz melletti területrész is, melyen 5 db üzlet van (6-10. sz.), bontási költségüket nem kell figyelembe venni. Ennek az ingatlanrésznek a mérete a 127592/11 ingatlan területe, 14518 m², melyből azonban cca. 3268 m² a Pesti út telekrész, cca. 3702 m² a Zkp övezeti, 3332 m² a Kt övezeti telekrész, így a fennmaradó, Vi övezeti ingatlanrész területe cca. 4216 m².

1. ingatlanrész forgalmi értéke: Alapadat a Pesti út-Zrínyi utca sarokra kialakított 24.400 Ft/m² fajlagos telekár. Mivel a saroktelek fajlagos árának kialakítása során figyelembe vettük, hogy a jelenleg önálló telkek csak telekrendezést és az óvoda és iskolaépület státuszának rendezését és az épületek megszüntetését követően fejleszthetők, ezért ezen ok miatt korrekciót már nem alkalmazunk. Korrekció alkalmazására kerül sor azonban azok ok miatt, hogy jelenleg közterület besorolású az ingatlan rész. Mérete cca. 43 m x 76 m², 3268 m².

Vi övezeti ingatlan fajlagos ár, nem közterület ingatlanra : 24.400 Ft/m²

Korrekció a terület jelenlegi közterület megnevezése miatt, átsorolás szükséges, de komoly fejlesztési potenciállal rendelkezik a telekrész -30 %

Korrekció a 127592/8-tól átlógó ingatlan miatti jogi bizonytalanság miatt -15 %

Fajlagos telekár a területbérlettel hasznosított telekrészre: 13.420 Ft/m²

Fé1: 3268 m² x 13.420 Ft/m² = 43.900.000 Ft

2. ingatlanrész forgalmi értéke: Zkp övezetbe sorolt ingatlanrész, a 127592/6-t ingatlan három oldalról határoló kiszolgáló út területe. Mérete cca. 3722 m². A Zkp övezeti telekrész a beépítésre nem szánt területek övezetei között szerepel; az övezet a közpark célú területek általános övezete; az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal. Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%. A Zkp telekrész forgalmi értékére a telekbelsőben lévő 127592/6 hrsz.-ú, szintén Zkp övezeti telekre a tömb belsőre alkalmazott Vi övezeti telekárból -75 %-os korrekcióval kialakított 4.270 Ft/m² fajlagos árat látjuk indokoltnak alkalmazni.

Fé2: 3702 m² x 4.270 Ft/m² =

15.800.000 Ft

3. ingatlanrész forgalmi értéke: Kt-02/03 övezeti ingatlan rész, a telekrendezés során a későbbiekben kialakuló 127592/26 ingatlan területe. A kialakuló 127592/26 mérete 3437 m² lesz, azonban ebből 105 m² a 127592/5-ből került kiszabályozásra. Így a 127592/11-ből Kt-02/03 övezetbe sorolt ingatlanrész 3332 m². A Kt övezeti telekrészre-figyelembe véve, hogy a tömb Pesti út menti, illetve ahhoz közelebbi részén fekszik alapárként a Pesti út-Zrínyi út sarokra kialakított 24.400,- Ft/telekm² alapárat alkalmazzuk. A Kt övezeti besorolás miatt, mivel fejlesztési potenciál ebben a telekrészben nincs, -75 % korrekciót alkalmazunk.

Vi övezeti ingatlan fajlagos ár, nem közterület ingatlanra :

24.400 Ft/m²

Korrekció a terület Kt övezeti besorolása miatt, fejlesztési potenciál nincs

-75 %

Korr. fajlagos telekár a Kt övezeti ingatlanrészre:

6.100 Ft/m²

Fé3: 3332 m² x 6.100 Ft/m² =

20.300.000 Ft

4. ingatlanrész forgalmi értéke: Vi övezetbe sorolt ingatlanrészek a tömb belsőben, 12-16 m széles, jelenleg feltáró utak. Fejlesztési potenciállal rendelkeznek, mivel Vi övezetbe soroltak, azonban alakjuk miatt önállóan nem fejleszthetők. Ennek az ingatlanrésznek a mérete a 127592/11 ingatlan területe, 14518 m², melyből azonban 3268 m² a Pesti út menti, téglalap alakú Vi övezeti rész, cca. 4874 m² Zkp övezeti rész, 3332 m² Kt övezeti rész, tehát a fennmaradó, Vi övezeti ingatlanrész területe cca. 4196 m². Fajlagos árként a tömb belsőre (127592/7 iskola telekre) kialakított 24.500 Ft/m² telekárát tekintjük alapnak, de az önálló fejlesztésre való alkalmatlanság miatt -50 %-os korrekció alkalmazását látjuk indokoltnak.

Vi övezeti ingatlan fajlagos ár, nem közterület ingatlanra, tömb belső:

24.400 Ft/m²

Korrekció az ingatlanrészek alakja miatt, önállóan be nem építhető telekrészek

-50 %

Korr. fajlagos telekár:

12.200 Ft/m²

Fé4: 4216 m² x 12.200 Ft/m² =

51.400.000 Ft

A négy eltérő státuszú ingatlanrész forgalmi értéke összesen:

43.900.000+15.800.000+20.300.000+51.400.000 Ft, összesen 131.000.000,- Ft.

Az érték meghatározása során üres, bontott állapotot feltételezünk.

Végső, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/11 ingatlan

Piaci összehasonító adatok szerinti érték (Ft)	131.000.000,-
Súlyozása	0%
Végső, egyeztetett forgalmi érték (Ft)	131.000.000,-

A 127592/11 hrsz.-ú, Vi-2/06, Zkp-3 és Kt-02/03 övezetbe sorolt, kivett közterület ingatlan forgalmi értékét üres, bontott állapotban 131.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

Üres, bontott állapotú telket értékelünk, a meghatározott forgalmi érték nem tartalmazza az üzlet felépítmények értékét, nem tartalmazza az esetleges megváltási költséget, és nem tartalmazza a bontás költségét.

5. 1. 10. A 127592/8 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Az értékelt ingatlan a Pesti út mentén helyezkedik el. L Lakú telek, melyen két felépítmény található.

A telek mérete 1785 m². A telek Pesti út felőli „nyele” cca. 14 m széles, a hátsó telekrész-melyen a fitness klub épület található, cca. 40x22 m méretű. Az ingatlan Pesti út felőli részén található az üzletsor 5. sz. épülete, melyről a telekingatlan tulajdonosától (Bp. Főváros Önkormányzat) annyi információval rendelkezünk, hogy cukrászda funkciójú, és a felépítmény tulajdonosával a telekingatlan tulajdonosának

soha nem volt közterület-használati szerződése. Az 5. épület esetében a Megbízó adatszolgáltatása alapján bontási költséggel nem kell számolnunk.

A telek hátsó részén található egy fitness klub épület. A földhivatali térképen szerepel. A tulajdonostól kapott információ szerint 3x170 +50 m². A szemlén az alagsori üzlet tekinthetjük meg. Az alsó szinten, parkoló felőli bejárattal egy üzlet van, a középső szinten és a manzard szinten fitness klub működik, a tetőtérben irodák vannak. Külön bejárattal rendelkezik az alagsori üzlet és önálló bejárata van a középső szint+manzard+tetőtér egységnek.

A forgalmi érték meghatározása során a Megbízótól kapott adatszolgáltatást is szem előtt tartva és ismerve a tömbre vonatkozó fejlesztési szándékot, a fitness épületet bontani kell, melyhez az épület kivásárlása szükséges. A fejlesztési területhez csatolható üres, bontott telekingatlan értéke ebben az esetben a telekérték a kivásárlási árral és a bontási költséggel csökkentve.

A forgalmi érték meghatározása során először meghatározzuk a telekingatlan értékét, üres, bontott felépítményű állapotban, majd kalkuláljuk a fitness épület kivásárlási+bontási költségét. Mivel a telek forgalmi értéket és a fitness épület forgalmi értéke nincs egyensúlyban, ezért az épület kivásárlásának és bontásának költségét a az ingatlancsoport végső, összesített értékének megállapításakor érvényesítjük.

A telek piaci összehasonlító adatok szerinti értékelése

A telek értékét üres, bontott állapotra határozzuk meg. Fajlagos alapárnak a Pesti út-Zrínyi u. sarkon lévő Vi-2/06 övezeti telek fajlagos ára szolgál. A fajlagos telekár korrekciója javasolt a kedvezőtlen telek alak miatt, és további korrekció indokolt a fitness épület megvásárlásával kapcsolatos kockázatok miatt.

Vi-2/06 övezeti ingatlan fajlagos ár, Pesti út-Zrínyi u. sarokra : 24.400 Ft/m²

Korrekció a telek kedvezőtlen alakja miatt: -30 %

Korrekció a fitness épület miatti jogi bizonytalanság miatt: -15 %

Korr. fajlagos telekár, már bontott állapotú telekre: 13.420 Ft/m²

Fé1: 1785 m² x 13.420 Ft/m² = 24.000.000 Ft.

A fitness épület kivásárlási és bontási költsége

A fitness épület belső megtekintésére a szemle során nem volt lehetőség és az épület méretével kapcsolatban is csak tájékoztató adat áll rendelkezésre. Ezért a forgalmi érték csak becslés, és a kivásárlási ár NAGYSÁGRENDJÉNEK megállapítására szolgál. A fitness épületet jelenleg a tulajdonos értékesítésre hirdeti, a feltalált hirdetések vélelmezhetően a vizsgált ingatlant kínálják értékesítésre. A hirdetések fotókat is tartalmaznak, így a belső állapotról némi képet kaphatunk. Az egyik hirdetésben XVII. kerületi, 613 m²-es, négyszintes üzletházat kínálnak eladásra, az irányár 90 MFt, amely 146.800 Ft/m² fajlagos árat jelent. Kínálati ár miatti -10 %-15 %-os korrekció esetén a várható kötési ár 76.5-81 MFt.

A másik hirdetésben egyértelműen felismerhető a fitness recepciója. A hirdetésben 586 m² területű üzletházat 135 MFt-ért kínálnak értékesítésre (230.000 Ft/m²)

A hirdetés az alaprajzok fotóit is tartalmazza, melyből az épület területi adatai megállapíthatók.

A hirdetés adatai szerint a nettó terület és a redukált terület a következő:

szint	nettó (m ²)	egyenértékűség	egyenértékű terület (m ²)
alagsori szint	163	100%	163
középső szint	163	100%	163
manzard	175,5	90%	157,95
tetőtér	90,6	80%	72,48
	592,1		556,43

A következőkben elvégezzük a fitness épület forgalmi értékének durva, nagyságrendi becslését.

Összehasonlító adatok és korrekciók

elhelyezkedés	méret (m2)	ár (MFt)	fajl. ár (Ft/m2)	korrekció kínálati ár miatt	korr. fajl. ár 1. (Ft/m2)	korrekciók				korr. fajl. ár 2. (Ft/m2)
						az ingatlan hoz nem tartozik telekterület	méret	igény-szint	rende-zetlen jogi helyzet	
XVII. Rákosliget, üzletközpont, 1514 m2 nettó terület, 2280 m2 telekterülettel; 43 db parkolóhely; hűtő-fűtő klíma, jelenleg fitness, üzletek	1514	389	256 935	-15%	218 395	-15%	5%	-15%	-10%	141 957
XVIII. Üllői út, kétszintes üzletház	400	71	177 500	-15%	150 875	0%	0%	10%	-10%	150 875
XVIII. Újpétertelep, főútvonalon 1060 m2-es telken többszintes épület, söröző és egy lakás	442	80	180 995	-15%	153 846	-15%	0%	10%	-10%	130 769
ÁTLAG										141 200

Fitness épület (felépítmény) becsült, nagyságrendi forgalmi értéke:

556,4 m2 x 141.200 Ft/m2= 78.568.096 Ft, **kerekítve 79.000.000,- Ft azaz ezen az áron javasolható a kivásárlás.**

A fitness épület becsült bontási költsége:

Becsült térfogat 3 m-es emeletmagasság esetén: 2000 légm3

Bontási költség: 2000 légm3 x 2400 Ft/légm3 = 5.000.000,- Ft.

Végső, egyeztetett forgalmi érték képzése – 127592/8 ingatlan

A telekingatlan forgalmi értékét üres, bontott állapotban 24.000.000,- Ft-ra becsültük.

A 11. számú, fitness épület becsült kivásárlási költsége 79.000.000,- Ft

A 11. sz. fitness épület becsült bontási költsége 5.000.000,- Ft

Az üres, bontott állapotú telekingatlan fejlesztésre alkalmassá tételéhez a várható költség 84.000.000,- Ft, míg az üres telekingatlan értéke 24.000.000,- Ft. A számítás negatív telekértéket eredményez, azonban ezek a bontások és kivásárlások a tervezett projekt terület kialakításához szükségesek; a következőkben azt a metodikát alkalmazzuk, hogy a fitness épület kivásárlási költségét az értékelt a telekcsoportok összesített értékének megállapításakor vesszük figyelembe.

Itt látjuk még fontosnak megjegyezni, hogy a fitness épület tulajdonosa információval fog rendelkezni azzal kapcsolatban, hogy az általa tulajdonolt épület akadály a terület megfejlesztésének, ezért várható, hogy a piacinál magasabb kényszeráron fogja értékesítésre felajánlani az felépítményt.

A meghatározott érték belső szemle nélkül került meghatározásra, az értékesítés előkészítésekor az ingatlan szemléjével forgalmi értékelés elkészítése szükséges.

15,42
17,78
21,85
55,05

5. 1. 11. A jelenlegi érték meghatározása során becsült értékek összesítése

Az értéket üres, bontott állapotra határoztuk fel. Figyelembe vettük annak kockázatát, hogy a telkek a jelenlegi telekosztással nem fejleszthetők, valamint az iskola és óvoda épület megszüntetésének kockázatát. A lenti összesítésben Megbízó kérésére külön feltüntettük azon területrészek forgalmi értékét, melyek a Főváros tulajdonában állnak, és a telekredezés során kialakításra kerülő 127592/27 hrsz.-ú, fejlesztési telek ingatlan részei.

hrsz	méret	az ingatlan és alrészének övezeti besorolása	alrész területe (m2)	alrész Fé (Ft)	ingatlan Fé (Ft)	kialakítás alatt lévő 127592/27 része, Fővárosi tulajdon
127592/10	5745	Vi-2/06, 1.5 SZM			140 000 000	
127592/7	4794	Vi-2/06, 1.5 SZM			82 000 000	
127592/6	4100	Zkp			18 000 000	
127592/9	6327	Vi-2/06, 1.5 SZM	3160	61 700 000	77 000 000	61 800 000
		Zkp	3167	15 500 000		
127594/2	8176	Zkp			35 000 000	
127594/3	19129	Kt-02/03	1507	6 400 000	117 000 000	
		Vi-2/03, 0.75 SZM	4886	56 600 000		
		Zkp	12736	54 400 000		
127594/4	5185	Kt-02/03	4128	17 600 000	30 000 000	
		Vi-2/03, 0.75 SZM	1057	12 300 000		
127592/5	2515	Kt	105	600 000	29 000 000	
		Vi-2/05, 1.0 SZM	628	2 900 000		
			874	8 200 000		
			908	17 000 000		
127592/11	14518	Vi-2/06	3268	43 900 000	131 000 000	43 900 000
		Zkp	3702	15 800 000		
		Kt	3332	20 300 000		
		Vi-2/06	4216	51 400 000		51 200 000
127592/8	1785	Vi-2/06, a kivásárolandó épület telke		24 000 000	24 000 000	24 000 000
		összesen			683 000 000	180 900 000
		fitness épület becsült kivásárlási és bontási költsége			-84 000 000	-84 000 000
Összesen	72 274				599 000 000	96 900 000

Az értékelésbe vont Budapest XVII. ker. 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanok telekterületének jelenlegi forgalmi értékét, üres, bontott állapotot feltételezve 599.000.000,- Ft-ban határozzuk meg.

