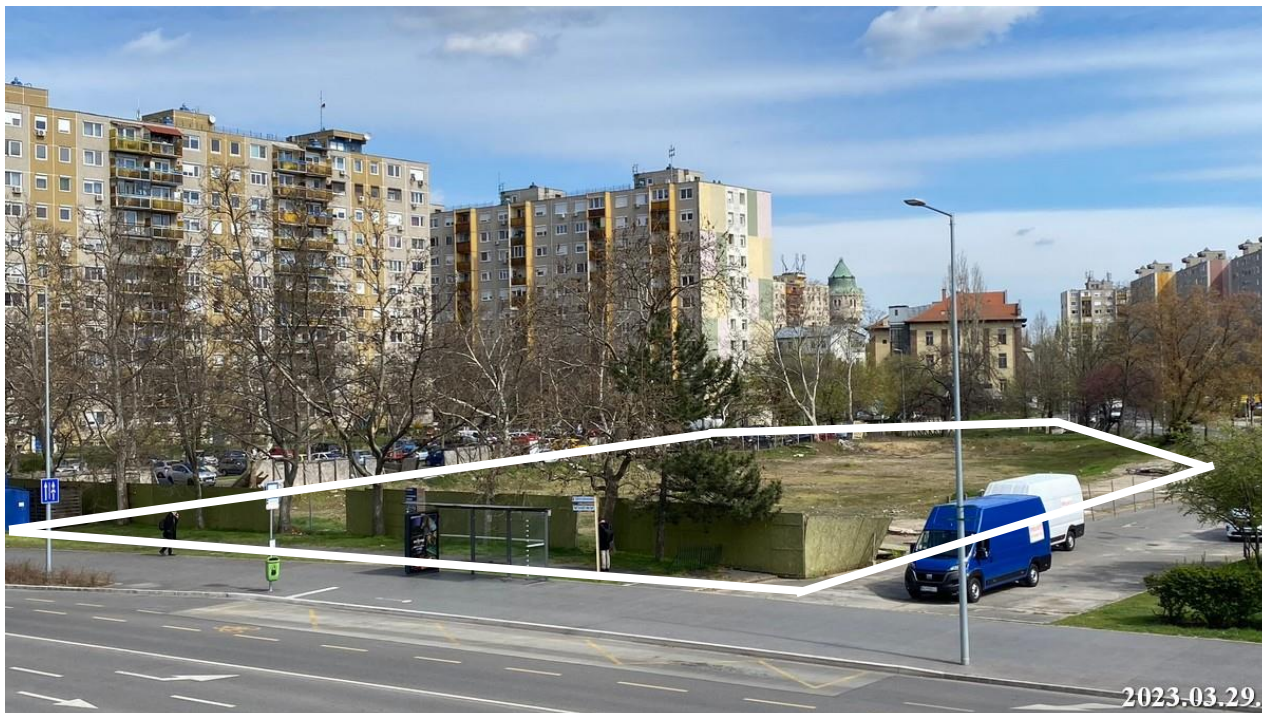


Az értékelés azonosítója: K23A66

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest IV. ker., Árpád út 114-120. szám alatti, 71509 helyrajzi számú – Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező – ingatlanról

Budapest, 2023. április 4.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 17 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza!



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	5
2.4 SWOT analízis .....	7
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>7</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....</b>	<b>10</b>
4.1 Forgalmi érték meghatározása .....	10
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>	<b>15</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>16</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat .....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	
Fényképek .....	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: az **1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.** szám alatti, **71509 helyrajzi számú**, Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2023. április 4.
Az értékelés célja:	Az ingatlan értékesítése miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. március 29.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító és hozam alapú módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.
Az ingatlan természetbeni címe:	1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.
Az ingatlan helyrajzi száma:	71509
Telek területe:	Teljes: 5 064 m <sup>2</sup> Értékelt: 5 064 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti:                      Vt-H/IV-2/2

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

		<b>630 000 000 Ft + áfa</b>
Az ingatlan <b>piaci forgalmi értéke</b> , kerekítve:		azaz hatszázharmincmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a 5 064 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve, kerekítve:		124 400 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz százhuszonnégyezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte az **1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.** szám alatti, **71509 helyrajzi számú,** Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

Az értékelt *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan a IV. kerületben, Újpesten, az Árpád út és a Rózsa utca sarkán található. Az ingatlan 5 064 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen, körülkerített, sík terület.

Az ingatlan a Vt-H/IV-2/2 jelű *kiemelt jelentőségű helyi központ terület* megnevezésű övezetben helyezkedik el. A telek maximális beépíthetősége 80%, a szintterület mutatója 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb épületmagasság 40,0 méter, mely akár több mint tíz szint építését is lehetővé teszi. A megengedett szabályozás szerint számolt bruttó beépíthető szintterület 20 256 m<sup>2</sup>, mely egyéb korlátozó feltétel hiányában álláspontunk szerint kihasználható.

Megvizsgáltuk a TSZT-t is, ami alapján az ingatlan a KÉSZ-szel megegyezően, a **Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ terület** megnevezésű övezetbe tartozik. Emellett **jelentős változással érintett terület és tervezett gyorsvasúti vonal** mellett helyezkedik el.

A Radó Dezső Tervben (Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve) *konkrét* fejlesztési koncepció nem szerepel az értékelt ingatlanra és környezetére vonatkozóan. A régi uszodaépületet lebontották, ezért az ingatlant fejlesztésre alkalmas területként értékeltük.

**Budapest, 2023. április 4.**

Géczi Gábor  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám: 900622/2022

Ellenőrizte:

Vizsy Márk  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina  
Ingatlanértékbecslési irodavezető



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, az ingatlanra vonatkozó szabályozási terveket és egyéb dokumentumokat.

**Helyszíni szemle:**

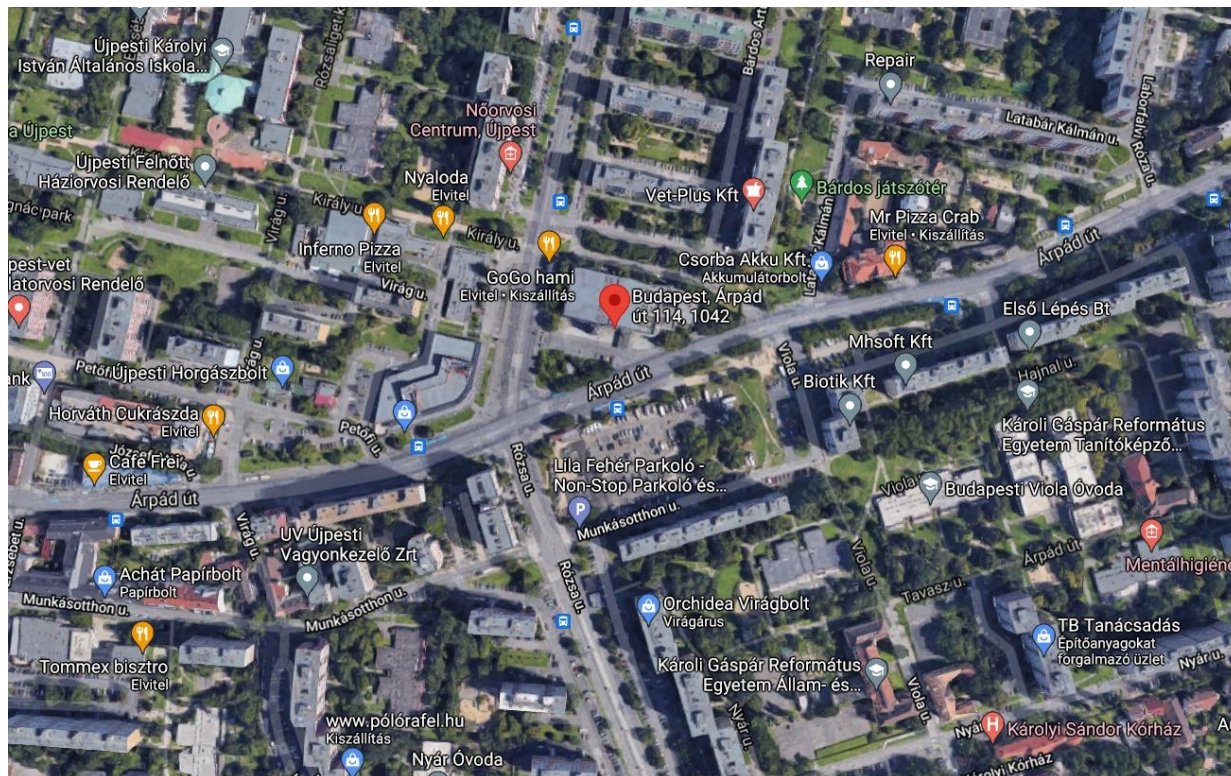
Az ingatlan helyszíni szemlét 2023. március 29-én tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest IV. kerületében, Újpesten található. A kerület északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tőzegtavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), délnyugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam határolja. A IV. kerületnek jó tömegközlekedési kapcsolatai vannak Pest belső területeivel, az M3 északi végállomása a kerület központjában van. Az autósok és kerékpárosok számára előny az M0 és a Megyeri-híd közelsége. A kerület városrészei: Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget (egy része), Székesdűlő és Újpest.

