



**BUDAPEST**

**SZAKVÉLEMÉNY**

**az Újbuda Polgármesteri Hivatal részére  
az 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti,  
43015/7 helyrajzi számú ingatlan  
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



**ICH 080208**

**Budapest, 2021. május**

**Készítette:**

**IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.**

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878

E-mail: [info@idd.hu](mailto:info@idd.hu) Honlap: [www.idd.hu](http://www.idd.hu)

## ÖSSZEFOGLALÁS

**Újbuda Polgármesteri Hivatal  
Városgazdálkodási Igazgatóság  
Vagyongazdálkodási Osztály  
1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. II. emelet 206.**

**Tisztelt Hölgyem/Uram!**

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt **az 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi számú** ingatlan (továbbiakban: ingatlan) értékbecsléséről. Az értékelés célja a kijelölt ingatlan **aktuális piaci értékének** meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (*TEGoVA*) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést, mely a fejlesztési területek esetében az úgynevezett maradvány-elvű megközelítésre cserélődik. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

### ÉRTÉKKÉPZÉS

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a hozamelvű megközelítést tartották alkalmasnak, valamint meghatározták az értéket a felépítmények bontását feltételező fejlesztési telekre vonatkozóan.

### ALAPADATOK

A Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan friss tulajdoni lapját, hiteles földhivatali térképmásolatot nem adott át, csak az Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentumot, ezért ezt használtuk fel a szakvéleményben az ingatlan beazonosítására.

Az értékelt ingatlan jelenleg piacként üzemel. Az üzletek egy része használatban van, de arra vonatkozóan nincs információnk, hogy azokat milyen feltételekkel használhatják a bérlők.

Megbízónk rendelkezésünkre bocsátott egy bérleti díjas kimutatást, mely szerint a havi bevétel kb. 2,16 M Ft. Bérleti szerződéseket nem bocsátottak rendelkezésünkre, így azok értékre gyakorolt esetleges hatását vizsgálni nem tudtuk.

A felépítmények belső megtekintésére nem nyílt lehetőségünk. Megbízónk rendelkezésünkre bocsátott egy felújítási költségbecslést, melynek tartalmát elfogadtuk és figyelembe vettük az értékelés során, annak realitását a belső szemle hiánya, illetve az erre vonatkozó felmérésünk hiánya következtében nem ellenőriztük.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2021. május 13-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanon 2021. május 21-én helyszíni szemlét tartott. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

#### **Az értékbecslés során alkalmazott feltételezések, meghatározások:**

- **Az értékbecslés célja a Megbízó tájékoztatása a nevezett ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása;**
- **Az ingatlant, mint teljesen tehermentes ingatlant értékeltük;**
- **Az ingatlan közművesítettségére vonatkozó információt nem kaptunk a Megbízótól, ezért az arra irányuló feltételezéseink az E-közmű oldalon lévő tájékoztató közműterképről származnak;**
- **Az ingatlant jelenleg bérlet útján hasznosítják, a bérleti szerződéseket nem kaptuk meg, így azok ingatlan értékére gyakorolt esetleges hatását vizsgálni nem tudtuk;**
- **a felépítmények belső megtekintésére nem nyílt lehetőségünk, kizárólag kívülről tudtuk szemlézni azokat, így a szakvéleményben tett megállapítások a külső szemle tapasztalatán, illetve a megbízó felújításra vonatkozó adatszolgáltatásán alapulnak;**
- **Az érték meghatározása során figyelemmel voltunk a pályázati kiírásban részletezettekre, miszerint a felépítmény bontása esetén az új épület földszintjén lakófunkció nem alakítható ki (a pályázati kiírás az ingatlan épületeit felújítandóként, vagy bontandóként jelöli).**

## MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

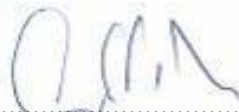
Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az **1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti 43015/7 helyrajzi számú** ingatlan értékére a következő eredményt kaptuk:

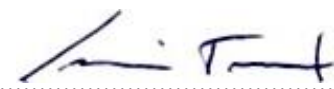
ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapon számított érték, Ft	telekérték csökkentve a bontási költséggel, Ft
	0%	50%	50%
1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7	470 000 000	365 000 000	348 000 000
<b>Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft</b>	<b>360 000 000</b>		

**A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik és nettó érték.**

**Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárvány miatt az értékképzés során óvatos megközelítést alkalmaztunk, de a járvány jelenleg ismeretlen kimenetele és hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A koronavírus esetleges hatásai következtében felmerülő jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!**

Budapest, 2021. május 28.