A forgalmi érték érvényesíthetőségének kockázatait és feltételeit a szakvélemény korábbi részeiben már részletesen ismertettük, illetve a várható érték meghatározását követően összefoglaljuk.

Főv. { csere 181 m² - 84 m² becsült telke → 97 m²
ingyen 85,7 sport + 26,7 ut = 112,4 m² ↔ 84

Ker. - csere 12,3 + 55,05 → 67,35

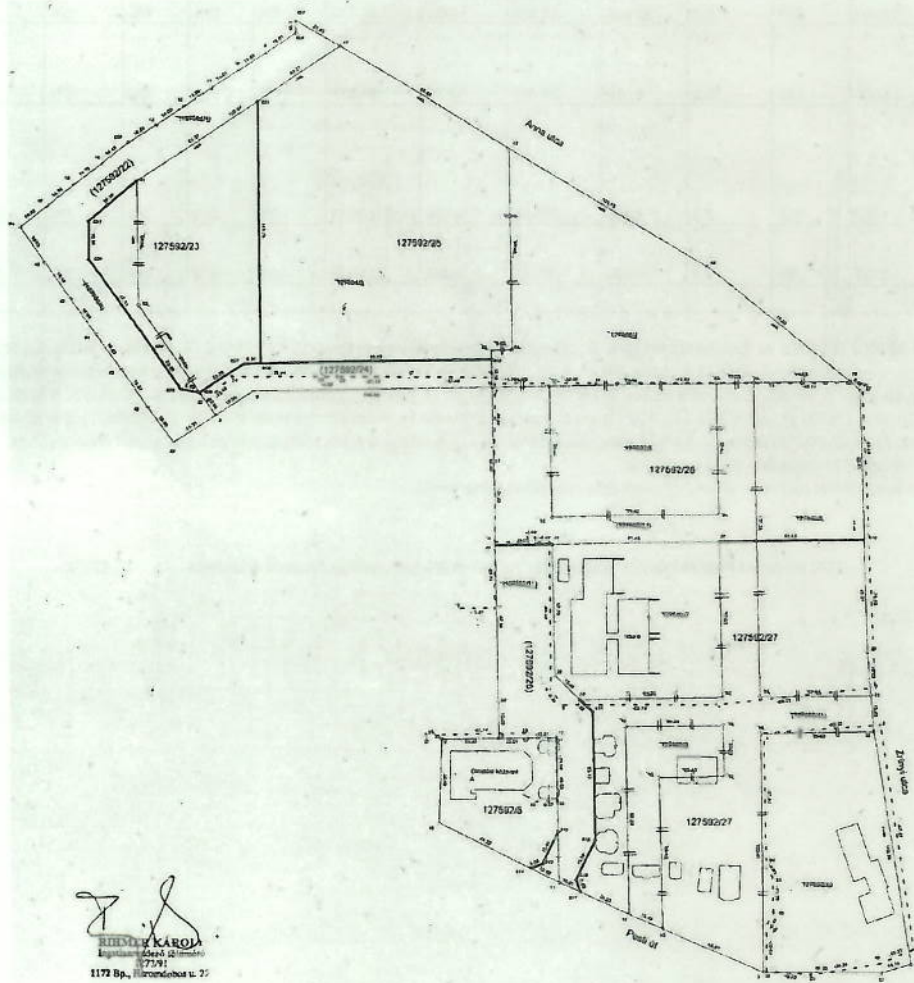
5. 2. Telekrendezést követő várható érték meghatározása

Megbízó kérésére várható értéket határoznak meg a telekrendezés megtörténtét követő állapotra. A telekrendezés során kialakul a 127592/27 hrsz.-ú, Vi-2/06 övezeti, 2,3 ha-os fejlesztési terület. Hasznosításához az óvoda és az iskolaépület bontása szükséges. A várható érték meghatározása során kockázatként figyelembe vesszük, hogy az iskola és óvoda áthelyezésének szükségessége és annak időbeni megvalósíthatósága kockázatot hordoz a meghatározott értéket illetően.

A telekrendezés során kialakuló ingatlanok és a tulajdoni hányadok a Megbízó adatszolgáltatása szerint a következők lesznek:

hrsz	méret (m2)	Rákosmente (m2)	Főváros (m2)	összesen (m2)
127592/5	2410	2410	0	2410
127592/22	4128	4128	0	4128
127592/23	5943	1057	4886	5943
127592/24	1507	0	1507	1507
127592/25	31881	12276	19605	31881
127592/26	3437	105	3332	3437
127592/27	22968	10539	12429	22968
összesen	72274	30515	41759	72274

A telekrendezés során kialakuló ingatlanok a mérési vázlaton:



5. 2. 1. Kialakuló 127592/27 hrsz. telekterületének forgalmi értékelése

Összehasonító adatok és korrekciók

A fajlagos árat cca. 2.3 ha méretű, 1.5 szintterületi mutatóval beépíthető, főútvonal, intézményi telekre határozzuk meg.

elhelyezkedés	méret (m2)	ár (MFt)	SZM	építhető (m2)	fajl. ár (Ft/építhető m2)	korr. kínálati ár miatt	korr. Fajl. Ár 1 (Ft/építhető m2)	lakó funkció elhelyezhetősége	méret	korrekció					korr. fajl. Ár (Ft/építhető)
										főútvonal	térségen belüli elhelyezkedés	településen belüli árszint	bontandó épület		
XVII. Pesti út, a telek területéből 2061 m2 kivett út, I-XVII-21 intézményi övezet, 40 %, 10.5 m, 1.2 szintterületi mutató (volt autószozi telke), összközmű	13020	399	1,2	15 624	25 538	-20%	20 430	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	17 366	
XVII. Pesti út, Home Center előtt, I-XVII-20 övezet, 45 %, 1.2 SZM, 9 m ép. mag; az információ szerint tárgyalás alatt van	5013	175	1,2	6 016	29 091	-20%	23 273	0%	-15%	0%	-10%	0%	0%	17 455	
III. Hadrianus u. , Békásmegyeren az Újmegyeri térnél, I-III-V/K övezet, intézményi övezeti, 1096 m2 épület, Beépíthetőség: 40 %, 2.0 SZM, ép. mag. 16.0 m (az ingatlan igen hosszú ideje piacon van)	4200	249	2,0	8 400	29 643	-25%	22 232	0%	-15%	5%	0%	-15%	5%	17 786	
Bp. XI. Albertfalva, forgalmas főút mellett, I-XI/K övezet, 50 %, 3.0 SZM, 21 m; lakó funkció létesíthető	3200	299	3,0	9 600	31 146	-20%	24 917	-10%	-20%	0%	0%	-10%	0%	14 950	
átlag														16 889	

A szabadon beépíthetőnek tekintett 127592/27 hrsz.-ra kialakított fajlagos ár, létesíthető szintterületre vetítve 16.899 Ft/m2. A Megbízói adatszolgáltatás alapján jelenleg kockázatot hordoz az iskola és az óvoda épület áthelyezésének és bontásának megvalósítása és annak időtartama. A szakvélemény készítésekor várható kockázatot -10 % korrekció alkalmazásával vesszük figyelembe. A korrekció alkalmazásával a korrigált fajlagos ár az építhető szintterületre vetítve 15.200 Ft/m2. A kialakuló 127592/27 hrsz. forgalmi értéke: 22.968 m2 x 1.5 m2/m2 x 15.200 Ft/m2 = 523.670.400 Ft, kerekítve 524.000.000 Ft. A fejlesztési telek mérete 22.968 m2, így a kialakuló telek fajlagos ár 22.814 Ft/m2, kerekítve **22.800 Ft/m2**. Ezt a 22.800 Ft/telek m2 értéket tekintjük referencia alapadatnak a telek tömbben lévő ingatlanok értékeléséhez.

A kialakuló 127592/27 hrsz. várható értékét 524.000.000,- Ft-ra becsüljük.

Az érték érvényesíthetőségével kapcsolatos feltételeket a várható értékek összesítésénél ismertettjük.

5. 2. 2. Az értékelt ingatlan-csoport további elemei forgalmi értékének meghatározása**Kialakuló 127592/25 hrsz.**

Kivett építési terület megnevezésű, 3 ha 1881 m² méretű ingatlan. A 127592/27 hrsz.-ú fejlesztési terület mögött kialakítandó Zkp övezeti közkert-közpark. Be nem építhető övezet. Elhelyezkedése miatt a 127592/27-re alkalmazott alapár -20 %-os korrekcióját látjuk indokoltnak. Ezt követően a Zkp övezeti besorolás miatt, mivel fejlesztési potenciállal nem rendelkeznek, ezért fajlagos értékét a 127592/27-ből az elhelyezkedés miatti korrekcióval kialakított fajlagos érték -75 %-os korrekciójával alakítjuk ki.

Fajlagos alapár (főútvonal, 1.5 SZM):	22.800 Ft/m ²
Korrekció elhelyezkedés miatt: :	-20 %
Korrigált fajlagos ár 1:	18.240 Ft/m ²
Korrekció Zkp övezeti besorolás miatt, fejlesztési potenciál nincs:	-75 %
Korrigált fajlagos ár 2:	4.560 Ft/m ²

A 127592/25 hrsz. forgalmi értékének képzése során a kialakított 4.560 Ft/m² fajlagos értéket vesszük figyelembe.

Kialakuló 127592/22 hrsz.

Kivett közterület megnevezésű, 4128 m² méretű ingatlan. A területrészt hátsó részén, a Sisakos sáska-Anna utcában kialakuló kivett közterület. Kiszolgáló út funkciója lesz. Fejlesztési potenciállal nem rendelkezik. Fajlagos árként a 127592/25 hrsz.-ra kialakított 4.560 Ft/m² értéket látjuk alkalmazhatónak.

Kialakuló 127592/24 hrsz. → 6.871.920.-Ft

Kivett közterület megnevezésű, 1507 m² méretű ingatlan. A területrészt hátsó részén, a Sisakos sáska utcáról nyílóan kialakuló kivett közterület. Kiszolgáló út funkciója lesz. Fejlesztési potenciállal nem rendelkezik. Fajlagos árként a 127592/25 hrsz.-ra kialakított 4.560 Ft/m² értéket látjuk alkalmazhatónak.

Kialakuló 127592/26 hrsz.

Kivett közterület megnevezésű, 3437 m² méretű ingatlan. A Pesti úttól induló feltáró út. Kiszolgáló út funkciója lesz. A főútvonaltól indul, ezért alapárként a 127592/27-re kialakított fajlagos árat tekintjük alapnak. Fejlesztési potenciállal nem rendelkezik, ezért -75 % korrekció alkalmazása indokolt.

Fajlagos alapár:	22.800 Ft/m ²
Korrekció Zkp övezeti besorolás miatt, fejlesztési potenciál nincs:	-75 %
Korrigált fajlagos ár:	5.700 Ft/m ²

Főv. Önl. 3332/3437
tel. költség
18.992.400.-Ft**Kialakuló 127592/23 hrsz.**

A Sisakos sáska u. folytatása-Anna utca sarkán kialakítandó kivett építési terület. Mérete 5943 m². Vi-2/03 intézményi övezetbe sorolt, 0.75 szintterületi mutatóval fejleszthető. A fajlagos ár kialakítása során először a szintterületi mutató eltérése miatt alkalmazunk korrekciót. Ezt követően az elhelyezkedés, a kevésbé intenzív beépítés miatt, a telek mérete és a közművesítés hiánya miatt alkalmazunk korrekciót.

Fajlagos alapár (1,5 szintterületi mutató, főútvonali elhelyezkedés):	22.800 Ft/telekm ²
Fajlagos alapár (0.75 szintterületi mutató, de főútvonali elhelyezkedés):	11.400 Ft/telekm ²
Korrekció elhelyezkedés miatt:	-20 %
Korrekció kevésbé intenzív beépítés miatt:	+10 %
Telek mérete miatt	+20 %
Korrekció a közművesítés hiánya miatt:	-5 %
Korrekciók összesen:	5 %
Korrigált fajlagos ár:	11.970 Ft/m ²

A fajlagos értéket a kialakított 11.970 Ft/m² fajlagos ár alkalmazásával alakítjuk ki.

Kialakuló 127592/5 hrsz.

A jelenlegi 127592/5 hrsz.-ből egy 105 m²-es területrészt Kt övezetbe történő kiszabályozásával kialakuló ingatlan. Értékelése során a jelenlegi érték meghatározása során kövezett elveket alkalmaztuk.

Az ingatlanra kialakított fajlagos alapár a következő:

Fajlagos alapár (1,5 szintterületi mutató, főútvonali elhelyezkedés):	22.800 Ft/telekm ²
Fajlagos alapár (1.0 szintterületi mutató, de főútvonali elhelyezkedés):	15.200 Ft/telekm ²
Korrekció kevésbé intenzív beépítés miatt:	+5 %
Korrekció telek mérete miatt:	+20 %
Korrigált fajlagos ár:	19.000 Ft/m ²

A forgalmi érték képzésénél a jelenlegi érték képzésénél alkalmazott korrekciókat alkalmazzuk, a földhasználati joggal tehet területre -75 %, a területbérleti szerződéssel hasznosított az épület körül telekrészre -50 %-os korrekciót.

5. 2. 3. A telekrendezést követően kialakuló ingatlanok forgalmi értéke:

hrsz	méret	övezet	egyéb jellemző	alrész mérete (m2)	alkalmazott korr. fajl. ár (Ft/m2)	alrész Fé (Ft)	Forgalmi érték (Ft)
127592/5	2410	Vi-2/05, 1.0 SZM	földhasználati joggal terhelt	628	4750	3 000 000	29 000 000
			területbérleti szer., ép. Körül	874	9500	8 300 000	
			Pesti út mentén	908	19000	17 300 000	
127592/22	4128	Kt-02/03			4 560	19 000 000	
127592/23	5943	Vi-2/03, 0.75 SZM			11 970	71 000 000	
127592/24	1507	Kt-02/03			4 560	7 000 000	
127592/25	31881	Zkp			4 560	145 000 000	
127592/26	3437	Zkp	Pesti úttól indul		4 560	20 000 000	
127592/27	22968	Vi-2/06 övezet; 1.5 SZM	Pesti út menti fejlesztési terület		15200 x 50000 = 760 000 000 22 800	524 000 000	
összesen	72274						815 000 000
A fitness épület kivásárlási és bontási költsége							-84 000 000
Forgalmi érték összesen							731 000 000

Az értékelésbe vont Budapest XVII. ker. 127592/5, 127592/6, 127592/7, 127592/8, 127592/9, 127592/10, 127592/11, 127594/2, 127594/3, 127594/4 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló ingatlan-együttes telekterületének összesített várható forgalmi értékét a telekrendezést követő állapotra, üres, bontott állapotot feltételezve 731.000.000,- Ft-ra becsüljük.