Az értékelt ingatlan a kerület Újpesti lakótelep (Újpest-Városközpont) elnevezésű részén helyezkedik el, ami közel 17 000 panellakásával Budapest és egyben Magyarország legnagyobb lakótelepe. A lakónegyed és a belső kerületek közötti ingaforgalom túlnyomórészt az M3-as metróvonal Újpest-központ metróállomásán keresztül bonyolódik.



A személyautó-forgalom számára az úthálózat megfelelő, a fő közlekedési folyosónak számító kétszer kétsávos Árpád út nyugati irányba a belváros felé kétszer háromsávos Váci útba torkollik, keleti irányban az Árpád úti felüljárón és a rákospalotai Illyés Gyula utcán keresztül a Szentmihályi útba, amely az M3-as autópályával, Újpalotával és Rákosszentmihállyal köti össze a lakótelepet. Angyalföld felé az István út-Pozsonyi utca-Béke utca-Lehel utca közlekedési folyosó áll alternatívaként az autósok előtt.

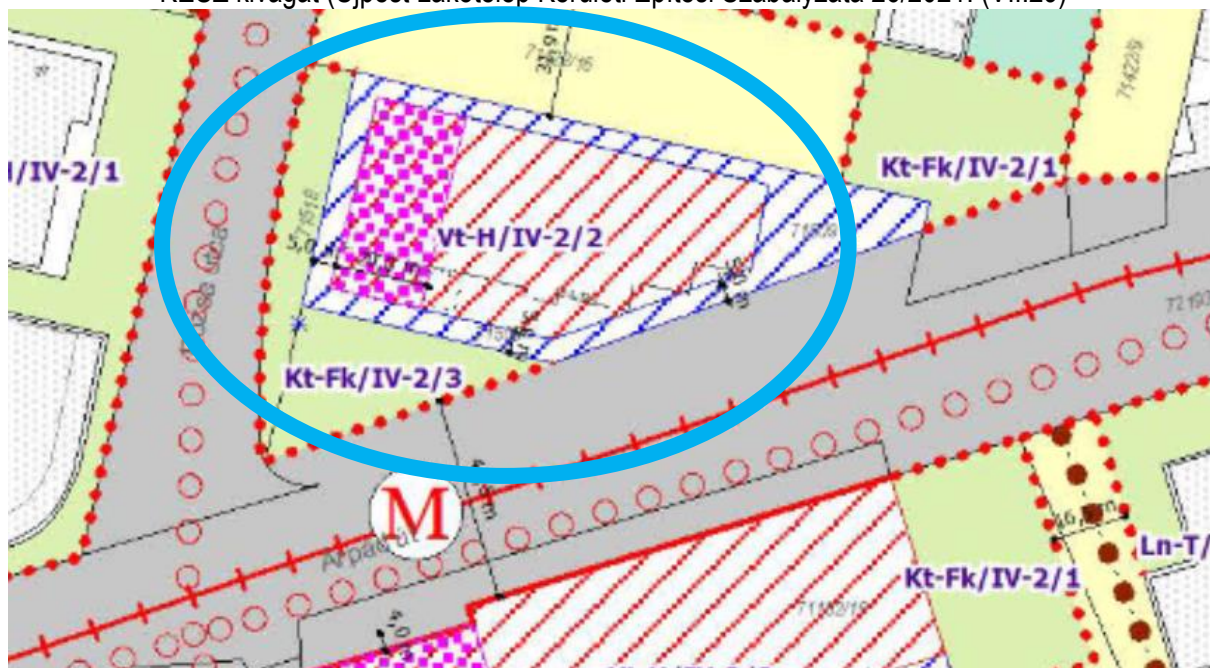
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.
<b>Helyrajzi száma:</b>	71509
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	Beépítetlen terület
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 5 064 m <sup>2</sup> Értékelt: 5 064 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b>	VezetékJog 85 m <sup>2</sup> területre – jogosult Elmű Hálózati Kft. VezetékJog 68 m <sup>2</sup> területre – jogosult Elmű Hálózati Kft.

<b>Beépítettség:</b>	Beépítetlen
<b>Telek alakja:</b>	Szabálytalan alakú
<b>Domborzat:</b>	Sík
<b>Növényzet:</b>	Betonozott, füves terület
<b>Kerítés:</b>	Ideiglenes, részben megrongált faforgácslap elemekkel és részben horganyzott kerítésfonattal kerített
<b>Közművek:</b>	Az ingatlan közvetlen környezetében minden közmű elérhető
<b>Övezeti besorolás:</b>	KÉSZ szerinti: Vt-H/IV-2/2 (Kiemelt jelentőségű helyi központ terület) TSZT szerinti: Vt-H (Kiemelt jelentőségű helyi központ terület)



**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás:** (részletesen lásd. a mellékletek között)

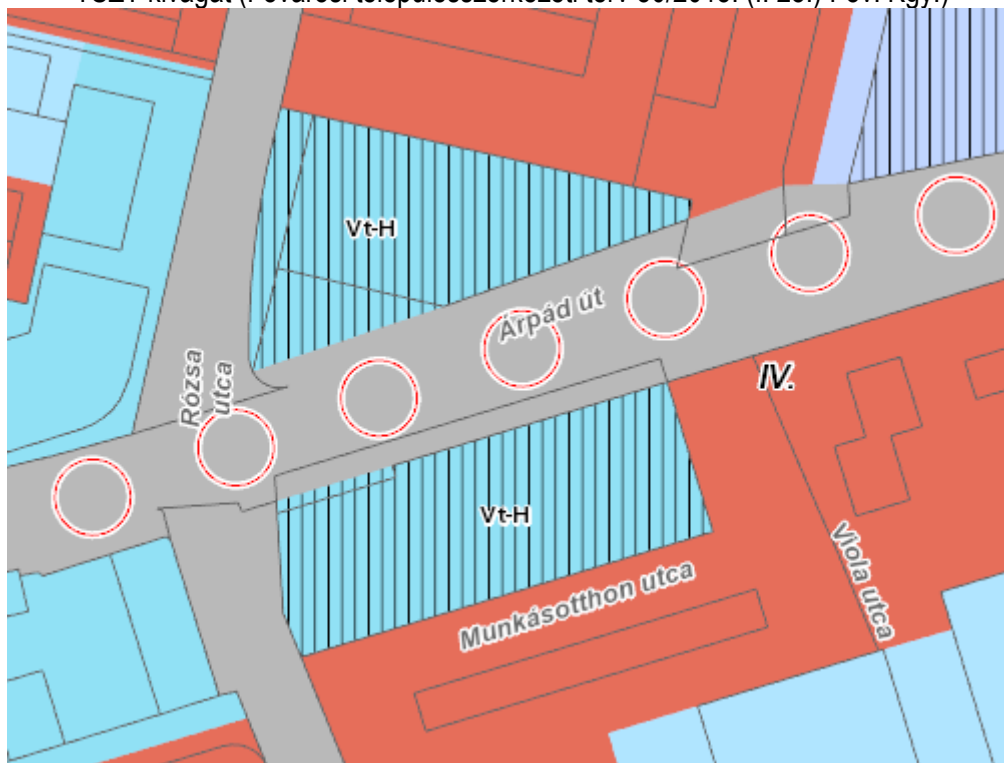
KÉSZ kivágat (Újpest Lakótelep Kerületi Építési Szabályzata 26/2021. (VII.29))



4. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület

Vt	A	Telek pozíciója	B	C	D		E		F		G
	Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1. Vt-H/IV-2/K	kialakult										
2. Vt-H/IV-2/1	szabadonálló		2500	25	80	100	5,0	1,0	11,0	30,0	10
3. Vt-H/IV-2/2	szabadonálló		6000	25	80	100	4,0	1,75	12,5	30,0	20



TSZT kivágat (Fővárosi településszerkezeti terv 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy.)



**VEGYES TERÜLETEK**

- Vt-V** Városközpont területe  
**Vt-M** Mellékközpont területe  
**Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe  
**Vi-1** Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület  
**Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület  
**Vi-3** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

**EGYÉB ELEMELK**

-  Jelentős változással érintett terület  
 Tervezett gyorsvasúti vonal

**2.4 SWOT analízis**

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>kedvező beépítési paraméterek</li> <li>jó közlekedési kapcsolat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lakófunkció nem engedélyezett</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>fejlesztés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>más célú hasznosítás az építési szabályok változása miatt</li> <li>jelentős változással érintett terület</li> </ul>

**3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK****Piaci érték**

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

**MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.
  - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
  - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

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

### **Költség alapú megközelítés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.  
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben meghatároztuk az **1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.** szám alatti, **71509 helyrajzi számú**, Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét.

##### 4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel állapítottuk meg.

A régi uszodaépületet lebontották, ezért az ingatlant fejlesztésre alkalmas területként értékeltük.

➤ Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 71509 hrsz.-ú ingatlan 5 064 m<sup>2</sup> alapterületű, Vt-H/IV-2/2 övezeti besorolású telek forgalmi értékének megállapítására.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan fejlesztési lehetőségeit, vagyis az övezeti besorolását, beépíthetőségét.

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

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telekterületől. A korrekciót követően kiszámítottuk korrigált fajlagos építési telekárak átlagát, mely az ingatlan beépítetlen állapotára vonatkozó forgalmi értéket eredményezte.



## 1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.	Budapest IV. ker., Anonymus utca 1-9.	Budapest IV. ker., Erkel Gyula utca 9.; hrsz: 701011	Budapest IV. kerület, Görgey Artúr utca 91.; hrsz: 72146
Adat jellege	vizsgált ingatlan	kinálati / pályázati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2023. március	2023. március	2023. március
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/32946658">https://ingatlan.com/32946658</a>	<a href="https://ingatlan.com/32133987">https://ingatlan.com/32133987</a>	<a href="https://ingatlan.com/33330682">https://ingatlan.com/33330682</a> ; <a href="https://ingatlan.com/32675797">https://ingatlan.com/32675797</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		458 340 000	150 000 000	170 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		360 897 638	118 110 236	133 858 268
Kínálati korrekció mértéke		0%	-10%	-10%
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)		360 897 638	106 299 213	120 472 441
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	5 064	2 957	963	1 085
Fajlagos átlag ár (Ft/m <sup>2</sup> )		122 049	110 383	111 035
Beépíthetőség	80%	50%	55%	50%
Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - általános	4,0	3,0	1,50	2,5
Bruttó beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	20 256	8 871	1 445	2 713
Szöveges leírás	71509 helyrajzi számú, Vt-H/IV-2/2 kiemelt jelentőségű városközpont vegyes terület övezeti besorolású telek	Hét helyrajzi számon (72351-72358) fekvő, Vi-1/IV-1/4 vegyes, intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület övezeti besorolású, három utcáról is megközelíthető, összközműves telek.	Lk-1/IV-5/1 kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület, összközművel, bontandó épülettel.	Lk-1/IV-2/3 kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület, összközművesnek tekinthető telek, bontandó épülettel.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpesti lakótelep	hasonló (Dél-Újpest)	kedvezőtlenebb (Újpest - Kertváros)	kedvezőtlenebb (Újpesti Lakótelep széle)
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Közlekedés	átlagos	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Telek mérete	5 064	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-20%	-20%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű	hasonló (szabálytalan alakú)	kedvezőbb (szabályos alakú, sík felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú, sík felszínű)
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	több utcával határos - saroktelek	kedvezőbb (három utcával határos saroktelek)	kedvezőtlenebb (utcával határos - közbenső telek)	kedvezőtlenebb (utcával határos - közbenső telek)
Korrekció		-5%	5%	5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció		5%	5%	5%
Övezeti besorolás	kiemelt jelentőségű városközpont vegyes terület (Vt-H/IV-2/2)	intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (Vi-1/IV-1/4)	kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-5/1)	kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület Lk-1/IV-2/3
Beépíthetőség, szintterületi mutató	80%, 4,0	50%, 3,0	55%, 1,5	60%, 1,6
Korrekció		15%	30%	30%
Övezeti besorolástól eltérő korlátozás	nem létesíthető lakó funkció	hasonló (lakó funkció nem engedélyezett)	kedvezőbb (lakó funkció engedélyezett)	kedvezőbb (lakó funkció engedélyezett)
Korrekció mértéke		0%	-15%	-15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	10%	10%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	123 904	128 151	121 422	122 138
Korrigált ár (Ft)	627 447 664	korrigált fajlagos telek átlagár x telek mérete		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)			630 000 000 Ft	

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító módszerrel nettó 630 000 000 Ft.

➤ Hozam alapú módszer

A hozamszámítás során a maradvány alapú megközelítés alkalmazásával állapítottuk meg a 5 064 m<sup>2</sup> alapterületű, Vt-H/IV-2/2 övezeti besorolású telek forgalmi értékét.

- Első lépésként - a piaci keresleti viszonyokat figyelembe véve, az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervek és építési előírások áttanulmányozását követően - az általunk legkedvezőbbnek vélt ingatlanfejlesztést modellezve, meghatároztuk az ingatlanon létesíthető épület típusát és területét (2. számú táblázat), valamint a bérbeadható területek nagyságát (3. számú táblázat). Az ingatlan főútvonalai elhelyezkedése miatt egy üzletház (a megengedett maximális 6000 m<sup>2</sup> kiskereskedelmi célú bruttó szintterülettel, térszint alatti parkolókkal - figyelembe véve a tervezett gyorsvasút vonal térszint alatti szakaszának védelmi zónáját) építésének modellezése mellett döntöttünk. A szabályozás lakófunkciót nem engedélyez, más modellek (pl. kollégium, irodaház üzletekkel) sokkal kedvezőtlenebb értéket adtak.
- A 4. számú táblázatban megbecsültük a bérbeadható területekből származó éves maximális bevételt. (Portfolio 2023. március 30-ai 180 napos árfolyam átlag alapján 1 € = 399,664 Ft.) Fajlagos bérleti díjként 17 € (üzletek) illetve 100 € (teremgarázs beállók) bérleti díjat feltételeztünk.
- Az ÉKS 2022 kiadvány átlagos kivitelű és felszereltségű irodaépületre és iroda mélygarázsra vonatkozó építési költsége alapján meghatároztuk a fejlesztés költségét (5. számú táblázat).
- A DCF számítás során 7 éves periódust vettünk figyelembe. A szakértői díjakat az építkezési költségek 9%-ában, a felújítási költségeket az újraelőállítási költség 0,5%-ában határoztuk meg. A felépítendő épület bérbeadásából származó bevétel, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás valamennyi költségének különbözeteként megkaptuk az ún. nettó maradványértéket, mely egyenlő az ingatlan nettó forgalmi értékével (6. számú táblázat).