  
.....  
IDD Budapest  
Házszám: 1116 Budapest, Fehérvári út 213. Hrsz.: 43015/7  
**Szabó Tibor**  
ügyvezető igazgató

  
.....  
**Csákvári Tamás**  
Ingatlanvagyon-értékelő

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>2</b>
<b>TARTALOMJEGYZÉK .....</b>	<b>5</b>
<b>1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE .....</b>	<b>6</b>
1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE .....	6
1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET .....	8
<b>2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA .....</b>	<b>12</b>
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE .....	12
2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA .....	12
2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	13
2.4. AZ ÉPÜLET BEMUTATÁSA .....	14
2.5. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA .....	18
2.6. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	19
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>20</b>
3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER .....	20
3.2. HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS .....	20
<b>4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI .....</b>	<b>22</b>
4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	22
4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL .....	23
4.3. AZ INGATLAN ÉRTÉKE JÖVEDELEM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL .....	25
4.4. AZ INGATLAN, MINT FEJLESZTÉSI TELEKINGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL .....	29
4.5. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE .....	31
<b>5. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>32</b>
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAP	
3. MELLÉKLET: ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA TÉRKÉP ELNEVEZÉSŰ DOKUMENTUM	
4. MELLÉKLET: TÉRKÉPEK AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉRŐL	
5. MELLÉKLET: ALAPRAJZOK	
6. MELLÉKLET: FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	
7. MELLÉKLET: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZLET)	
8. MELLÉKLET: E-KÖZMŰ TÉRKÉPRÉSZLET	
9. MELLÉKLET: BÉRLETI DÍJ KIMUTATÁS	
10. MELLÉKLET: FELÚJÍTÁSI PROGRAM	
11. MELLÉKLET: PÁLYÁZATI KIÍRÁS	

## 1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

### 1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE



*A kerület általános adatai:*

Városrész:	Újbuda (Lágymányos)
Terület:	33,49 km <sup>2</sup>
Népség:	Összesen: 148 517 fő (2019.)

**Budapest XI. kerülete** (2005 óta hivatalosan **Újbuda**) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népsége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX., délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km<sup>2</sup>, amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérberket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a Kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága 148 517 fő (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország negyedik legnagyobb települése lehetne).

A kerületben 78 059 lakás található, melyek zöme kétszobás. A belső részek (mintegy 25 000 lakás) többnyire 1945 előtt épültek. A külsőbb területeken a Kádár-korban épült lakótelepek (25 000 lakás) mellett mintegy 20 000, zömmel az 1980-as években épült magánház osztozik.