A kialakított forgalmi értékkel kapcsolatos alapvetések és a forgalmi érték érvényesíthetőségének feltételei a telekrendezést követően várható állapotra a következők:

- az ingatlanok telekterületét értékeljük;
- üres, bontott állapotú ingatlant értékeltünk;
- az iskola és óvoda épület bontott állapotát vélelmezzük;
- az iskola és óvoda áttelepítése és bontása az egységes fejlesztési terület kialakítása során feltétlenül szükséges, erre tulajdonosi szándék van; megvalósulása illetve annak időtartama azonban kockázatot hordoz, ennek hatását egy, a szakvélemény készítésének időpontjában becsülhető szinten a fajlagos érték képzésénél figyelembe vettük;
- amennyiben egyéb, jelenleg még nem látható ok miatt késlekedést szenved az iskola és óvoda megszüntetése és bontása, az a forgalmi érték jelentős, kedvezőtlen változását eredményezheti;
- a 127592/27 ingatlan kialakítása során megszüntetésre kerül a 127592/8 és /11 ingatlan, ezeken az ingatlanokon bontandó felépítmények vannak; bontási költséget nem kellett figyelembe venni;
- a 127592/8 hrsz. esetében rendezetlen a helyzete a Pesti út melletti 5. sz. épületnek;
- szintén a 127592/8 hrsz. esetében az ingatlanon más által épített felépítmény van; az egységes fejlesztési terület kialakításához a felépítmény kivásárlása és bontása szükséges;
- mivel a felépítmény tulajdonosa számára ismert lesz a fejlesztési cél, ezért kényszerárat fog meghatározni, és a birtokbavétel időtartama is jelentősen elhúzódhat;
- az esetleges jogi lépések projektet hátráltató hatásait itt nem vettük figyelembe, rövid időszakon belüli birtokbavételt feltételeztünk;
- a 127592/11 hrsz.-on ideiglenes építési (vagy fennmaradási) engedéllyel rendelkező 9 db üzlet van; azt az állapotot feltételeztük a forgalmi érték meghatározásánál, hogy a bérlők az üzleteket elhagyják és az épületek bontása megtörtént; amennyiben a 9 db bérlő vagy épület tulajdonos bármelyike által jogi lépések megtételére kerül sor, az a fejlesztési telek kialakításának lehetőségét megkérdőjelezi vagy jelentősen késlelteti, ebben az esetben az meghatározott érték nem érvényesíthető.

6. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

Az értékelés az EVS 2009, valamint a 32/2000. (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet irányelvei alapján készült.

Az értékbecslésben alkalmazható módszerek:

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe vont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A piaci összehasonlító értékelés lépései: - összehasonlító ingatlanok kiválasztása; - fajlagos árak meghatározása: felépítményes ingatlannál a vételár/kínálati ár az épület(ek) redukált alapterületére kerül vetítésre; a fajlagos ár a telekértéket is tartalmazza; - egyenkénti összevetéssel a módosított fajlagos árak alapján az átlagos fajlagos ár meghatározása; - piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Jelen szakvéleményben a telek területek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel közelítettük. Összehasonlításba intézményi telkek összehasonlító adatait vontuk. A 1275982/8 hrsz.-on lévő fitness épület nagyságrendileg közelített forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel becsültük. Az óvoda és iskola ingatlanl kapcsolatosan oktatási-nevelési létesítmények tájékoztató piaci összehasonlító adatait közöltük.

A **költségalapú érték-megközelítés** lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az időmúlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Főbb lépései: - A telekérték meghatározása; - A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása; - Avulások számolása; - A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zárni.

Jelen szakvéleménynek a módosított megbízás szerint nem volt feladata az ingatlanokon lévő óvoda és iskola költségelvű értékelése. Ugyanakkor a szakvéleményben tájékoztató felépítmény költségelvű értéket határoztunk meg az említett két felépítményre.

Az ingatlan értékének becslése **hozamértékeléssel**, az ingatlan nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetnek le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A telekérték meghatározásánál alkalmazandó elv az ún. **maradványérték számítás**, amely szerint modellezhető a telkek fejlesztése és a fejlesztés becsült költségei, valamint a fejlesztés prognosztizálható bevételei. A prognosztizált bevételek és a költségek különbsége képviseli a telek értékét.

Jelen szakvéleményben hozamelvű értékelést nem végeztünk.

MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAPOK

TÉRKÉPMÁSOLATOK

TELEKALKÍTÁS VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ ÉS MÉRÉSI VÁZLAT

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

A 127592/8 ÉS /11 INGATLANOKON LÉVŐ (BONTANDÓ) ÉPÜLETEK SZÁMOZÁSA

127592/5 ÉS 127592/5/A HRSZ. FÖLDHASZNÁLATI ÉS TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

TÉRKÉP A VIZSGÁLT INGATLAN-EGYÜTTES ELHELYEZKEDÉSÉVEL



FOTÓK



Környezet - a Pesti út-Zrínyi u. csomópont



Környezet - A Pesti út



Környezet – a Zrínyi utca



A Pesti út-Zrínyi u. csomópont



A 127592/10 hrsz. a Pesti út-Zrínyi u.
csomópontban



A 127592/10 hrsz.-on lévő, nem értékelt,
bontandó óvoda felépítmény



A 127592/5 hrsz. a Pesti út mentén



A 127592/5 hrsz.-on lévő, más tulajdonában lévő
felépítmény



A Pesti úti üzletsor a 127592/8 és /11 ingatlanon



Az üzletsor a 127592/11 hrsz. mentén



127592/8 hrsz., a fitness épület (bontandó)



Az üzletsor a 127592/8 és/11 hrsz-on



A 127592/7 hrsz. ingatlanon lévő általános iskola



A 127592/9 hrsz. az iskola felől



A 127592/9 hrsz. a Zrínyi u. felől



A 127592/9 hrsz. az általános iskola felől



A 127594/2 a Zrínyi u. felől



A 127594/2 hrsz.



A 127594/3 hrsz.



A 127594/3 hrsz-t határoló Sisakos sáska u.



127592/6 hrsz.



A Sisakos sáska u. kiépített szakasza



A 127592/3 hrsz.



A 127592/3 hrsz.

1. Introduction

2. Methodology

TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/46852/2019
2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127592/5 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Sasakos sánka utca 1. "Felülvizsgálat alatt"
I.R.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------------

- Kivett oktatási központ és üzlet és kereskedelmi egység	0	2515	0000		
I.R.É.S.Z.					

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 118505/1/2014/1999.01.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 41358/2/1999/99.01.20
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOZMENTE ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER Pesti út 165.

III. R.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65948/1/2008/07.12.27
Bányászati jog
jogosult:
név: FŐGÁZ FŐLOGÁZELOSZTÁSI KFT.
cím: 1091 BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság tér

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.03
Vezetékgjog
65 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-17/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 492-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 13230/2/2014/11.12.12

Földhasználati jog terheli a a 127592/5 helyrajzi számú ingatlant illető, az épület
mindenkori tulajdonosát illetően.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/46861/2019
2019.02.07

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127592/5/A helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Sisakos sáská utca 1. "Földhivatal alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezésterület tulajdoni forma
m²

oktatási épület raktár és kereskedelmi egység
Bejegyző határozat: 33230/2/2014/13.12.12

628 magán

1. bejegyző határozat: 33230/2/2014/13.12.12

Illetli a BUDAPEST XVII. KER. Belterület 127592/5 HR52-t terhelő Földhivatali jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33230/2/2014/13.12.12

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Imre Péter

sz.név: Tóth Imre Péter

szül. : 1944

a.név : Slezák Mária

cím : 1171 BUDAPEST XVII. KER. Oszkár utca 4

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megyei nyilvántartás szám: 8000004/46866/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127592/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. k.fíll	alérvényesítési ter. kat. jöv. ha m2 k.fíll
--	-------	------------------	------------------------	---

- Kivett építési terület

0
II. RÉSZ

4100

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41359/2/1999/99.01.20

jogcím: megállapodás

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: XVII. KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Pesti út 165

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46868/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII.KER.

Beltérület 127592/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillelőzetl. adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.Fill

- Kivett általános iskola

0

4794

0,00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121919/1/2014/14.10.27

jogcím: tulajdonjog rendezése 196126/1/2008/08.09.15

jogcím: 1990. évi LXV. tv

jogcím: kiigazítás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 165.

II/4. sorozás alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.09

Vezetékjog

41 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-176/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT:

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méggyűlési szám: 8000004/46870/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127592/8 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Pesti út. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alapszám ter.	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett üzletház, udvar	0	1785	0,00		

1. bejegyző határozat: 2598/1/2001/01.06.19
46 m2 túlépítés a 127592/11-re.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 166395/1/2001/01.07.02
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.
utalás: II /1-2.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46871/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII.KER.

Beltérület 127592/9 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII.KER. Zrínyi utca 167-177. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alóérték ter.	adatok kat.jöv m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------

- Kivett építési terület	0	6327	0,00		
II.RÉSZ					

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 300159/1/2002/02.11.19
 jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.
 utalás: II /1-2.
 jogállás: tulajdonos
 név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/46873/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Beltérület 127592/10 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Zrínyi utca 179-185. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alorvítály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill ter kat.jöv
ha m2 k.fill

- Kivett óvoda, udvar 0 5745 0,00
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121916/1/2014/14.10.27

jogcím: megállapodás 41359/2/1999/99.01.20

jogcím: kiigazítás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Pesti út 165.

II/3. sorozám alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.10

Vezetékjog

89 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VM6-176/2011

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46876/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127592/11 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok miveléni ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	aloszt ter	adatok kat.jöv k.Fill
- Kivett közterület	0	1.4518	0.00		

1. bejegyző határozat: 2598/1/2001/97.10.16
46 m2 tölélpítés a 127592/8-ról.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányadi 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 172598/1/2001/01.07.10
jogcíme: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4976/1/2000/00.12.10
- irimián György kérelmére a földrészletre a földrészlet létesültségének tényét
feljegyeztem.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 65940/1/2006/07.12.27
Bányászolgalmi jog
jogosult:
név: FÖGÁZ FÖLDELŐSZTÁSI KFT.
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.03
Vezeték jog
154 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VM-176/2011.
jogosult:
név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46894/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127594/2 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Anna utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mívelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alérték ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett építési terület	0	8176	0,00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121916/1/2014/14.10.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 133770/1992.VII.13.

jogcím: kiigazítás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSEMENTE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Pesti út 165.

II/3. sorozám alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 87203/3/2010/10.03

Vezetékjog

304 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 87451/4/2010/10.03.31

Vezetékjog

297 m2 területre VMB-119/2009.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 1117274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.03

Vezetékjog

13 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-176/2011.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46896/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 127594/3 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Anna utca. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivott megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alószít ter m2	adatok kat.jöv k.fill
- Kivott építési terület	0	1.9129	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 306678/1/2002/02.11.26
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.
utalás: II /1-2.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11
törzsszám: 10529112

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 87203/3/2010/10.03.31
Vezetékjog
149 m2 nagyságú területre vonatkozóan.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 87451/4/2010/10.03.31
Vezetékjog
160 m2 területre VMB-119/2009.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 151458/2/2011/11.10.03
Vezetékjog
167 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-176/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/46898/2019

2019.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVII. KER.

Beltérület 127594/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alörvény adatok terület ha m2	kat.jöv. k.fill
- Kivett kösterület	0	5185	0,00	
II. RÉSZ				

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121919/1/2014/14.10.27

jegycím: 1991. évi XXXIII. tv. 13770/1992.VII.13.

jegycím: kiigazítás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonon

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 165.

II/3. sorozám alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Néhány nem használható.

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

TÉRKÉPMÁSOLATOK

JELENLEGI ÁLLAPOT

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

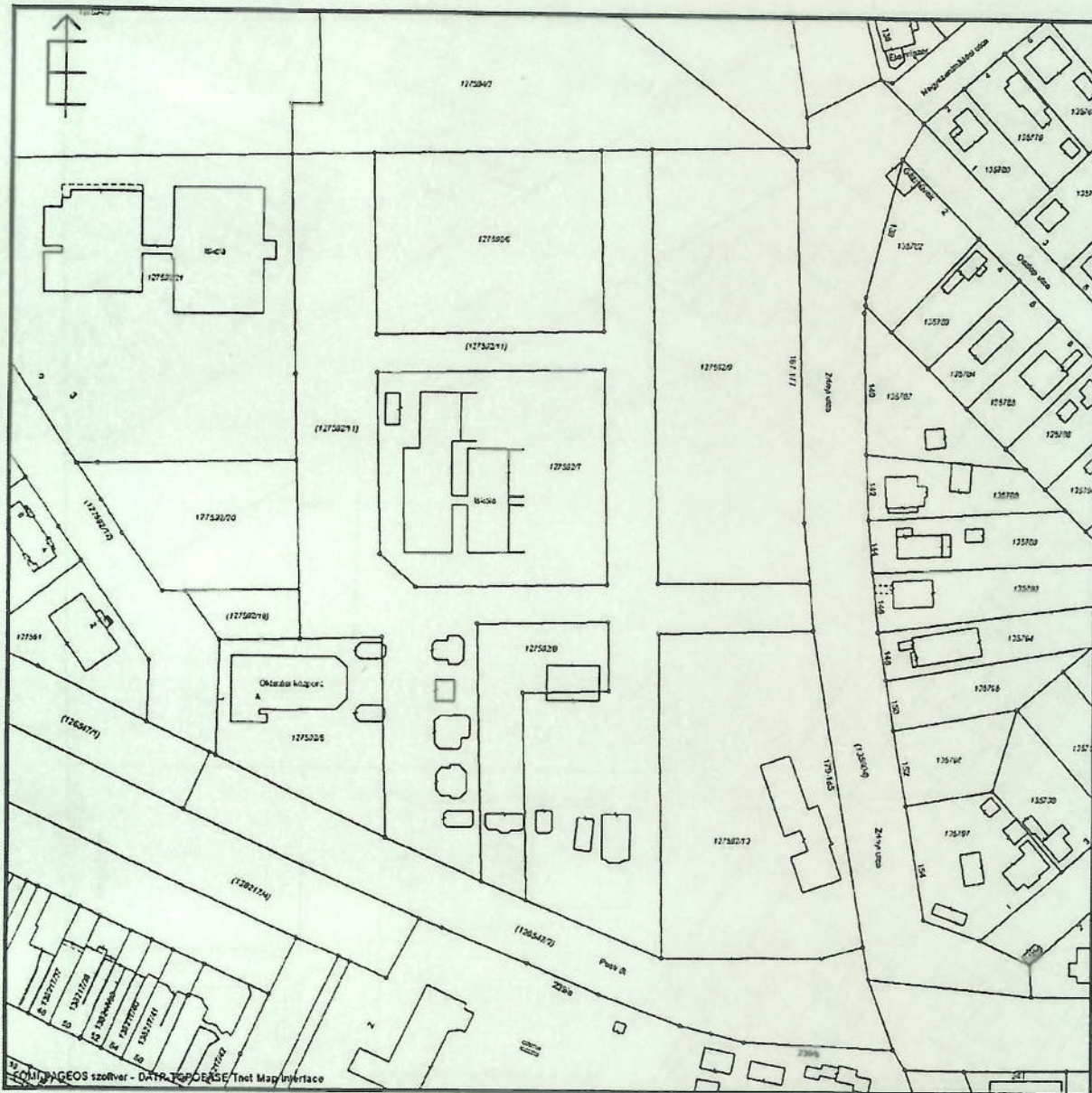
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.18 12:54:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. belterület 127592/11