**2. számú táblázat:** Az ingatlanon létesítendő épület terepszint alatti, illetve feletti beépíthető területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	6 000	m <sup>2</sup>
Bruttó terület térszín alatt	5 700	m <sup>2</sup>
<b>Bruttó terület összesen:</b>	<b>11 700</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Nettó terület térszín felett	5 400	m <sup>2</sup>
Nettó terület térszín alatt	5 130	m <sup>2</sup>
<b>Nettó terület összesen:</b>	<b>10 530</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**3. számú táblázat:** Tervezett épület területkimutatása, bérbeadható területek nagysága

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ							
Szintek	Funkció	Bruttó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó összterület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Üzlettér / árusítótér (m <sup>2</sup> )	Iroda terület (m <sup>2</sup> )	Teremgarázs beállások száma (db)
- 3. szint	teremgarázs	1 900	1 710				63
- 2. szint	teremgarázs	1 900	1 710				63
- 1. szint	teremgarázs	1 900	1 710				63
Földszint	üzlet	3 000	2 700	2 490	1 494		
1. emelet	üzlet	3 000	2 700	2 490	1 494		
<b>Összesen</b>		<b>11 700</b>	<b>10 530</b>	<b>4 980</b>	<b>2 988</b>	<b>0</b>	<b>189</b>

**4. számú táblázat:** Az épület hasznosításából származó elérhető maximális bevétel

Épületrész	Szint	Hasznosítási forma	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos bérleti díj (EUR/m <sup>2</sup> /hó)	Éves bevétel (EUR)	Éves bevétel (Ft)
Teremgarázs beállók	-3; -2; -1. szint	teremgarázs	5 130	189 db	100,00	226 800	
Üzletek	Fszt. + 1. emelet	üzletek	5 400	4 980	17,00	1 015 920	
<b>Összesen:</b>			<b>10 530</b>	<b>4 980</b>		<b>1 242 720</b>	<b>496 670 446</b>

## 5. számú táblázat: Fejlesztés költsége

IRODAHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK KÖLTSÉGE				
1. PROJEKT		Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.		
Helyrajzi szám		71509 hrsz.		
Cím		Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.		
Beruházás		Irodaház fejlesztés		
Telek méret		5064 m²		
2. SZABÁLYOZÁS				
Övezeti besorolás	Vt-H/IV-2/2			
Minimális telekméret	6 000	m²		
Építménymagasság	30	m		
Max. beépíthetőség terepszint felett	80%		4051	m²
Max. beépíthetőség terepszint alatt	100%		5064	m²
Minimális zöldterület	20%		1013	m²
Szintterületi mutató	4,00	m²/m²		
Szintterületi mutató, parkolási	1,75	m²/m²		
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint felett	20 256	m²		
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint alatt	8 862	m²		
Engedélyezhető szintek száma	10	db		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Bruttó terület terepszint felett	6 000	m²	A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza	
Bruttó terület terepszint alatt	5 700	m²		
Bruttó terület összesen	11 700	m²		
Nettó terület terepszint felett	5 400	m²		
Nettó terület terepszint alatt	5 130	m²		
Nettó terület összesen	10 530	m²		
4. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK				
4.1. Területelőkészítés				
Tereprendezés		-	Ft	
Bontási költségek		-	Ft	
Összesen		-	Ft	
4.2. Közműfejlesztési hozzájárulás				
	45 064 350	Ft	1,0%	4.3. ép. ktg.-re vetítve
4.3. Építkezés nettó árakon				
Teremgarázs (3 szint)	349 500	Ft/m²	5 130	1 792 935 000 Ft
Üzletház fejlesztés	502 500	Ft/m²	5 400	2 713 500 000 Ft
Építkezési ktg. összesen				4 506 435 000 Ft
4.4. Szakértői díjak				
Tervezési, művezetési, beruházás igazgatási költségek (pl. építész, statikus, szakmérnökök)	405 579 150	Ft	9,0%	4.3. ép. ktg.-re vetítve
Műszaki ellenőrzés, kivitelzés felügyelet	45 064 350	Ft	1,0%	4.3. ép. ktg.-re vetítve
Szakértői költség összesen	450 643 500	Ft		
4.5. Menedzsment költségek				
Irodai, adminisztratív, marketing, jogi és egyéb költségek	91 029 987	Ft	2,0%	4.1+4.2+4.3 - ra vetítve
Értékesítés	84 433 976	Ft	17,0%	Kezdeti max. bevétel-re vetítve
Menedzsmentköltség összesen	175 463 963	Ft		
4.6. Tartalékképzés				
Előre nem látható költségek	258 880 341	Ft	5,0%	4.1. - 4.5. - re vetítve
Tartalékképzés összesen	258 880 341	Ft		
Fejlesztés nettó összköltsége				5 436 487 153 Ft
5. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, KÖLTSÉGEK				
5.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)				
	1 630 946 146	Ft	30,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
5.2. HITEL (NETTÓ)				
	3 805 541 007	Ft	70,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
Kamatláb		6,00%		(átlag)
Egyszeri és garancia költség	57 083 115	Ft	1,5%	nettó hitelre vetítve
Kamatköltség	228 332 460	Ft		
Finanszírozási ktg.-ek, összesen				285 415 576 Ft
Elvart nyereség	saját tőkére vetítve		20,0%	326 189 229 Ft
Irodaház fejlesztésének költsége				6 048 091 958 Ft

**6. számú táblázat: A forgalmi érték meghatározása**

Évek		1	2	3	4	5	6	7	
Elérhető maximális bevétel		496 670 446	511 570 559	526 917 676	542 725 206	559 006 962	575 777 171	593 050 486	610 842 001
Kihasználtság		0%	0%	70%	80%	85%	90%	95%	95%
Tervezhető bevétel				368 842 373	434 180 165	475 155 918	518 199 454	563 397 962	580 299 901
Nem fizetésből eredő kockázat				-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Figyelembe vett bevétel				361 465 526	425 496 562	465 652 800	507 835 465	552 130 003	568 693 903
Exit érték								7 645 589 026	
Működési kiadások	Tervezhető bevétel 3%-a			11 065 271	13 025 405	14 254 678	15 545 984	16 901 939	17 408 997
Felújítási, átalakítási költség	Újraelállítási ktg. 0.5%-a			22 532 175	23 208 140	23 904 384	24 621 516	25 360 161	26 120 966
Építményadó	2 182 Ft/m <sup>2</sup> /év			22 976 460	22 976 460	22 976 460	22 976 460	22 976 460	22 976 460
Egyéb költségek (pl. biztosítás)	Újraelállítási ktg. 0.1%-a			4 506 435	4 641 628	4 780 877	4 924 303	5 072 032	5 224 193
Éves egyenleg				300 385 185	361 644 929	399 736 402	439 767 202	481 819 411	496 963 287
Irodaház fejlesztésének költsége		2 016 030 653	4 032 061 305						
C-F		-2 016 030 653	-4 032 061 305	300 385 185	361 644 929	399 736 402	439 767 202	8 127 408 437	496 963 287
PV C-F		-1 875 377 351	-3 489 074 142	241 798 229	270 799 914	278 439 841	284 952 224	4 898 835 267	
<b>Összesen</b>	<b>610 373 983</b>								
<b>Ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>	<b>610 000 000 Ft</b>								
Alkalmazott diszkontráta	7,50%								
Alkalmazott tőkésítési ráta	6,50%								
Infláció	3,00%								
Újraelállítási ktg.	4 506 435 000								

**Az ingatlan forgalmi értéke** a hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel, 20%-os saját tőkére vetített nyereség, 6,5%-os tőkésítési ráta és 7,5%-os diszkontráta mellett **nettó 610 000 000 Ft.**

**7. számú táblázat: Az ingatlan végső forgalmi értékének meghatározása**

Végső forgalmi érték meghatározása			
Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	630 000 000 Ft	100%	630 000 000 Ft
Hozam - maradvány - alapú módszer	610 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső forgalmi érték, kerekítve:</b>			<b>630 000 000 Ft</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük az **1042 Budapest IV. ker., Árpád út 114-120.** szám alatti, **71509 helyrajzi számú**, Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelését.