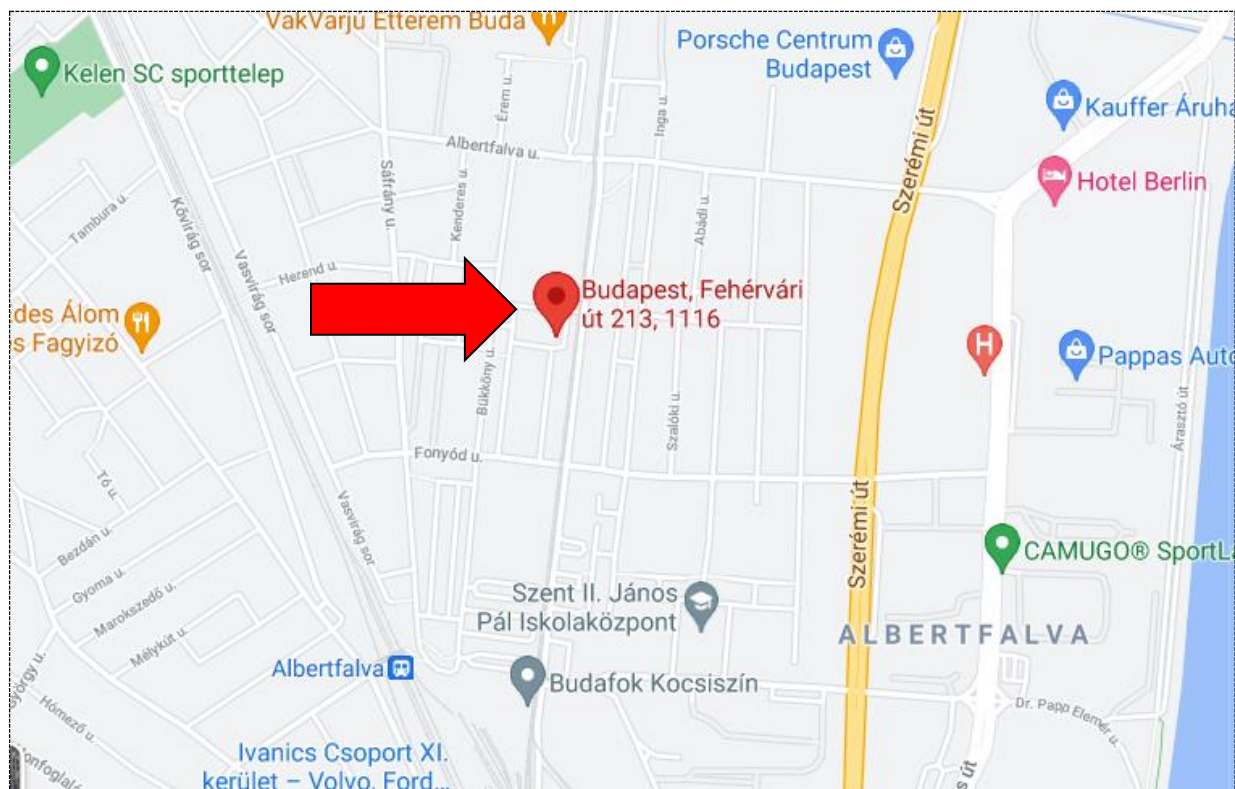
A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd).

A kerület közösségi közlekedésének feladatát a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. látja el metróval, villamosokkal és autóbusszokkal, igen kiterjedt hálózatot alkotó és nagy forgalmú viszonylatokkal. Szentimreváros nyugati peremén terül el a BKV kelenföldi autóbuszgarázsa. A kelenföldi villamosremíz a Bartók Béla út végén, a Budafok kocsiszín a Fehérvári út Albertfalvai végén található.

2006-ban megkezdődött a 4-es metró építése is, amely szintén a pesti belváros felé teremt kapcsolatot a kerület súlyponti jellegű, északi részén keresztül. Enyhíti Újbuda főútvonalainak (Tétényi út, Fehérvári út, Bartók Béla út, Bocskai út) zsúfoltságát, aminek következtében csökkenhet a magas légszennyezettség. 2014. március 28-án nyílt meg az első szakasza, ami a Kelenföld vasútállomást és a Keleti pályaudvart köti össze, átszállási lehetőséget biztosítva a Keleti pályaudvarnál a 2-es, Kálvin térnél pedig a 3-as metróra. A kerületben épült fel a metró öt megállója (Kelenföld vasútállomás, Bikás park, Újbuda-központ, Móricz Zsigmond körtér, Szent Gellért tér), valamint a remíz és az irányítóközpont a végállomás közelében. A metróépítés bizonytalan jövőjű, harmadik fázisában a tervek szerint további két megálló épül majd nyugat felé, a gazdagréti és madárhegyi lakóövezetbe.