Megrendelés szám: 9000/3045/2019

Méretarány: 1 : 2000



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

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

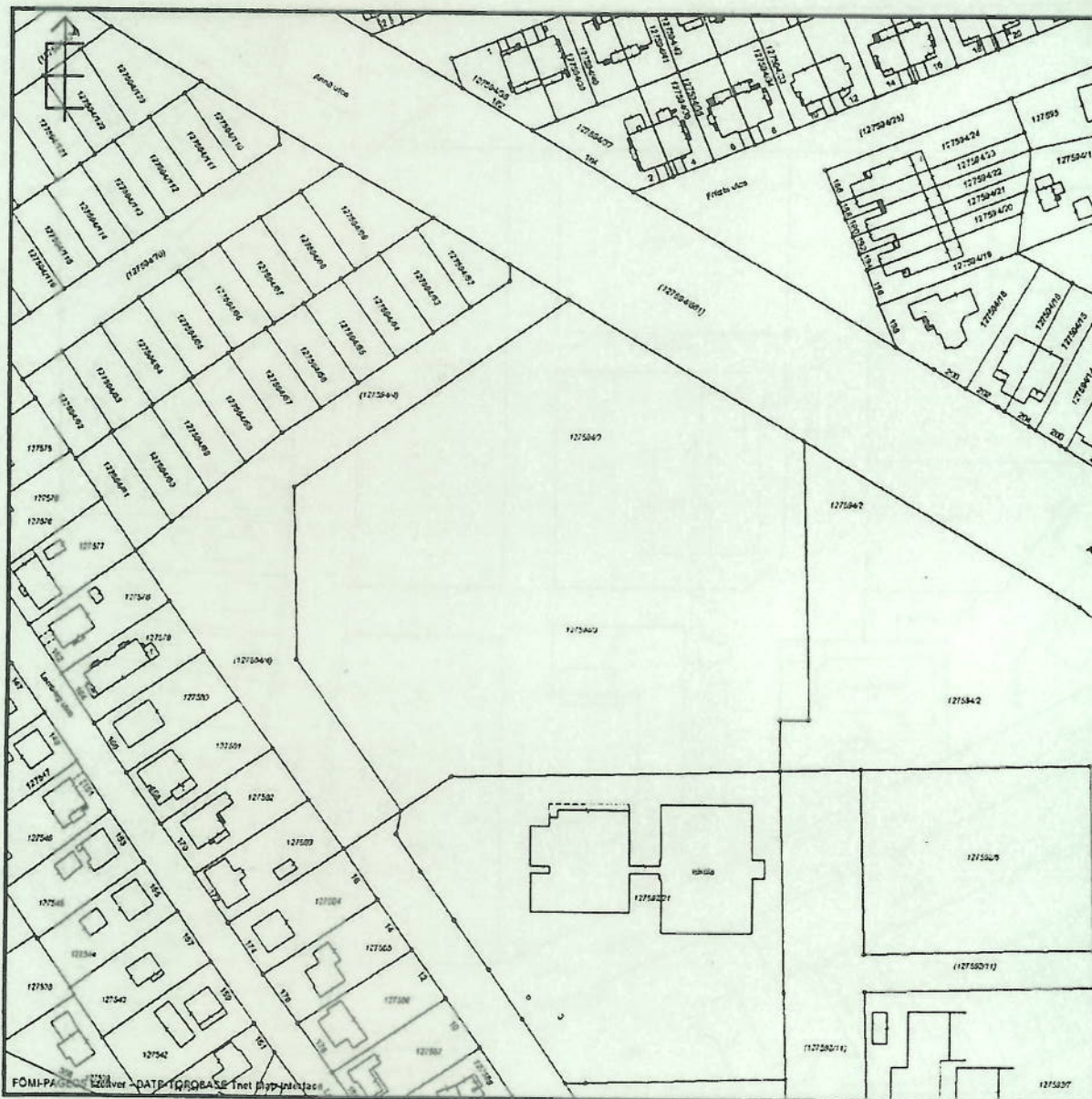
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.18 13:03:11

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. belterület 127594/3

Megrendelés szám: 9000/3046/2019

Méretarány: 1 : 2000



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

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

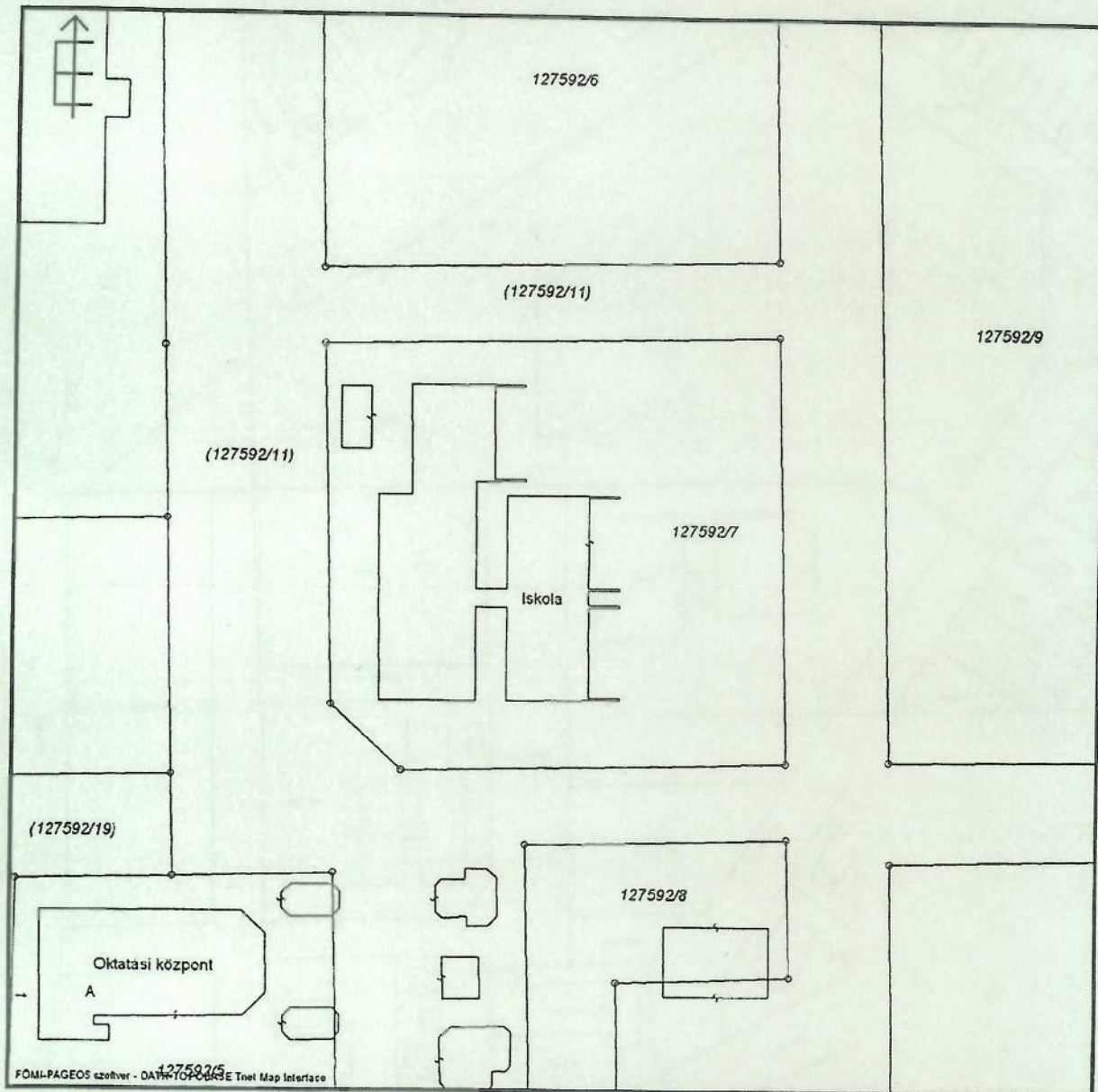
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.18 10:01:20

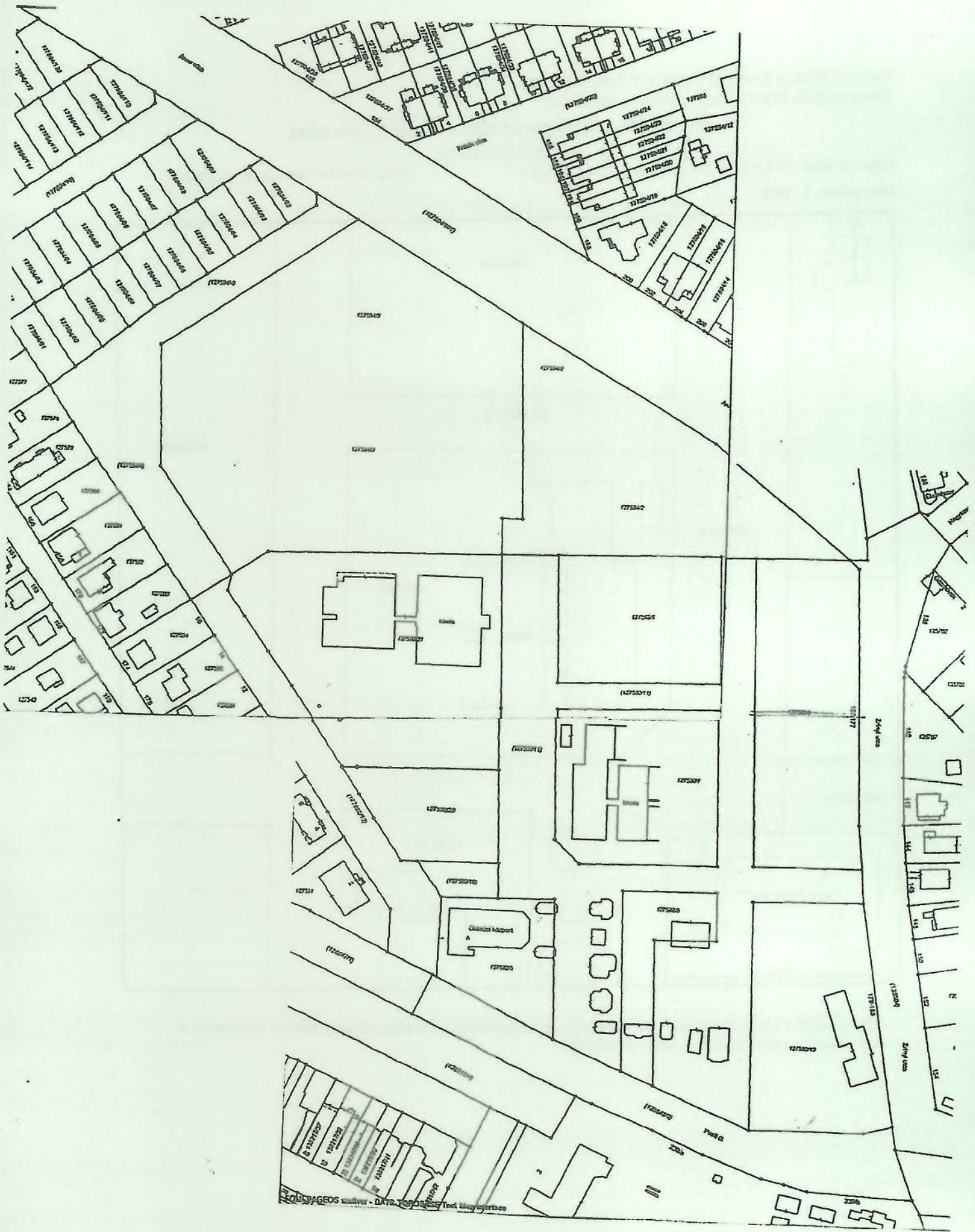
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. belterület 127592/7

Megrendelés szám: 9000/3029/2019

Méretarány: 1 : 1000

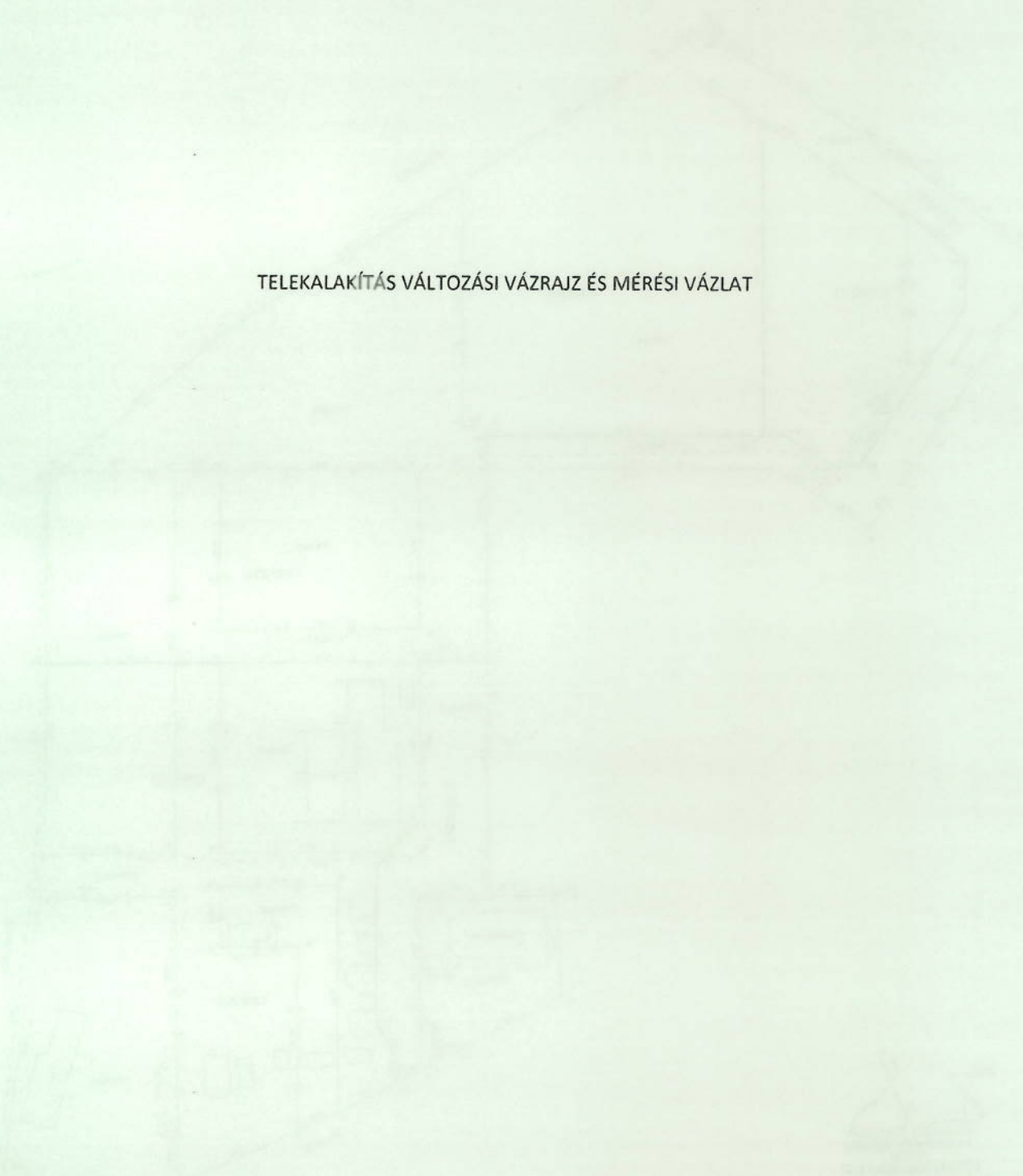


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



© 2014 GEOS - DATA TOPOSSE - Tract 1400/1000000

TELEKALKÍTÁS VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ ÉS MÉRÉSI VÁZLAT



TEOMER BT
1172 Bp., Héromdóboz u. 22.
T: 257-72-15
06-30/528-51-27
Adósz: 28868011-2-42