Az alkalmazott értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadtuk el az ingatlan végső piaci forgalmi értékének, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

### Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <b>piaci forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>630 000 000 Ft + áfa</b> azaz hatszázharmincmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a 5 064 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve, kerekítve:	124 400 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz százhuszonnégyezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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

Budapest, 2023. április 4.

Géczi Gábor  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám: 900622/2022

Ellenőrizte:

Vizsy Márk  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina  
Ingatlanértékbecslési irodavezető



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

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

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

### **Jogi körülmények**

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

### **Kompetencia**

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

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

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

### **Megbízástól való függés**

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

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

## MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/366677/2022

2022.11.17

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 71509 helyrajzi szám

1042 BUDAPEST IV.KER. Árpád út 114-120.

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alaprész adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

0

5064

0.00

### II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44181/1/2019/19.01.30

jogcím: jogutódlás 96620/1998/1996/VIII.05./

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT.

cím: 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 39.

székhelyváltozás.

### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53693/1/2010/10.05.17

Vezetékjog

85 nm területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49651/2/2012/12.02.03

Vezetékjog

68 m2 területre, VMB-258/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# Térképmásolat

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

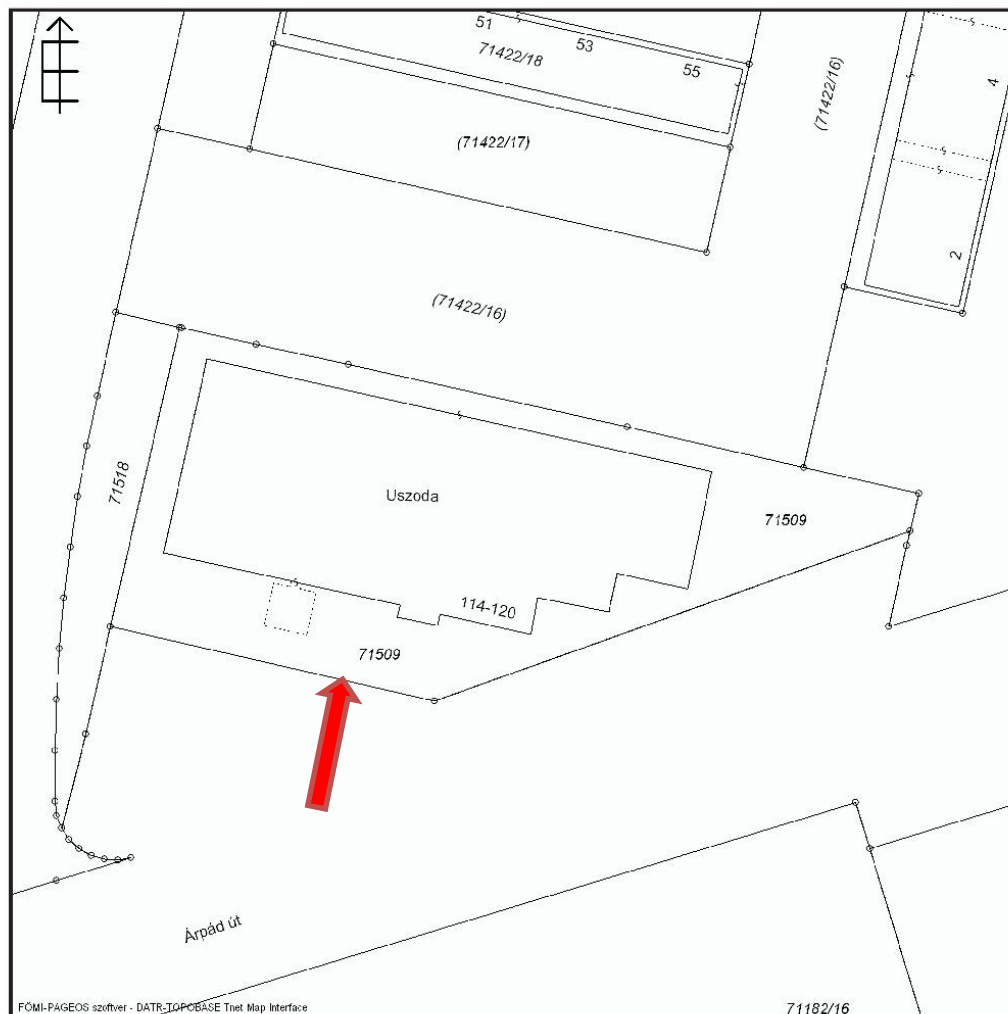
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.08.05 10:35:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 71509

Megrendelés szám: 9000/5970/2021

Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Árpád út 114-120., 71509 helyrajzi szám – KÉSZ:

### 2A. melléklet

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

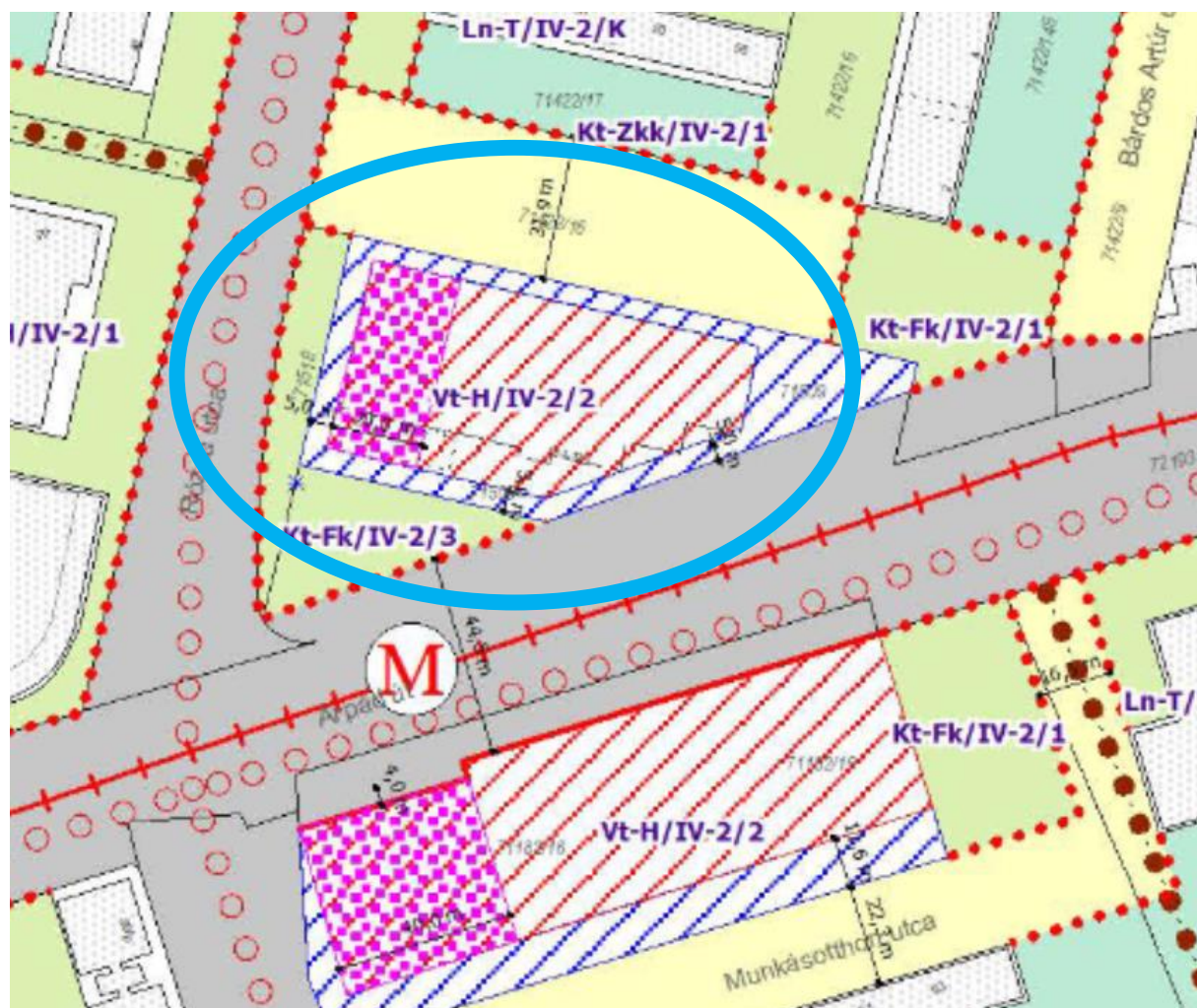
26/2021. (VII. 29)