A munkát végző szerv neve
Munkaszám: 100/2018

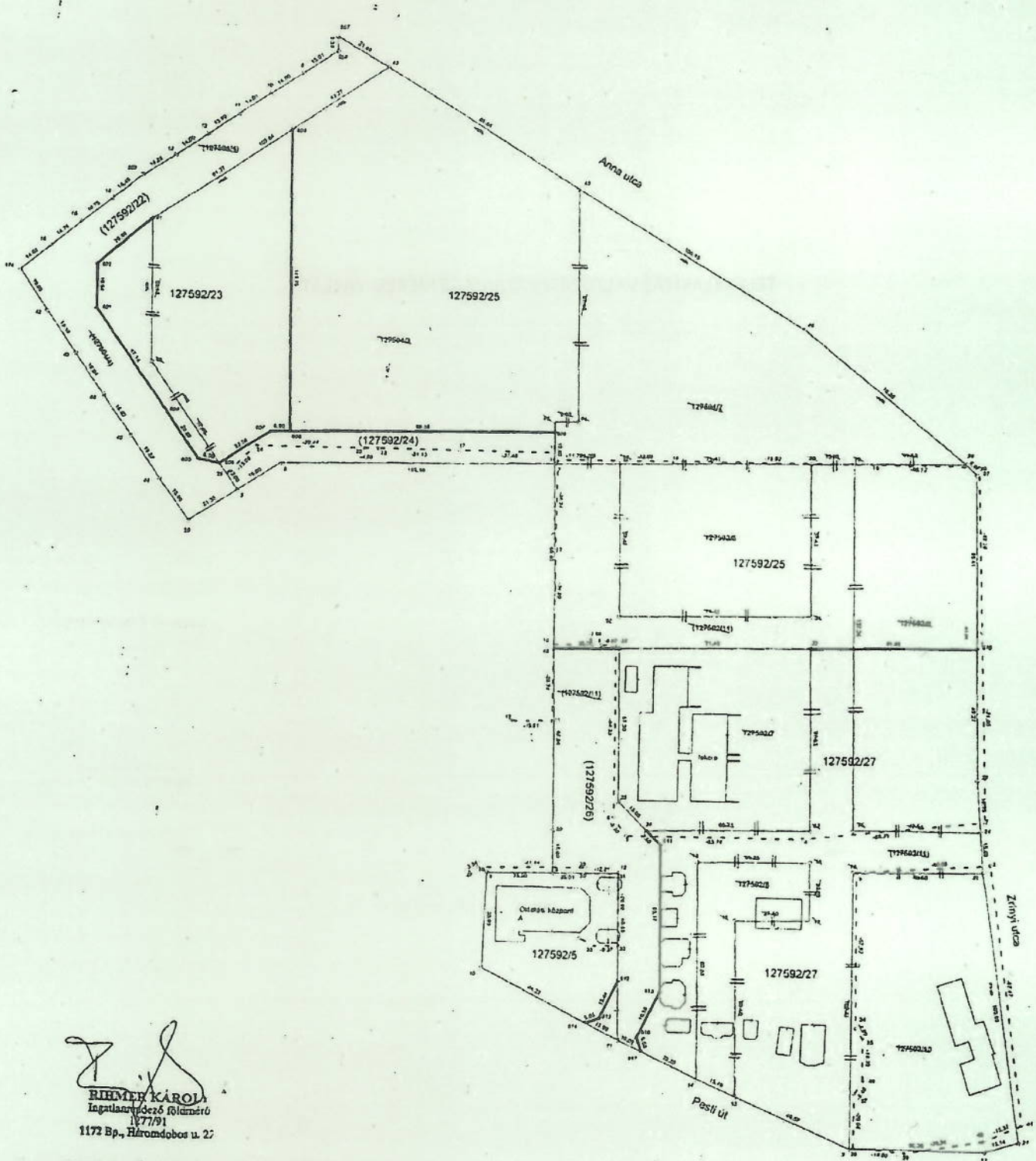
Bp. XVII. ker.
bellekület
7206_1246_2018

MÉRÉSI VÁZLAT
127592/5, /6, /7, /8, /9, /10, (/11), 127594/2, /3, (/4) helyrajzi számú földrészletek
telekcsoport újraosztása

M=1:1000

T_90363

EOV




RIHMLE KÁROLY
Ingatlanmérő és földmérő
1277/91
1172 Bp., Héromdóboz u. 22

Készítő és minőség tanúsló:
Ig. száma: 7052, ing.rend.sz.: 1277/91
Budapest, 2018 április 30

TEOMER BT
1172 Bp., Háromdobos u. 22.
T: 257-72-15
08-30/528-51-27
Adószám: 28860011-2-42

A munkát végző szerv neve
Munkaszám: 100/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 127592/5, /6, /7, /8, /9, /10, (/11), 127594/2, /3, (/4) hrsz.-ű
földrészletek telekcsoport újraosztása

M = 1 : 2000

17-T_90363
Budapesti XVII. ker.

belterület
7206_1246_2018

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	jel	Alrészlet móv.éga	terület m ²	ha, m ²	AK	Hrsz	jel	Alrészlet móv.éga	terület m ²	ha, m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
127592/5		kivett Oktatási központ és üzlet és kereskedelmi egység		0.2615	0.00	127592/5		kivett Oktatási központ és üzlet és kereskedelmi egység		0.2410	0.00	Bányászolgalmi jog Jogosult: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft 1081 Budapest, Köztársaság tér 20 Vezetékljog 85 m ² -re (VMB-178/2011) Jogosult: Elmo Hálózati Kft, 1132 Budapest, Váci út 72-74	
127592/6		kivett építési terület		0.4100	0.00	(127592/22)		kivett közterület		0.4128	0.00		
127592/7		kivett általános lakóka		0.4794	0.00	127592/23		kivett építési terület		0.5943	0.00		
127592/8		kivett üzletház, udvar		0.1795	0.00	(127592/24)		kivett közterület		0.1507	0.00	Vezetékljog 160 m ² -re 20 KV (VMB-119/2009) Vezetékljog 149 m ² -re 20 KV (VMB-138/2009) Vezetékljog 187 m ² -re 0.4 KV (VMB-176/2009) Jogosult: Elmo Hálózati Kft, 1132 Budapest, Váci út 72-74	
127592/9		kivett építési terület		0.6327	0.00	127592/25		kivett építési terület		3.1881	0.00	Vezetékljog 297 m ² -re 20 KV (VMB-119/2009) Vezetékljog 304 m ² -re 20 KV (VMB-138/2009) Vezetékljog 116 m ² -re 0.4 KV (VMB-176/2009) Jogosult: Elmo Hálózati Kft, 1132 Budapest, Váci út 72-74	
127592/10		kivett óvoda, udvar		0.5745	0.00	(127592/26)		kivett közterület		0.3437	0.00	Vezetékljog 51 m ² -re (VMB-176/2011) Jogosult: Elmo Hálózati Kft, 1132 Budapest, Váci út 72-74	
(127592/11)		kivett közterület		1.4518	0.00	127592/27		kivett általános lakóka, üzletház, óvoda, udvar		2.2968	0.00	Bányászolgalmi jog Jogosult: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft 1081 Budapest, Köztársaság tér 20 Vezetékljog 130 m ² -re (VMB-176/2011) Jogosult: Elmo Hálózati Kft, 1132 Budapest, Váci út 72-74	
127594/2		kivett építési terület		0.8176	0.00								
127594/3		kivett építési terület		1.9129	0.00								
(127594/4)		kivett közterület		0.5155	0.00								
Összesen:				7.2274	0.00					7.2274	0.00		

A változás akarataknak megfelelően történt:

Tomka Bálint

Vizokl Zsolt
Műszaki Irányító

a 382/2007. (XII.23.) Korm.r. 5.§ (8) bek. alapján ellenjegyzem:
ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci u. 72-74.)

Budapest, 2018. április 30.

RIHMEH KÁROLY
Ingatlanmérő és földmérő
1177/91
1172 Bp., Háromdobos u. 22

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

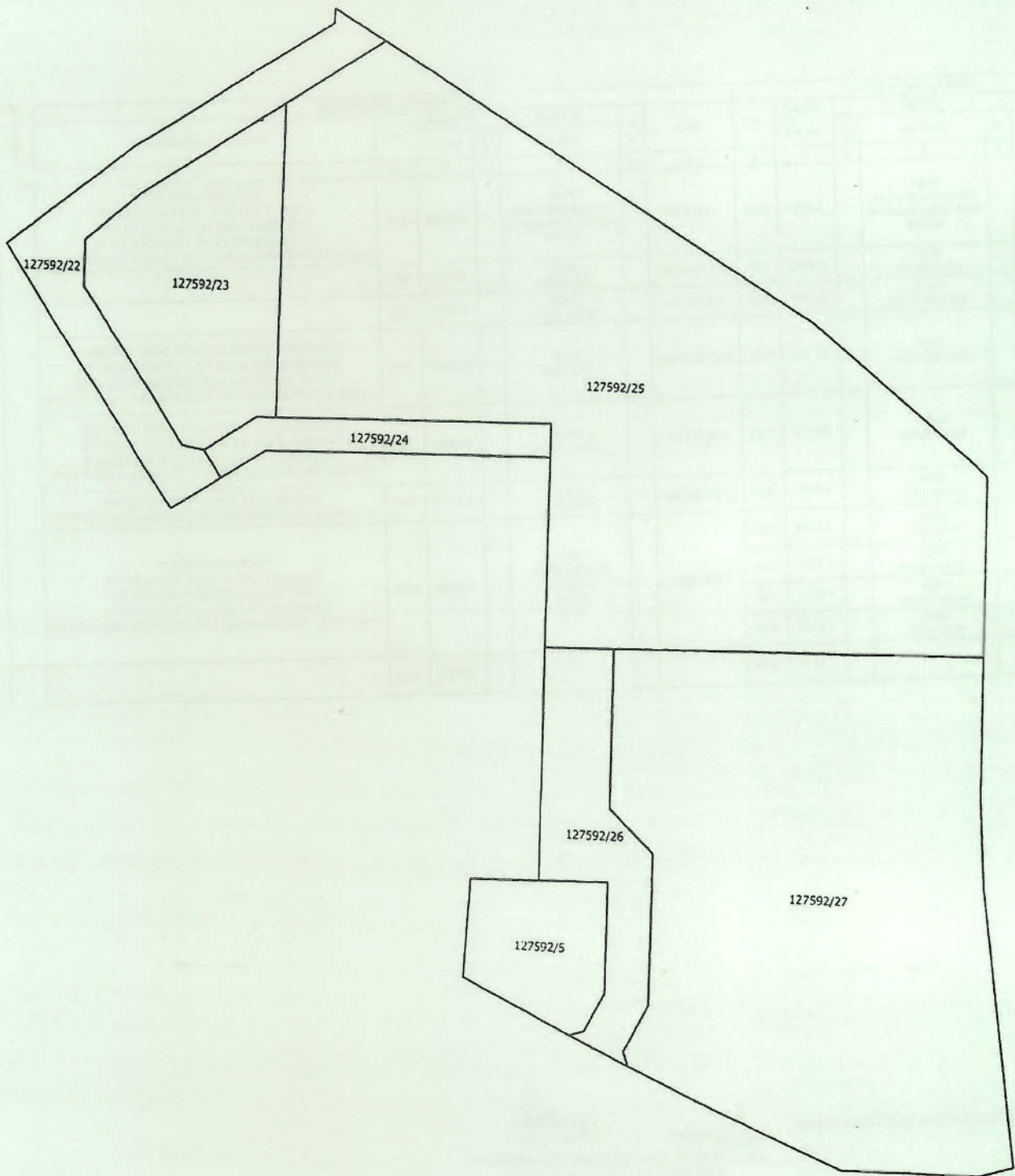
Budapest, 2018..... hó..... nap

Készítő és minőséget tanúsító földmérő:
Ing.szám: 7052, Ing.rend.mű.szám: 1371/91

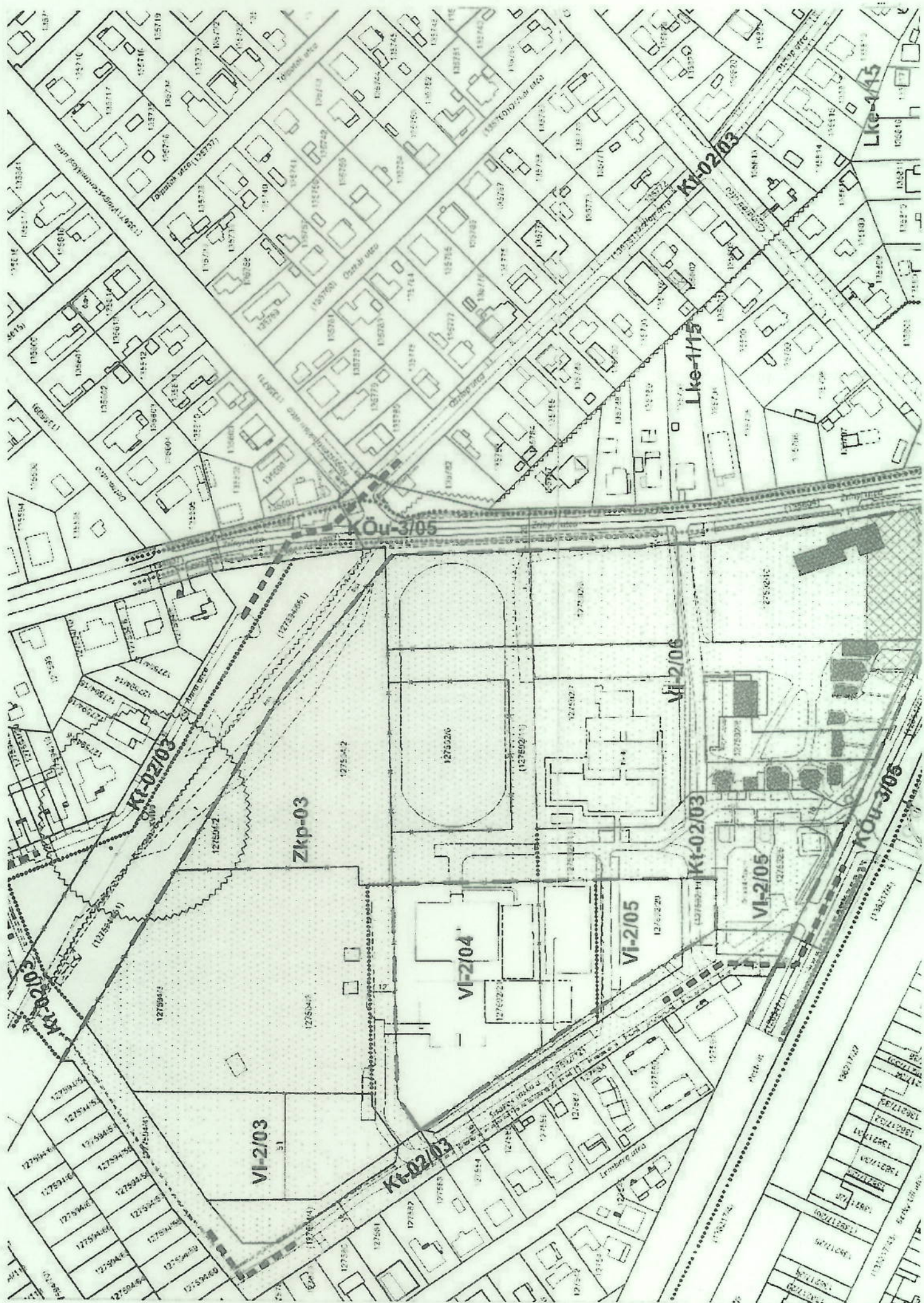
2 / 2 oldal

Záradékoló

Ing.rend.mű.szám:



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének
32/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
a Budapest XVII. kerület
Pesti út – Oszlop utca - Anna utca – Szőlőtőke utca –
Sisakos sáska utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet területi hatálya

1.§

E rendelet hatálya Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente, Pesti út – Oszlop utca - Anna utca – Szőlőtőke utca – Sisakos sáska utca által határolt, az 1. számú mellékletet képező, Szabályozási terven „tervezési terület határa” jellel körülhatárolt részére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fő rendeltetés szerinti épület:** Az övezetben meghatározott rendeltetéseknek megfelelő épület.
- b) **Kiegészítő építmény:** a szabályzat szempontjából kiegészítő építménynek minősül minden olyan építmény, amelynek funkciója nem az adott terület elsődleges rendeltetésének felel meg, de funkciójában kapcsolódik hozzá, kiegészíti azt (pl.: kerti szerszám-tároló, nyári konyha, stb.).
- c) **Szintterületi mutató:** az összes bruttó építhető szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes bruttó építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
- d) **Tömör kerítés:** olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

3. A rendelet mellékletei

3.§

1. melléklet: Szabályozási Terv (M = 1:1000).

4. A táji és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

- (1) Az összefüggő zöldfelületeket többszintes növényállomány-telepítésével - fa, cserje és gyepszint – kell kialakítani.
- (2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és a vízfelület együttesen nem haladhatja meg a számított zöldfelület 15 %-át.

5. Környezetvédelmi előírások

5.§

A Területen üzemi jellegű légszennyező forrás nem létesíthető.

6. Telekalakítás

6.§

- (1) A Területen új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
- (2) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) A közmű és közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezése céljából az övezeti előírások értékeitől eltérő önálló telek alakítható ki.

7. Közművek előírásai

7.§

- (1) A Területen az ingatlanokat teljes közművesítettséggel kell ellátni, közműpótló műtárgyak nem létesíthetők.
- (2) A nem csatornázott területek csatornázása elválasztottan tervezendő.
- (3) A telkeken keletkező csapadékvizet
 - a) a telken belül kell elhelyezni, illetve felhasználni (szikkasztás, locsolás, öntözés, „szürkevíz”, illetve a felhasználásig történő tárolás).
 - b) közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe bekötni csak abban az esetben szabad, ha az a) pontban meghatározott felhasználás szakvélemény alapján igazoltan nem oldható meg. Ebben az esetben a közterületi csatlakozást csökkentett kifolyással kell kialakítani. Közhálózatba maximum 2 l/s/1000m² vízhozam vezethető, zápor után késleltetett módon. Továbbá a

csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell, a beruházással keletkező többlet felszíni víz elvezetését a végbefogadóig biztosítani kell.

c) a szennyvízcsatornába bevezetni nem szabad.

(4) A szükséges közműkiváltásokat követően a használaton kívüli felhagyott vezetékeket és műtárgyakat el kell távolítani, felhagyott közművezeték, létesítmény sem terepszint felett, sem terepszint alatt nem maradhat.

(5) A felszíni vizek biztonságos elvezetését a tereprendezés, a (felszíni) vízelvezető-rendszer és a szivárgó-rendszer együttes kezelésével kell biztosítani.

8. Egyéb építmények elhelyezése

8.§

(1) Lakókocsi a Területen nem helyezhető el.

(2) Haszonállattartó épület a Területen nem helyezhető el.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. Beépítésre szánt területek építési övezetei

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezetei

Általános előírások

9.§

(1) Az övezet területén új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembe vételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(2) A telken belül az új épületet a meglévő terepszinthez igazodva kell megvalósítani. A telkeken belül 1,0 m-nél magasabb rézsű vagy támfal nem létesíthető, kivéve a szintalatti építmény megközelítését szolgáló lépcső vagy rézsű támfalát.

(3) Az építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület, valamint:

a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,

b) nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetésű egység

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az építési övezetekben

a) Az előkert mérete:

a1) 5,0 méter,

a2) továbbá az épületnek legalább 40%-ban az előkert által meghatározott építési vonalon kell állnia.

- b) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter.
- c) A hátsókert mérete:
- c1) legalább 6,0 méter.
 - c2) A fő funkciót kiegészítő építmény a főépülethez csatlakozóan, vagy a hátsó telekhatárok mentén létesíthető az oldalsó telekhatárok csatlakozásánál, összevont módon.
- (5) Építési helyen kívül eső meglévő épület tetőtér beépítése az építési helyen kívül eső részre is megengedett. Építési helyen kívül eső meglévő épület tetőtérbeépítéstől eltérő bővítése csak építési helyen belül lehetséges.
- (6) Az építési övezetek területén új épület építése és meglévő épület-bővítés esetén az épületek utcára merőleges mélysége, közintézményi funkció esetén nem lehet több mint 25 méter, egyéb funkció esetén pedig nem lehet több 20,0 méternél.
- (7) Az építési övezetekben lakástól eltérő önálló rendeltetési egység kialakítása csak előkertből megközelítetten történhet.
- (8) Emeleti vagy tetőtéri szinten önálló rendeltetési egység megközelítése csak belső lépcsőházból történhet.
- (9) Az építési övezetekben a fő rendeltetést kiegészítő, hátsó telekhatár mentén elhelyezett épületekre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat, gépkocsi tárolásra pedig csak akkor szolgálhat, ha ez a telek adottságai (domborzati viszonyok, megközelíthetőség, meglévő beépítés, egyéb településrendezési szempontok) alapján indokolt;
 - b) kialakítása fa szerkezetű, áttört kerti építmény jellegű lehet; az épületet a telek hátsókerti és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,0 méter széles szabad sávon biztosított legyen;
 - c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 30 m² alapterületű lehet;
 - d) az építmény magassága és a telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 3,0 métert.
- (10) Az építési övezetek területén, az épületen belül, lakásonként legalább 2m² alapterületű tárolót kell kialakítani a garázsos túlmenően. A tároló a garázzsal közösen is kialakítható.
- (11) Az építési övezetekben új épület építése esetén a lakásokra előírt gépjármű férőhely legalább 50 %-át főépületen belül kell biztosítani.
- (12) Az építési övezetekben, telken belüli három, vagy annál kevesebb gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre illetve elhelyezésükre szolgáló burkolt felület víz- és légáteresztő burkolattal is létesíthető.
- (13) A beépítésre szánt területek egyes telkein az elhelyezett építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül elhelyezendő személygépkocsik számát az *Országos településrendezési és építési követelményekről* szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai alapján kell meghatározni.

Lke-1/08 építési övezet előírásai

10.§

(1) Az **Lke-1/15** jelű építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterületek, családiházias jelleggel, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén csak lakóépület helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a (2) bekezdésben felsorolt funkciókörokon túlmenően:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi,
- b) irodai, szolgáltatási,
- c) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
- d) egészségügyi, szociális, egyházi,
- e) kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások, a vonatkozó környezetvédelmi és egyéb jogszabályok előírásai figyelembevételével, a szükséges parkolószám telken belüli biztosításával.

(4) Az építési övezetben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben minden 300 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb önálló rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(5) Az építési övezet területén telkenként legfeljebb 1 db, 2,2 m épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m² lehet.

(6) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

a) beépítési mód:	szabadonálló
b) az építési telek kialakítható legkisebb területe:	600 m ²
c) az építési telek legkisebb szélessége:	16 méter
d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt:	35%
e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:	25%
f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója:	0,6 m ² /m ²
g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója:	0,2 m ² /m ²
h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke:	60%
i) az épület legnagyobb épületmagassága:	6,0 méter

Lke-1/09 építési övezet előírásai

11.§

(1) Az **Lke-1/16** jelű építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterületek, családiházias jelleggel, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási célú épület,
- c) egészségügyi, szociális, egyházi rendeltetést szolgáló épület,
- d) vendéglátási, kiskereskedelmi,

e) irodai, szolgáltatási funkció helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a (2) bekezdésben felsorolt funkciókörökön túlmenően:

a) kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások, a vonatkozó környezetvédelmi és egyéb jogszabályok előírásai figyelembevételével, a szükséges parkolószám telken belüli biztosításával.

(4) Az építési övezetben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben minden 300 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(5) Az építési övezet területén telkenként legfeljebb 1 db, 2,2 m épületmagasságú hulladékartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladékartály tároló alapterülete 3, vagy annál kevesebb önálló rendeltetési egység esetén legfeljebb 1,5 m², 4 önálló rendeltetési egység esetén az alapterület 0,5 m²/ önálló rendeltetési egység lehet.

(6) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

a) beépítési mód:	szabadonálló
b) az építési telek kialakítható legkisebb területe:	800 m ²
c) az építési telek legkisebb szélessége:	16 méter
d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt:	35%
e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:	25% (30%)
f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója:	0,6 m ² /m ²
g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója:	0,2 m ² /m ²
h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke:	60%
i) az épület legnagyobb épületmagassága:	6,0 méter

(7) Lakótól eltérő fő rendeltetésű épületek elhelyezése esetén a telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett 30% lehet.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek építési övezetei

Általános előírások

12.§

(1) Az övezet területén új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembe vételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(2) A telken belül az új épületet a meglévő terepszinthez igazodva kell megvalósítani. A telken belül 1,0 m-nél magasabb rézsű vagy támfal nem létesíthető, kivéve a szintalatti építmény megközelítését szolgáló lépcső vagy rézsű támfalát.

(3) Az építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület, valamint:

a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,

b) nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetési egység

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az építési övezetekben új önálló üzemanyagöltő nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén kerítés kizárólag gyermeknevelési intézmény telkén, valamint gáznyomás-szabályozó létesítmény védelmére létesíthető.

(6) Az övezetekben az OTÉK szerinti személygépkocsi elhelyezés igénye a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban vagy közterületen kialakított parkolók felhasználásával is biztosítható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával. Az önkormányzat tulajdonában álló intézményekhez tartozó közterületi parkoló biztosításához az önkormányzat külön döntése nem szükséges.

(7) A beépítésre szánt területek egyes telkein az elhelyezett építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül elhelyezendő személygépkocsik számát az *Országos településrendezési és építési követelményekről* szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai alapján kell meghatározni.

Vi-2/03 építési övezet előírásai

13.§

(1) Az **Vi-2/03** jelű építési övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási, irodai, szolgáltatási, egészségügyi, szociális célú épület helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

a) Az előkert mérete 8,0 méter,

b) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 4,0 méter.

c) A hátsókeret mérete legalább 10,0 méter.

(4) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

a) beépítési mód:	szabadonálló
b) az építési telek kialakítható legkisebb területe:	4000 m ²
c) az építési telek legkisebb szélessége:	40 méter
d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt:	45%
e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:	45%
f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója:	0,75 m ² /m ²
g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója:	0,5 m ² /m ²
h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke:	35%
i) az épület legnagyobb épületmagassága:	8,0 méter

Vi-2/04 építési övezet előírásai

14.§

(1) Az **Vi-2/04** jelű építési övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási célú épület helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a (2) bekezdésben felsorolt funkciókörökön túlmenően:

- a) irodai, szolgáltatási,
- b) egészségügyi, szociális

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások, a vonatkozó környezetvédelmi és egyéb jogszabályok előírásai figyelembevételével.

(4) Az építési övezetben

- a) Az előkert mérete 8,0 méter,
- b) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 6,0 méter.
- c) A hátsókert mérete legalább 6,0 méter.

(5) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

- | | |
|--|------------------------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) az építési telek kialakítható legkisebb területe: | 8000 m ² |
| c) az építési telek legkisebb szélessége: | 50 méter |
| d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt: | 50% |
| e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett: | 40% |
| f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója: | 1,0 m ² /m ² |
| g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója: | 0,5 m ² /m ² |
| h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke: | 35% |
| i) az épület legnagyobb épületmagassága: | 12,0 méter |

Vi-2/05 építési övezet előírásai

15.§

(1) Az **Vi-2/05** jelű építési övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén

- a) egészségügyi, szociális,
- b) művelődési, oktatási,
- c) irodai, szolgáltatási,
- d) igazgatási, kulturális,

célú épület helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

- a) Az előkert mérete 4,0 méter,

b) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 4,0 méter.

(4) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

a) beépítési mód:	szabadonálló
b) az építési telek kialakítható legkisebb területe:	1500 m ²
c) az építési telek legkisebb szélessége:	30 méter
d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt:	50%
e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:	45%
f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója:	1,0 m ² /m ²
g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója:	0,5 m ² /m ²
h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke:	30%
i) az épület legnagyobb épületmagassága:	8,0 méter

Vi-2/06 építési övezet előírásai

16.§

(1) Az Vi-2/06 jelű építési övezet az intézményi területek, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezet területén:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) irodai, igazgatási,
- c) közösségi szórakoztató, kulturális,
- d) művelődési, oktatási célú épület,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) egyházi rendeltetést szolgáló épület
- g) szállás, vendéglátás célú épület

helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

- a) Az előkert mérete 8,0 méter, illetve a telek be nem építhető részének határa.
- b) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 6,0 méter.

(4) Az építési övezet szabályozási határértékei a következők:

a) beépítési mód:	szabadonálló
b) az építési telek kialakítható legkisebb területe:	15 000 m ²
c) az építési telek legkisebb szélessége:	50 méter
d) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt:	60%
e) az építési telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:	45%
f) az építési telek legnagyobb általános szintterületi mutatója:	1,5 m ² /m ²
g) az építési telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója:	0,5 m ² /m ²
h) az építési telek legkisebb zöldfelületi mértéke:	27%
i) az épület legnagyobb épületmagassága:	12,0 méter

2. Beépítésre nem szánt területek övezetei

Közlekedési területek

KÖu-3/05 jelű övezet előírásai

17.§

- (1) Az övezet a II. rendű főutak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közösségi közlekedési pályák és azokat kiszolgáló építmények, valamint közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén új autóbusz megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Közterületek

Kt-02/03 jelű, kerületi jelentőségű közutak övezeti előírásai

18.§

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közlekedési, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Zöldterületek

Zkp-03 jelű, közkert övezet előírásai

19.§

- (1) Az övezet a közpark célú területek általános övezete, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.
- (2) Az övezetbe tartozó zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezet területén elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, legfeljebb 3% beépítettség mellett, legfeljebb 7,5 m párkánymagassággal.
- (4) Az övezet telkeinek legkisebb zöldfelületi mértéke 70%.

III. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20.§

(1) E rendelet Budapest Főváros Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat és 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyott Fővárosi Településszerkezeti Terv módosításának hatálybalépését követő napon, de leghamarabb az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának a Budapest XVII. kerület Rákosmente Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 12/2014 (VI. 30.) önkormányzati rendeletének a Területre vonatkozó rendelkezései hatályukat veszítik és ezzel egyidejűleg az 5. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:

7.	Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XVII. kerület Pesti út – Oszlop utca - Anna utca – Szőlőtőke utca – Sisakos sáska utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatáról szóló: 32/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
----	--

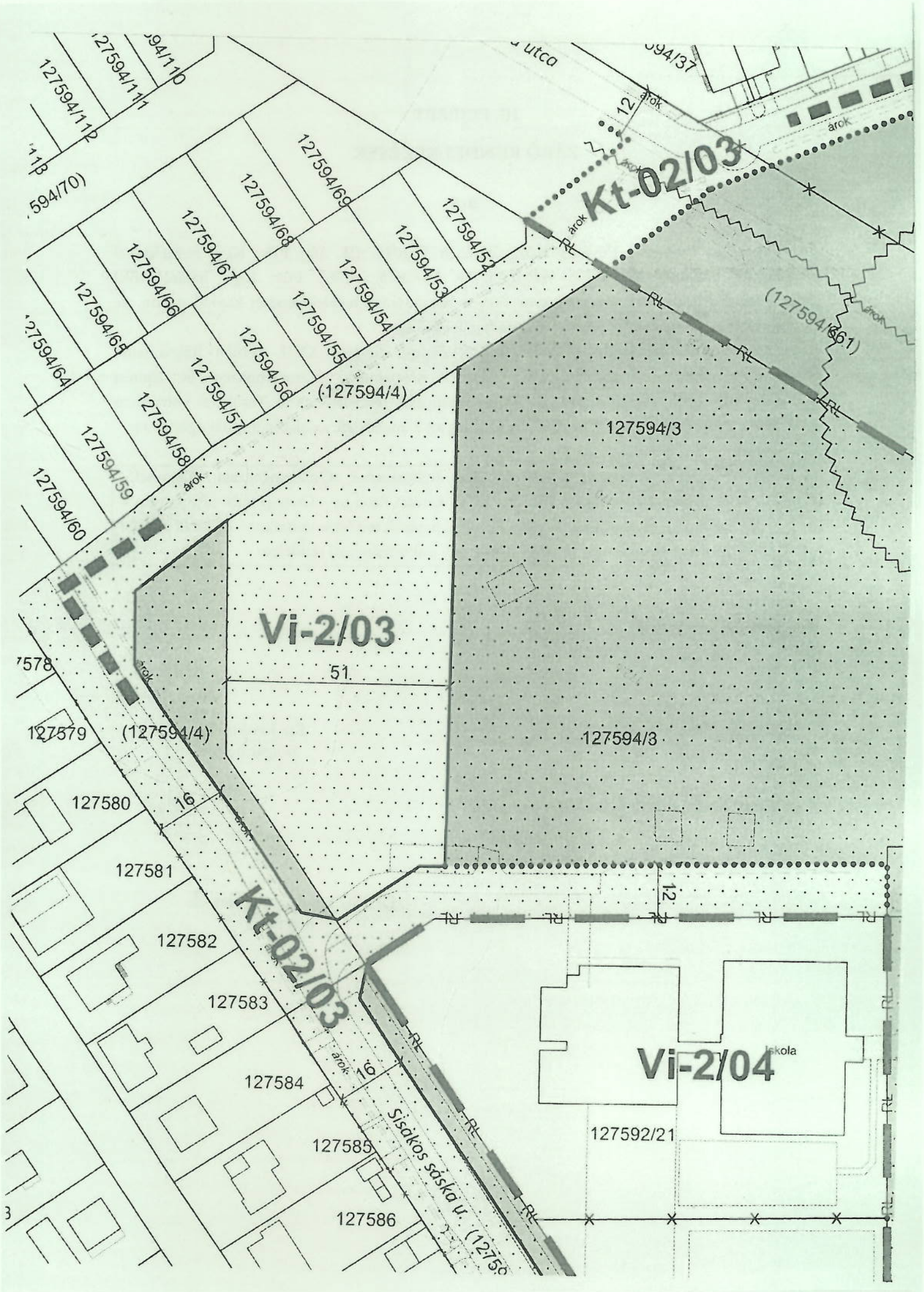
Budapest, 2017. december 14.