önkormányzati rendelethez az M3 metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbításával érintett területekre vonatkozó egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról

BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET, 2. számú ÚJPESTI LAKÓTELEP, városzerkezeti egység KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

3A. MELLÉKLET a 33/2018. (XI.14.) sz. rendelethez  
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

[https://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi\\_iroda/02\\_varosszerk\\_egyseg\\_UjpestiLakotelep\\_3A\\_szabterv.pdf](https://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi_iroda/02_varosszerk_egyseg_UjpestiLakotelep_3A_szabterv.pdf)



Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter



Építési hely



Tervezett gyorsvasúti megálló



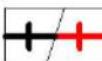
Építési hely kizárólag terepszint alatt



Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)



Fásított közterek területe (Kt-Fk/IV-2)



Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - metró



Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

## 2B. melléklet

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

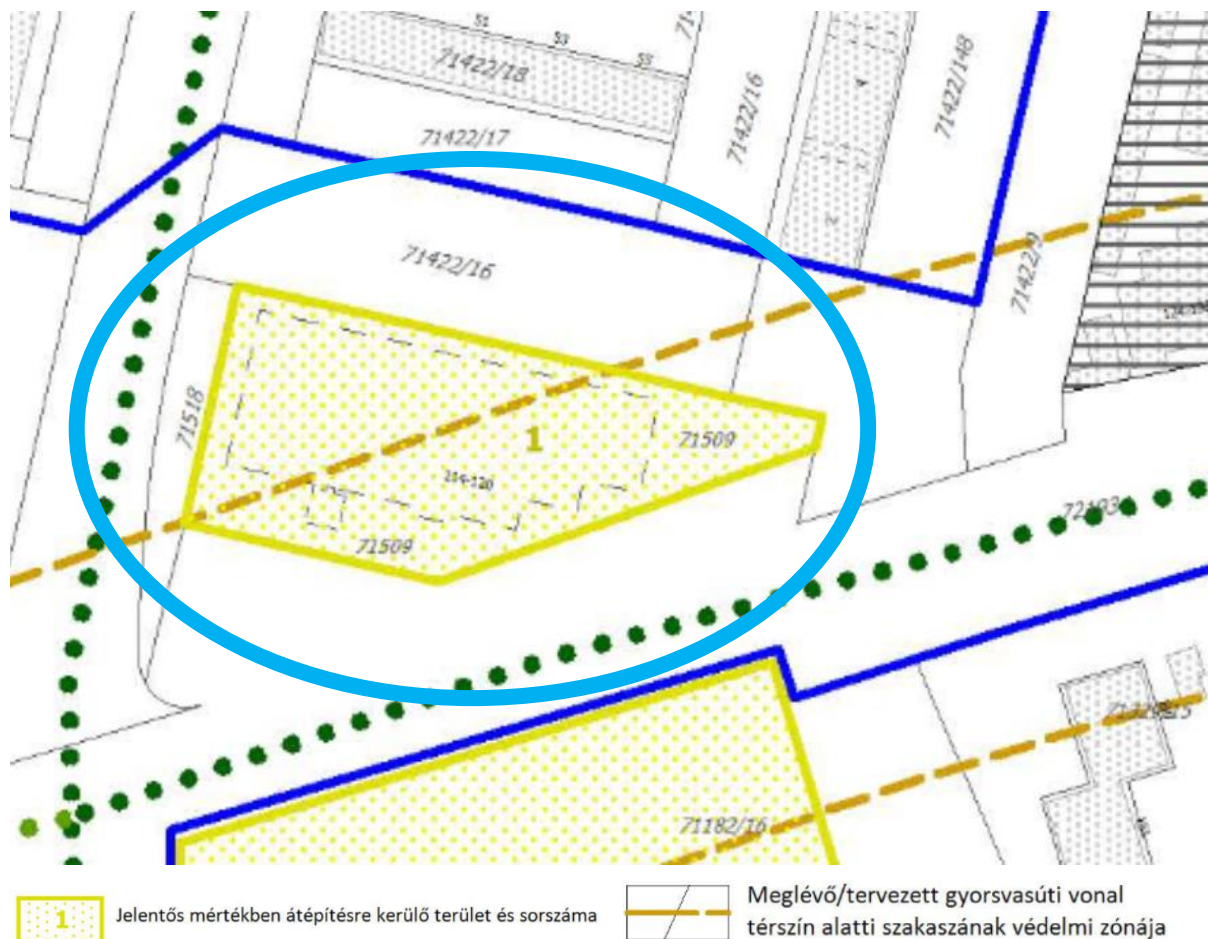
26/2021. (VII. 29)

önkormányzati rendelethez az M3 metró Káposztásmegyérig történő meghosszabbításával érintett területekre vonatkozó egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról

**BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET, 2. számú ÚJPESTI LAKÓTELEP, városszerkezeti egység KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
3B. MELLÉKLET a 33/2018. (XI.14.) sz. rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

[https://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi\\_iroda/02\\_varosszerk\\_egyseg\\_UjpestiLakotelep\\_3B\\_vedkorl.pdf](https://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi_iroda/02_varosszerk_egyseg_UjpestiLakotelep_3B_vedkorl.pdf)



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete  
- Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési ...Hatály:  
2021.VII.30. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.)  
önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi  
Építési Szabályzatáról

### KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.

(3) Új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.

(4) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(5) Minden 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló



(ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével.

(6) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvíz építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani, vagy elválasztott rendszerben kiépített csapadékcatornába vezetendő.

(7) 1 A Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2, Vt-H/IV-2/3 és Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

## X. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLET

26. Kiemelt jelentőségű helyi központ területek általános előírásai (Vt-H)

34. § (1) A Vt-H/IV-2 jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) 7 A kiemelt jelentőségű helyi központ területeken - amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek - települési szintű rendeltetésként az alábbiak helyezhetők el::

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, és

(3) Az építési övezetek területén lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik és minden teljes 30 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén - amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek -

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
  - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
  - d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény, valamint
  - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(6) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat (VI. 19.) önkormányzati

(7) Az építési övezetek területén Vt-H/IV-2/2 építési övezet kivételével 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

35. § (1) Új épület létesítése esetén az épület pinceszintjén kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.

(2) Az Árpád út mentén - a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével - a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni.

(3) Új, többszintes épület létesítése esetén - amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek - a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a legfeljebb 8 lakásos lakóépülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

36. § (1) 8 A Vt-H/IV-2/1 jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények építési övezete, ahol

a) lakórendeltetés kizárólag az Árpád úttól délre lévő területeken helyezhető el;

b) az úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni nem lehet;

c) az előkert mérete 0 méter.