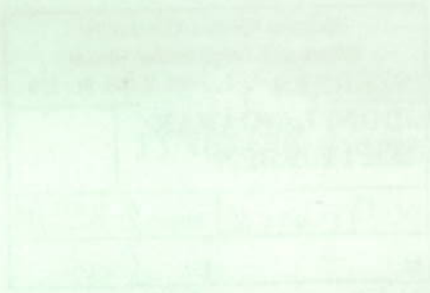
Dr. György-Rúzsza Ágnes s.k.
jegyző

Riz Levente s.k.
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2017. december 14. napján.

Dr. György-Rúzsza Ágnes s.k.
jegyző





127592/5 és 127592/5/A HRSZ. FÖLDHASZNÁLATI ÉS TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

Faint text block, likely the beginning of a clause or section.

Faint text block, likely the beginning of a clause or section.

Faint text block, likely the beginning of a clause or section.

Faint text block, likely the beginning of a clause or section.

Faint signature and stamp area on the left side.

Faint signature and stamp area on the right side.

Faint signature and stamp area at the bottom left.

Faint signature and stamp area at the bottom right.

SZERZŐDÉS RÁÉPÍTÉSSEL TÖRTÉNT TULAJDONSSZERZÉS MEGÁLLAPÍTÁSÁRA ÉS A FELEPÍTMÉNY ÖNÁLLÓ TULAJDONI LAPJÁNAK LÉTREHOZÁSÁRA, FÖLDHASZNÁLATI JOG ELLENÉRTÉK FEJÉBEN TÖRTÉMNŐ LÉTESÍTÉSE

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmenti Polgármesteri Hivatal XVII., Pesti út 165. Pf.: 110	
2013. NOV 21.	
Üi.: Horváth L	lkt.sz.: 2-322/13
M.: —	E.: Csavt

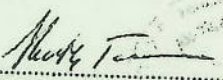
amely létrejött egyrészről
 Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata (adószám. _____, székhely: _____, képviseli Riz Levente polgármester helyett külön meghatalmazással Horváth Tamás alpolgármester), mint Tulajdonos, földhasználati jog kötelezett

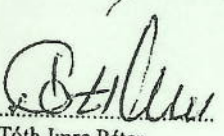
másrészről
 Tóth Imre Péter (születéskori családi neve: _____, született _____, a.n.: _____, sz.a.j.: _____, lakcím: _____, adóazonosító jele: _____) mint Ráépítő, földhasználati jog jogosult

a továbbiakban együttesen: Felek között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:


- Felek az ügyintéző ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolat, jogerős építési engedély jogerős használatba vételi engedély, a Tulajdonos 300/2013. (VIII. 29.) Kt. határozata és egyéb iratok alapján megállapítják a következőket:
 - Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XVII. kerület 127592/5 hrsz alatt nyilvántartott „kivett oktatási központ, üzlet és kereskedelmi egység” besorolású ingatlan, mely természetben 1171 Budapest, Sisakos sáska u. 1. sz. alatt található 2515 m² alapterületű telken.
 - Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére 65948/1/2008/07.12.27. számú határozattal a Főgáz Földgázelosztási Kft. jogosult javára bányaszolgalmi jog van feljegyezve, melyen túl az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes.
- Felek megállapítják, hogy ráépítő jogelődje a Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Közigazgatási és Hatósági Iroda 23/678/4/2005 számú építési engedélyében 711,13 m² bruttó alapterületű oktatási központ és kereskedelmi egységek építésére engedélyt kapott, melynek alapján 628 m² bruttó alapterülettel a felépítmény el is készült, melyet 23/1485/6/2006 számú jogerős használatba vételi engedélyével az építés hatóság is megállapított és jóváhagyott. A jogerős használatba vételi engedélynek megfelelően az épület feltüntetésére sor került.

Budapest, 2013. november 14.


 Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat
 Képv.: Riz Levente polgármester helyett külön meghatalmazással Horváth Tamás alpolgármester tulajdonos
 földhasználati jog kötelezett


 Tóth Imre Péter
 ráépítő
 földhasználati jog jogosult

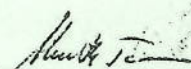
Készítettem és ellenjegyzem: 2013. november 14. napján

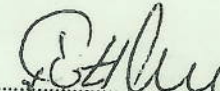
ellenjegyzem: 
 2013.11.22

dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd

3. Felek közösen megállapítják, hogy Ráépítő a Tulajdonos tulajdonában álló telekingatlanon az építésügyi szabályok betartásával létrehozott felépítményen tulajdonjogot szerzett, mely azonban a mai napig nincsen feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. A Tulajdonos elismeri, hogy a tulajdonában álló Budapest XVII. Kerület 127592/5 hrsz-ú ingatlanon létrehozott 628 m² alapterületű felépítmény tulajdonjogát a Ptk. 137. § (2) bekezdésének második fordulata alapján Tóth Imre Péter ráépítő ráépítés jogcímén megszerezte.
4. Felek jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a felépítmény a Ráépítő önálló tulajdonú épületeként a földhivatali nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezért jelen megállapodás 1. számú mellékleteként csatolt változási vázrajz alapján létrehozzák a 127592/5/A helyrajzi számú „kivett oktatási központ” megnevezésű 628 m² területű ingatlan tulajdoni lapját és egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 127592/5/A helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosaként ráépítés jogcímén Tóth Imre Péter kerüljön bejegyzésre.
5. Felek jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XVII. kerület 127592/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a 127592/5 helyrajzi számú ingatlan 628 m² területű részére vonatkozóan a 127592/5/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog kerüljön bejegyzésre, és a 127592/5/A helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan mindenkori tulajdonosát a 127592/5 helyrajzi számú ingatlan 628 m² területű részére vonatkozóan megillető földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvény 97. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 155. §-ra alapítottan, alkalmazva az Inyvtv. vhr. 9. § (1) bekezdését.
6. Felek közösen kérik, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal, hogy a jogerős használatba vételi engedélynek megfelelően az 1997. évi CXLI. törvény 12. § a) pontja és 24. § (1) és (4) bekezdései alapján a Budapest XVII. Kerület 127592/5/A hrsz. alatt hozza létre a felépítmény önálló tulajdoni lapját 628 m² alapterülettel, arra ráépítés jogcímén Tóth Imre Péter ráépítő 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezze be, vezesse fel a Budapest XVII. Kerület 127592/5/A hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára, hogy földhasználati jog illeti a mindenkori tulajdonost a Budapest XVII. Kerület 127592/5 hrsz-ú ingatlan 628 m²-es részére, míg a Budapest XVII. Kerület 127592/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára vezesse fel, hogy annak 628 m²-es részét terheli a Budapest XVII. Kerület 127592/5/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog.

Budapest, 2013. november 14.


 Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat
 Képv.: Riz Levente polgármester helyett külön
 meghatalmazással Horváth Tamás alpolgármester
 tulajdonos
 földhasználati jog kötelezett


 Tóth Imre Péter
 ráépítő
 földhasználati jog jogosult

Készítettem és ellenjegyzem: 2013. november 14. napján

dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd

7. Felek a földhasználati jog egyösszegű megváltásának ellenértékét 12.200.000,- Ft + áfa, azaz tizenkettőmillió-kettőszázezer forint és általános forgalmi adó összegben állapítják meg, amelyet Tóth Imre Péter ráépítő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizeti a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 1184009-15517007 számú bankszámlára történő teljesítéssel. Felek rögzítik, hogy a földhasználati jog egyösszegű megváltásaként meghatározott ellenérték akkor minősül megfizetettnek, amikor az a Tulajdonos bankszámláján jóváírásra kerül.
8. Szerződő felek megállapítják, hogy a Ráépítő a felépítményt jelenleg is birtokolja, így a birtoklás tárgyában külön nem kívánnak rendelkezni.
9. Tóth Imre Péter ráépítő személyi igazolványa bemutatásával igazolja, hogy magyar állampolgár, valamint kijelenti, hogy szerződéskötési, nyilatkozattételi képességében korlátozva nincsen. Tulajdonos nevében Riz Levente polgármester helyett aláíró Horváth Tamás alpolgármester kijelenti, hogy Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 300/2013. (VIII.29.) Kt. határozatában foglalt felhatalmazás és külön meghatalmazás alapján jogosult jelen szerződést aláírni. A Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Tulajdonos jogalanyiságát és szerződéskötési képességét a vonatkozó jogszabály alapította meg.
10. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség teljes mértékben a Ráépítőt terheli.
11. A szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Geri Zoltán Miklós ügyvédnek (irodája: 1064 Budapest, Vörösmarty. u. 43. III. em. 1.), hogy e szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint azt a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalhoz benyújtsa és a feleket a bejegyzési eljárás valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárás során képviselje.
12. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felek a jelen szerződést elolvasták, s azt, mint akaratukkal minden tekintetben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2013. november 14.

Budapest, 2013. november 14.

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat
Képv.: Riz Levente polgármester helyett külön
meghatalmazással Horváth Tamás alpolgármester
tulajdonos
földhasználati jog kötelezett

ku

Készítettem és ellenjegyzem: 2013. november 14. napján

Tóth Imre Péter
ráépítő
földhasználati jog jogosult

dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmenti Polgármesteri Hivatal 1656 Budapest, XVII., Pesti út 165. Pf.: 110	
Érkezett:	2017 MÁJ 05.
Öi.: Varganecz	lkt.sz.: 2-917
M.: 4	E.: -

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött

a) egyrészről:

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata

Székhelye: 1173 Budapest, Pesti út 165.,

KSH szám: 15735801-8411-321-01,

Adószám: 15735801-2-42,

Törzskönyvi azonosító szám: 735803,

Bankszámlaszám: 11784009-15517007- 10650008

Képviseli: Riz Levente polgármester

mint bérbeadó, a továbbiakban: Bérbeadó,

b) másrészről:

Név: Tóth Imre Péter

Születési név: Tóth Imre Péter

Születési helye és ideje: 1.

Anyja neve:

Lakcíme:

Adószám:

Személyi igazolvány száma:

Telefonszáma:

mint bérlő, a továbbiakban Bérlő

a továbbiakban külön-külön Fél, együttesen a Szerződő Felek vagy Felek között az alulírott napon és helyen, a következőkben megállapított feltételek szerint:

PREAMBULUM

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a 127592/5 hrsz-ú, természetben a Budapest XVII. kerület, Sisakos sáska u. 1. szám alatt található 2515 m² területű, „kivett oktatási központ és üzlet és kereskedelmi egység” besorolású ingatlan, amelynek 628 m² területére a Tóth Imre Péter tulajdonában álló felépítmény vonatkozásában a 2013. november 14. napján kelt megállapodás alapján földhasználati jogot alapítottak.

1. Szerződés tárgya

1.1 Felek rögzítik, hogy Bérbeadó tulajdonát képezi a 127592/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XVII. kerület, Sisakos sáska u. 1. szám alatt található 2.515 m² területű ingatlan, amelynek 65 m² nagyságú területére az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. jogosultnak az ingatlan-nyilvántartásban VMB-767/2011 számon bejegyzett vezetékjoga, a FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI Kft jogosultnak 65948/1/2008/07. 12. 27 számon bányászolgalmi joga, illetve az épület mindenkori tulajdonosának földhasználati joga áll fenn. A bérlet tárgya a jelen szerződés mellékletét képező Helyszínrajzon megjelölt összesen 874 m² földterület, amely a Bérlő tulajdonát képező 628 m² alapterületű felépítmény körül található.

2017.05.28

..... 2017.05.14

A terület közművekkel rendelkezik, a felépítményt jelenleg oktatási intézmény céljára használják.

- 1.2 Bérbeadó az 1. pontban körülírt ingatlan 874 m² nagyságú (a mellékelt helyszínrajzon jelölt mértékű) használatát a felépítmény rendeltetésszerű használatának biztosítása céljából átengedi Bérelő részére, aki a jelen szerződés alapján a használat fejében a 2. pontban meghatározott módon és mértékben bérleti díjat fizet.
- 1.3 A bérlet időtartama: 2017. május 1. napjától 2022. április 30. napjáig terjedő határozott időtartam.

2. Bérleti díj megfizetése

- 2.1. Bérelő vállalja, hogy a korábbi bérleti díjjal megegyező használati díjjal számolva a 2015. szeptember 1. napjától 2017. április 30. napjáig tartó időszakra 400.250,-Ft+ÁFA, azaz négyszázezer-kettőszázötven forint + ÁFA használati díjat megfizet Bérbeadó részére a szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül.
- 2.2. A Szerződő Felek megállapodása szerint a bérleti díj összege 240.250 Ft/év +ÁFA, azaz kettőszáznegyvenezer-kettőszázötven forint.
- 2.3. A bérleti díjat Bérelő köteles előre, a tárgyév június 30. napjáig csekken vagy átutalással megfizetni a Bérbeadó 11784009-15517007-10650008 számú számlájára.
- 2.4. Felek egyezően rögzítik, hogy a 2.2. pontban meghatározott bérleti díj minden évben a KSH által közzétett infláció mértékének megfelelően emelhető.
- 2.5. Bérelő késedelmes fizetés esetén a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. A szerződés feltétele a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérelő a szerződés aláírásakor már a bérlemény birtokában van, ezért jelen szerződés aláírásakor nincs szükség külön birtokbaadási eljárásra.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a közművek kiépültek. Az felépítmény üzemeltetésével járó közüzemi költségek viselése, illetve megfizetése a Bérelő kötelezettsége. E kötelezettségének biztosítása érdekében Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal a szükséges megállapodásokat megkötöni, a közüzemi díjakat a saját nevére számláztatni. Bérelő a közüzemi tartozásokért felelősséget vállal.
- 3.3. Bérelő köteles az ingatlant és annak környezetét folyamatosan tisztán, balesetveszély mentesen, rendezett állapotban tartani. Bérelő köteles a munkavédelmi és tűzvédelmi szabályokat betartani, továbbá a bérlemény előtti járdaszakaszt folyamatosan takarítani, hó- és jégmentesíteni.

- 3.4. Talajszennyezés vagy bármilyen más környezetszennyezés esetén a Bérletet terheli az okozott kár helyreállításának a költsége, valamint az esetlegesen kiszabott környezetvédelmi bírság.
- 3.5. Bérlet tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt az ingatlan a területbérleti szerződésben meghatározott célra használható. A használat céljának megváltoztatásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges, a szakhatósági engedélyek beszerzése pedig a Bérlet kötelezettsége.
- 3.6. A földterületet kizárólag a Bérlet használhatja, a területet, illetve annak egy részét albérletbe vagy más jogcímen harmadik személy részére használatba nem adhatja, a területbérleti jogot csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át, vagy cserélheti el.
- 3.7. Bérlet kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a terület hasznosításában – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

4. Területbérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

- 4.1. A területbérleti szerződés megszűnik
 - a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján;
 - közös megegyezéssel, a Szerződő Felek által meghatározott napon;
 - a bérlet természetes személy halálával/jogi személy megszűnésével, feltéve, hogy az örökösök a Ptk-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják;
 - ha a határozott időre kötött szerződést bármelyik fél a törvényes felmondási idő betartásával idő előtt gyakorolható felmondási jog esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig a szerződést rendes felmondással felmondja;
 - azonnali hatályú felmondással, ha a Bérlet fizetési kötelezettségének a fizetési felszólításban kitűzött határidőig nem tesz eleget; a területet nem a szerződésben meghatározott célra használja, illetve egyéb jogszabályban vagy szerződésben meghatározott lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- 4.2. Jogcím nélküli használat esetén a terület használója az adott területre a korábbi bérleti díjjal azonos használati díjat köteles fizetni.

5. Záró rendelkezések

- 5.1. A szerződés aláírását követően a Bérletnek közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy amennyiben a szerződésben vállalt bérleti, illetve használati díjat nem fizeti meg, vagy a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért a Bérbeadót helytállási kötelezettség terheli, és emiatt a Bérbeadó felmondja a szerződést, a Bérlet a bérleti jogviszony utolsó napján az ingatlan kiürítve, tisztán a Bérbeadó képviselőjének átadja, valamint önként befizeti a bérleti díjhátralékot, a közüzemi díjtartozást és minden olyan díjat, költséget, amely az ingatlan elhagyásáig keletkezett és egyébként a Bérletet terheli.


- 5.2. A Bérló közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozata jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi, és megtétele a jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele. A közjegyzői okirat elkészítésének költsége a Bérlőt terheli.
- 5.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérló minden postai küldeményét a jelen szerződésben rögzített címre küldi meg. A Bérló kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó részéről hozzá intézett azon írásbeli nyilatkozatok, amelyeket a Bérló nevére és jelen szerződésben meghatározott címére tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a Bérlóval közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni a postára adást követő 3. (harmadik) napon akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást (például: a küldeményt nem kereste, ismeretlen helyre költözött, címzett nem ismert jelzéssel kerül visszaküldésre). A Bérló kijelenti és kötelezi magát arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó kötelezettségre tekintettel gondoskodik arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen a területbérleti szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezik a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára előnyök szerzése végett a Bérló nem hivatkozhat.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

A jelen szerződés 4 (négy) számozott oldalból, 5 (5) pontból, és 4 (négy) eredeti példányból áll, melyből 3 (három) példány a Bérbeadónál, 1 (egy) példány a Bérlőnél marad.


A jelen területbérleti szerződést a szerződést kötő Felek közösen elolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Szerződő Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2017.

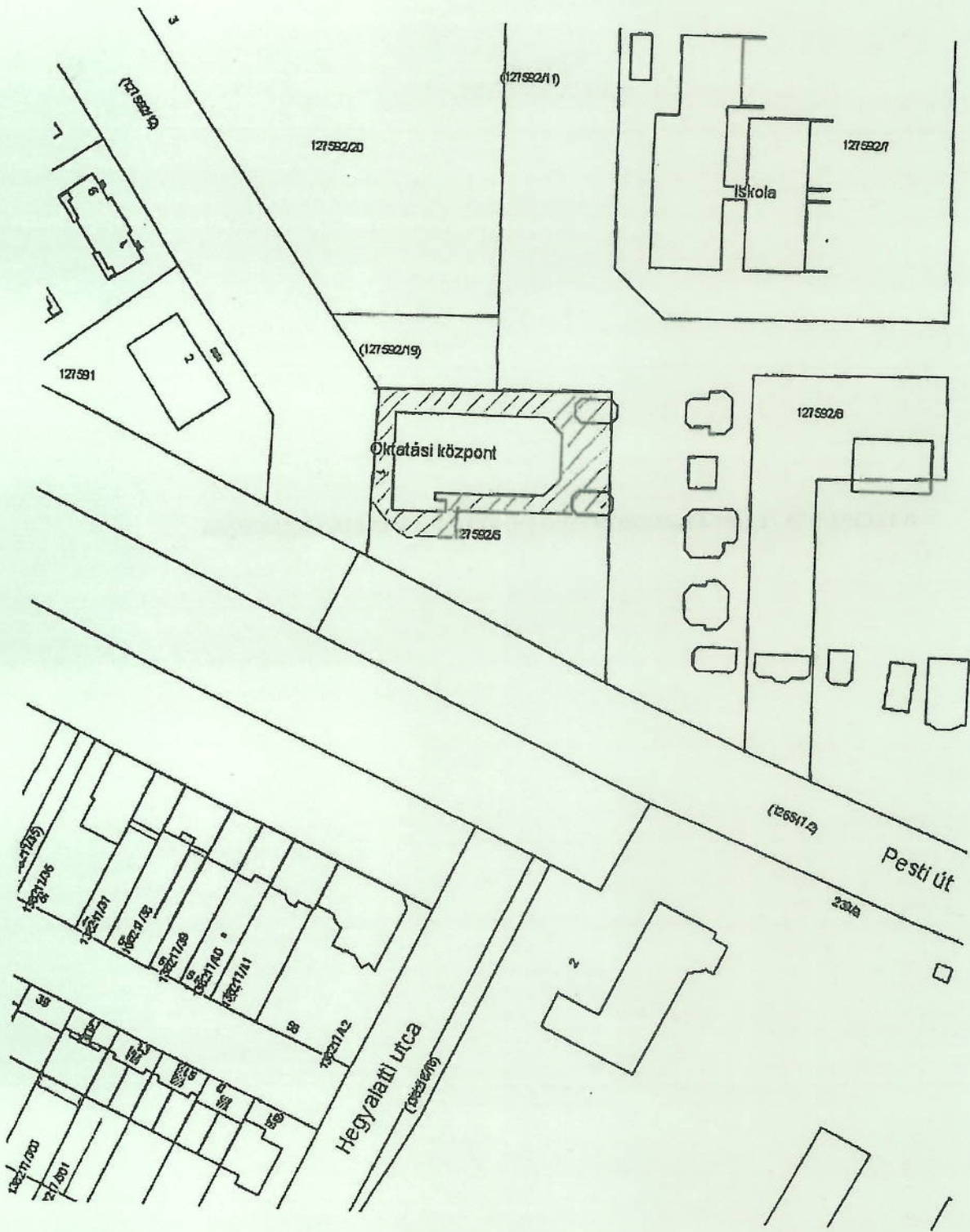


Budapest Főváros XVII. kerület Rákospente
Önkormányzata
Riz Levente polgármester
Bérbeadó



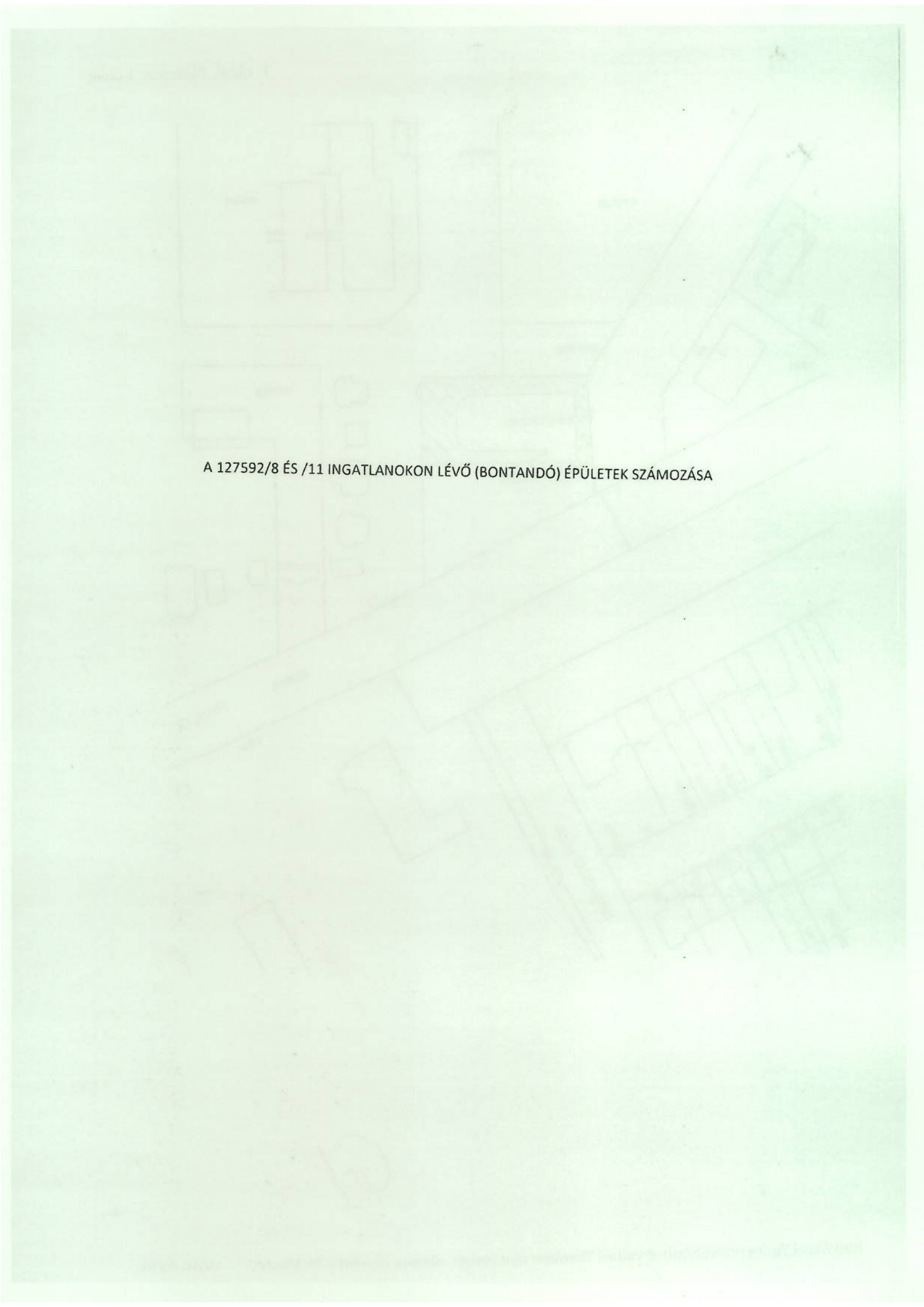


Tóth Imre Péter
Bérló



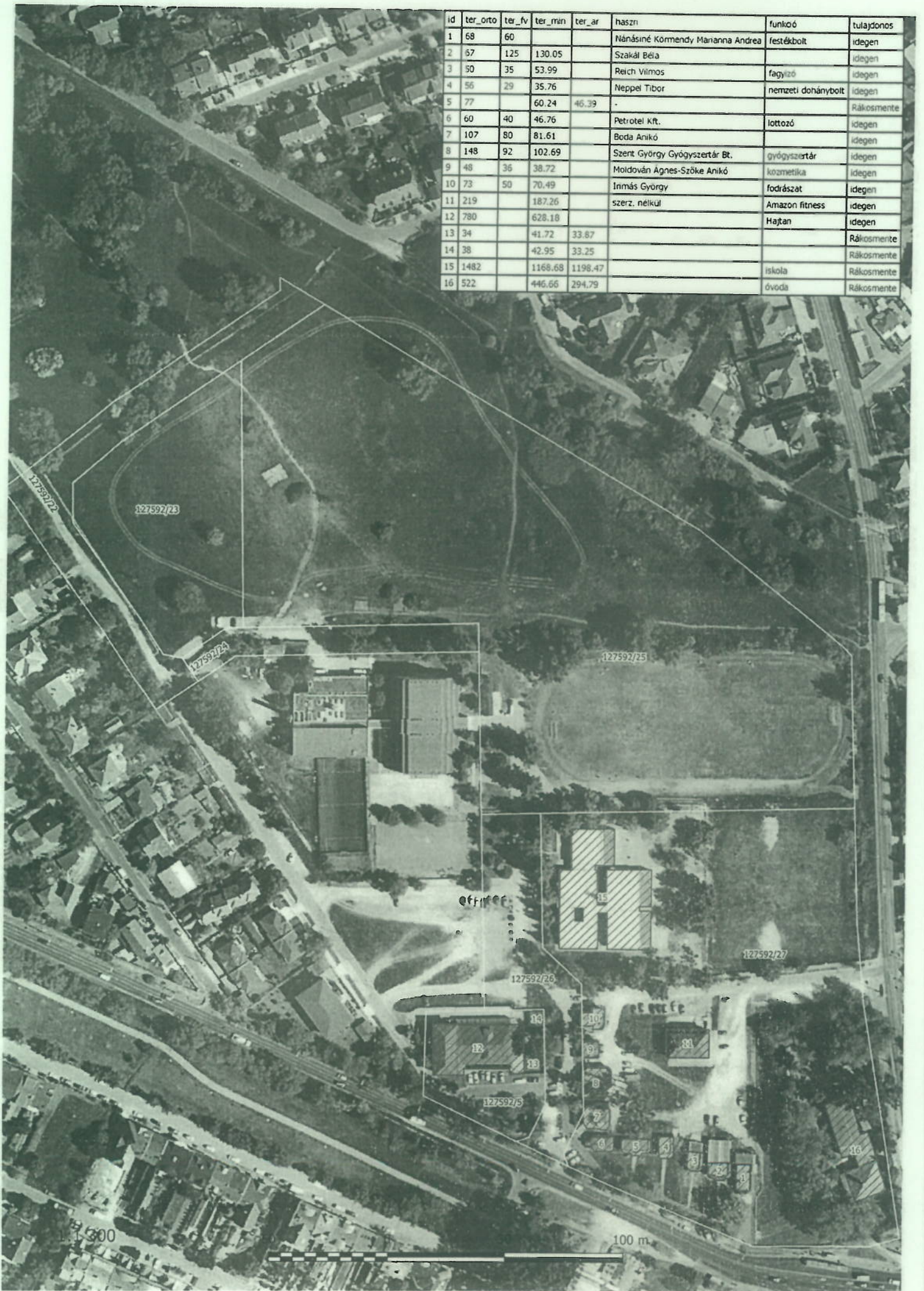
Handwritten mark resembling a stylized 'G' or '9' with a slash.

Handwritten mark resembling a curved line or signature.



A 127592/8 ÉS /11 INGATLANOKON LÉVŐ (BONTANDÓ) ÉPÜLETEK SZÁMOZÁSA

id	ter_oro	ter_fv	ter_min	ter_ar	haszn	funkoó	tulajdonos
1	68	60			Nánásiné Kormendy Mananna Andrea	festékbolt	idegen
2	67	125	130.05		Szakál Béla		idegen
3	50	35	53.99		Reich Vilmos	fagyizó	idegen
4	56	29	35.76		Neppel Tibor	nemzeti dohánybolt	idegen
5	77		60.24	46.39	-		Rákosmente
6	60	40	46.76		Petrotel Kft.	lottozó	idegen
7	107	80	81.61		Boda Anikó		idegen
8	148	92	102.69		Szent György Gyógyszertár Bt.	gyógyszertár	idegen
9	48	36	38.72		Moldován Agnes-Szöke Anikó	kozmetika	idegen
10	73	50	70.49		Inmás György	fodrászat	idegen
11	219		187.26		szerz. nélkül	Amazon fitness	idegen
12	780		628.18			Hajtan	idegen
13	34		41.72	33.87			Rákosmente
14	38		42.95	33.25			Rákosmente
15	1482		1168.68	1198.47		iskola	Rákosmente
16	522		446.66	294.79		óvoda	Rákosmente



OFFICE

1:1000

100 m