(2) A Vt-H/IV-2/2 jelű építési övezet a városképi hangsúlynak is helyet adó vegyes funkciójú intézmények területe, ahol

a) lakórendeltetés kizárólag az Árpád úttól délre lévő területeken helyezhető el, de **önálló lakóépület nem létesíthető**;

b) az épületek közterülettel határos földszintjén és KÖu övezettel határos első emeletén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;

c) kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés legfeljebb az általános célú építhető szintterület 35%-án létesíthető;

d) lakás legfeljebb az általános célú építhető szintterület 65%-án létesíthető,

**e) legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> kiskereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető,**

**f) parkolók kizárólag épületen belül és zárt kialakításban alakíthatók ki.**

g) az Árpád út és Rózsa utca menti előkertek nem keríthetők le.

(3) A 3A. mellékleten jelölt „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet” területen lakás kizárólag 25,00 méteres padlósínt felett létesíthető a (2) a) pontjában foglaltak figyelembe vételével.

(4) A 30 méter feletti épületrészek kizárólag a 3A. mellékleten jelölt „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet” területen lehetnek, amely épületrészek az alábbiak szerint helyezhetők el:

a) az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet,

b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként a 900 m<sup>2</sup>-t,

c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként 50 méternél.

(5) A Vt-H/IV-2/2 építési övezet területén épület létesítésekor az Árpád út Viola utcai csomópontjának és a Rózsa utca Munkásotthon utcai csomópontjának a beépítés közlekedési igényeit is ki kell tudnia szolgálni.

8 Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2019. (VI. 19.)

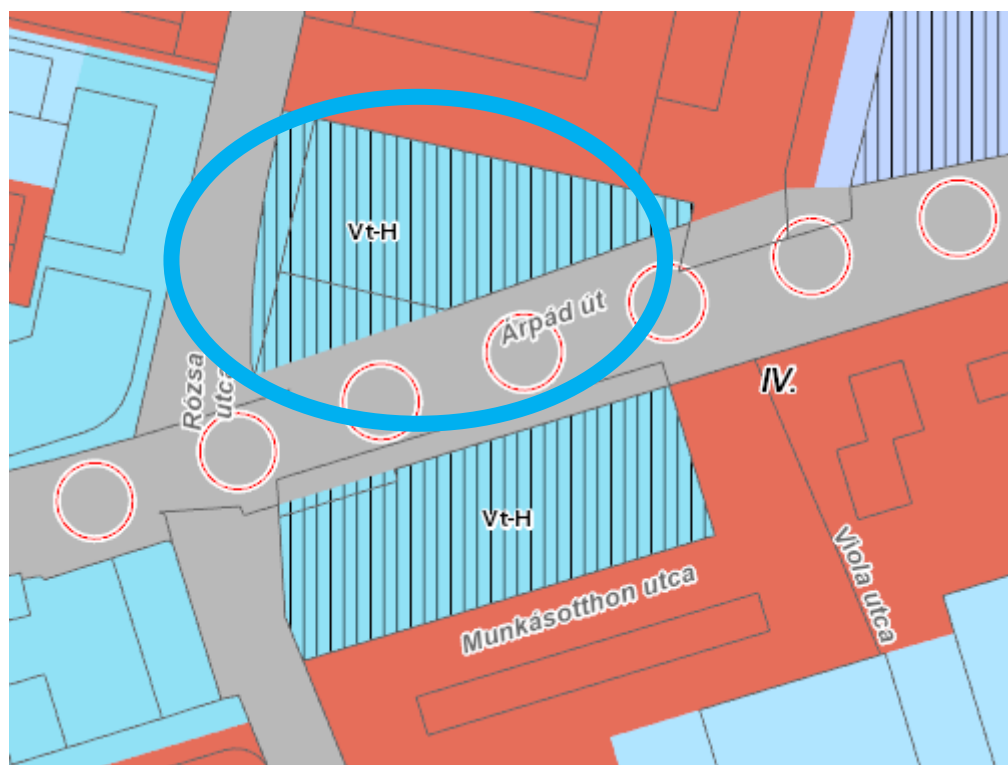
önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2019. VII. 4-től. A hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

4. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület

Vt	A		Telek pozíciója	B Kialakítha tó telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	C Kialakítha tó telek megenged ett legkisebb szélessége (m)	D		E		F		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Beépítési mód					Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1. Vt-H/IV-2/K	kialakult											
2. Vt-H/IV-2/1	szabadonálló		2500	25	80	100	5,0	1,0	11,0	30,0	10	
3. Vt-H/IV-2/2	szabadonálló		6000	25	80	100	4,0	1,75	12,5	30,0	20	
4. Vt-H/IV-2/3	zárt sorú		3000	30	80 <sup>29</sup>	100	2,0	1,0	10,5	14,5	30	
5. Vt-H/IV-2/4	zárt sorú		közbenső sarok	1000	20	40	75	2,5	0,75	10,5	14,5	35
					60	85	3,0	0,8			20	
6. Vt-H/IV-2/5	szabadonálló		3000	30	60	80	2,5	1,35	6,0	16,0	20	



**Árpád út 114-120., 71509 helyrajzi szám – TSZT:**



Vt-H

Kiemelt jelentőségű helyi központ területe



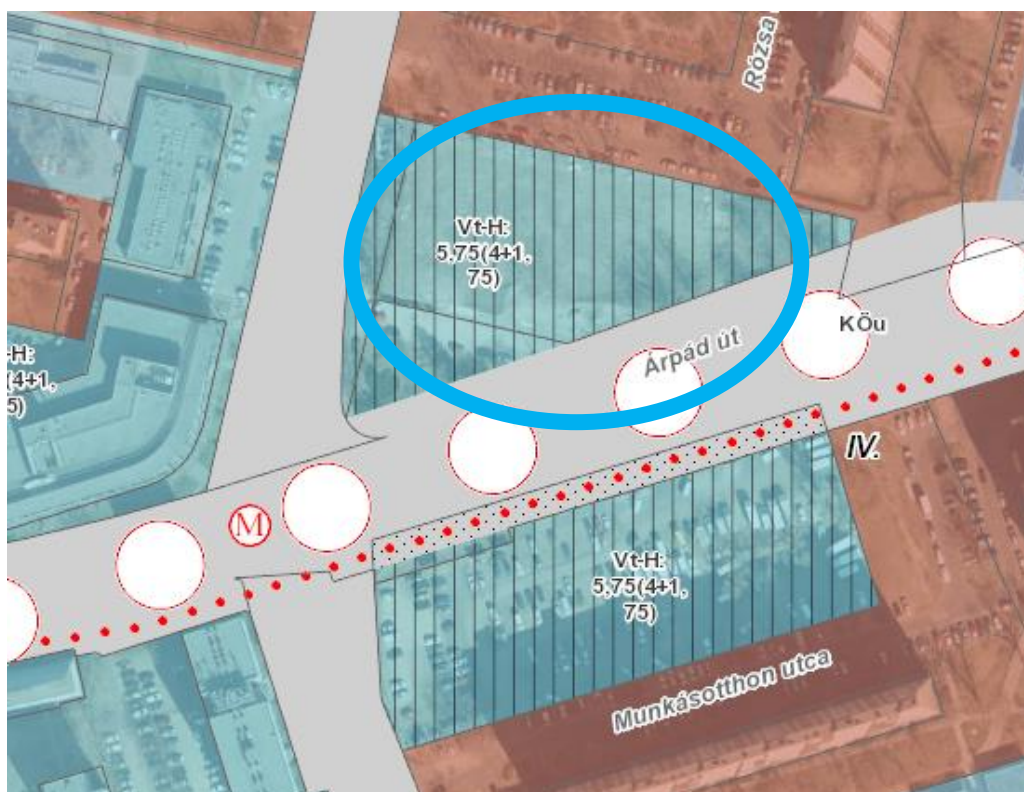
Jelentős változással érintett terület









Tervezett gyorsvasúti vonal

**Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)** területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott *rövid utak városa* célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét 1,25 – 5,75<sup>13</sup> közötti értékben határozza meg. A területfelhasználási egység területére vonatkozóan 20% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében.

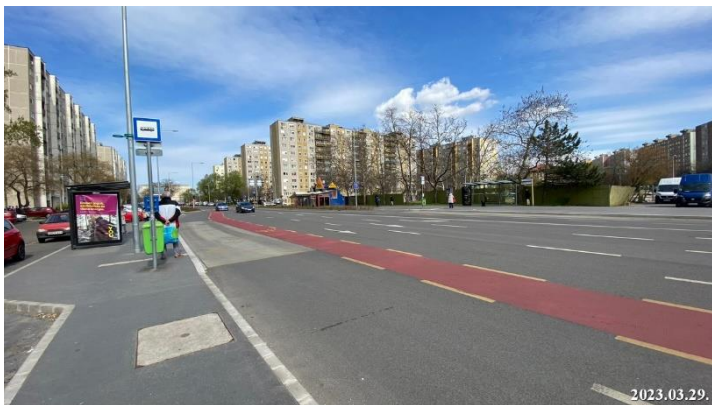
**Árpád út 114-120., 71509 helyrajzi szám – FRSZ:**



-  Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)   Gyorsvasúti megálló  Tervezett közterület
-   Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala



## Fényképek



Környezet - Rózsza utca



Környezet - Rózsza utca



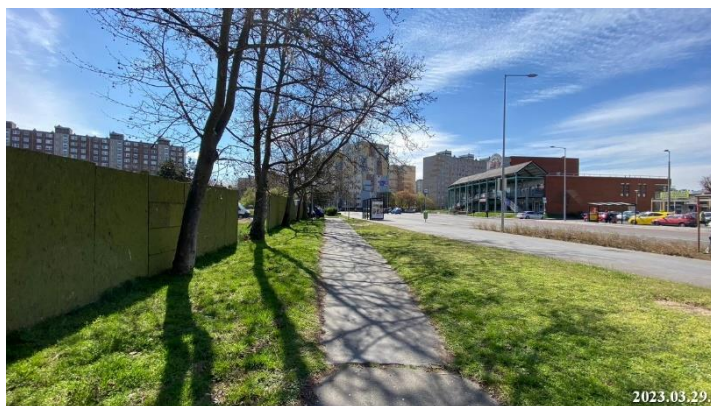
Árpád üzletház



Az értékelt ingatlan a Rózsza utca felől



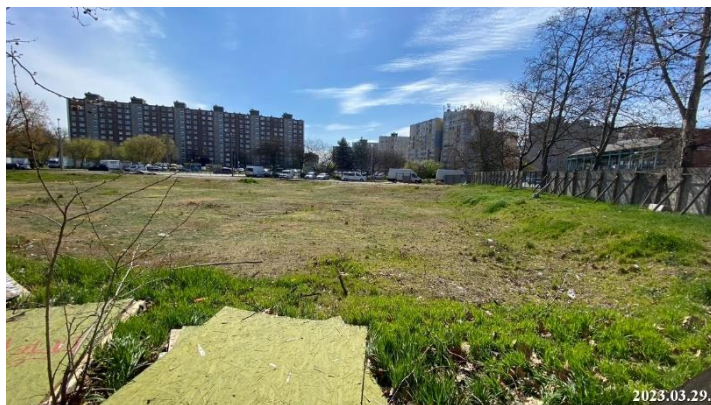
Az értékelt ingatlan a Rózsza utca felől



Rózsza utca felőli kerítés, fasor, közterület



ÉNY-i telekhatár



Az értékelt ingatlan a Bárdos Artúr utca felől





**Az értékelt ingatlan a Bárdos Artúr utca felől**



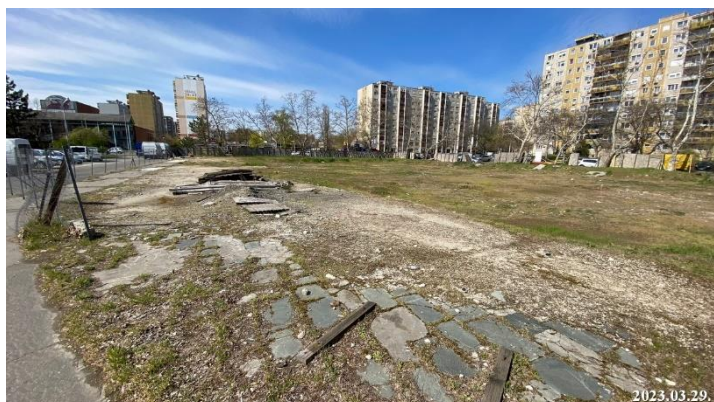
**Fejlesztési telek**



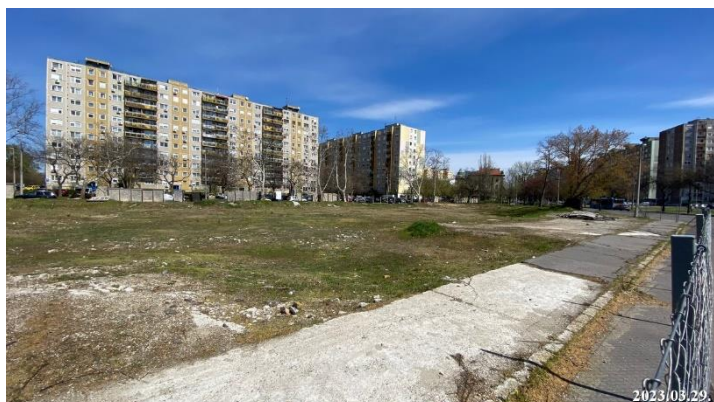
**Északi telekhatár és környezete**



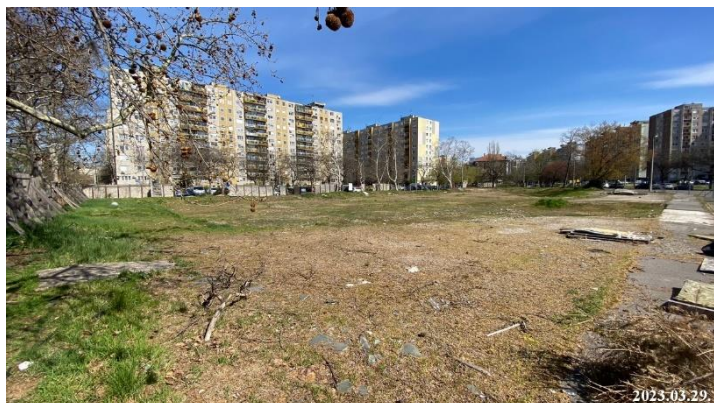
**Kelet felőli kerítés**



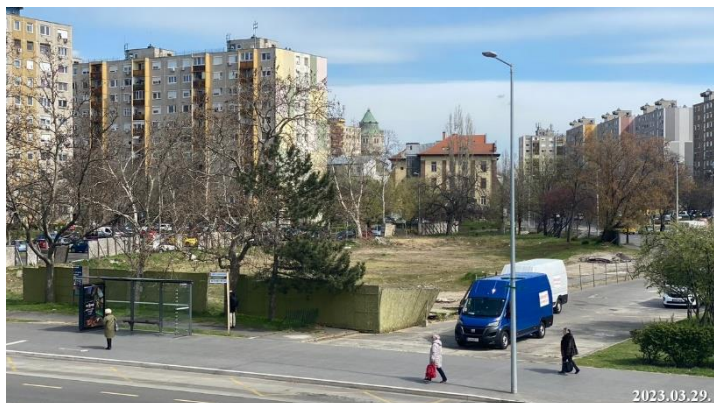
**Az értékelt ingatlan az Árpád út felől**



**Az értékelt ingatlan az Árpád út felől**



**Fejlesztési telek**



**Fejlesztési telek a Rózsa utca túloldaláról**