(forrás: wikipedia)

A következő térkép az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését mutatja. (Forrás: Google Maps)



Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Albertfalva elnevezésű részén, a Kopaszi gáttól hozzávetőlegesen 3,00 km-re, a Savoya parktól kb. 1000 méterre található. Az ingatlan környezetében jellemzően panelépületek vannak, de a szomszédságában található a Lidl áruház és egy óvoda.

Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai jónak mondhatók, a Fehérvári úton az ingatlantól kb. 180 méterre a 114, 213, 214 jelzésű autóbuszjáratok, és a 1, 17, 19, 41, 47 jelű villamosok állnak meg,

A személygépkocsival történő megközelítés a Fehérvári útról lehetséges. A parkolás közterületen lehetséges, parkolóhely korlátozott számban áll rendelkezésre.

A kerületrészt infrastrukturális ellátottsága jó, a közintézmények, az egészségügyi, az oktatási, a kulturális, a kereskedelmi és az egyéb létesítmények a megtalálhatók.

## 1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET

### AKTUÁLIS GAZDASÁGI KÖRNYEZET RÖVID BEMUTATÁSA

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában



az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak, a 2021. évi GDP növekedés pedig az MNB tavaszi előrejelzése szerint 4–6 százalék között alakulhat. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelent, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az átoltottságtól és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élenkebb gazdasági növekedés várható. 2020 során, az ipar-logisztika kivételével, minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltságkihasználtsági adatok romlottak. Bérleti díjcsökkenés ugyanakkor egyelőre csak a kiskereskedelmi szegmensben mutatkozott. Az ipar-logisztika szegmens éves kereslete rekordot döntött, a járvány hatására erősödő internetes kereskedelem és az átalakuló ellátási láncok a raktár- és logisztikai területek iránti igényeket is növelték, aminek köszönhetően a kihasználtsági ráta alacsony, 2 százalékos szinten maradt 2020. év végén. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) tagjai az ipari-logisztikai fejlesztésekben növekedést várnak, az elmúlt évek erős irodafejlesztési aktivitásában pedig mérséklődést. Ezzel együtt az irodapiac kihasználtsági rátájában további növekedés várható a következő 1–2 évben. Előre tekintve heterogén kép rajzolódhat ki: a felépülő irodák ugyan lassabban, de feltöltődnek, a régebbi ingatlanok bérleti díjai pedig csökkenni fognak, a kihasználtság pedig nőhet a szakemberek szerint. A szállodák, a vendéglátó és egyes kiskereskedelmi üzlettípusok forgalomkiesése továbbra is jelentős, ezen szereplők a korlátozások miatt kieső forgalom fennmaradásával egyre kevésbé tudják fenntartani működésüket.

A hazai kereskedelmi ingatlanok 2020-as befektetési forgalma 41 százalékkal alacsonyabb volt az előző évinél, ugyanakkor több százmillió eurót tett ki az utazási korlátozások és az átvilágítások akadályoztatása miatt 2021-re tolódott adásvételek értéke. A LITT véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a befektetési aktivitás növekedésének elindulását 2021 végére és 2022 elejére várják. Mindezek mellett 2020-ban is történtek nagy összegű tranzakciók, amelyek az éves befektetési forgalom közel felét adták. A tranzakciók értékének 52 százaléka kötődött magyar befektetőkhez, ami kiegyensúlyozottabb arány a megelőző két év 65 és 75 százalékos szintjeihez képest. A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenése megállt, 2019. év végéhez képest irodák esetén 50, bevásárlóközpontok esetén 75 bázisponttal emelkedett, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig nem változott az elsődleges hozam. A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány tavalyi megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de összességében a szektor nettó tőkeáramlása pozitív volt 2020-ban.

Az árfolyamhatás kiszűrésével, a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett hitelállománya stagnált 2020 során. Az új folyósítások devizaaránya csökkent, amiben az NHP Hajrá! - nak volt nagy szerepe. A bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, miközben az ingatlanhitelek iránti kereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában az iparág-specifikus kockázatok és a bankok kockázati toleranciájának változása egyaránt szerepet játszottak. 2021 első felére már nem várható további szigorítás az intézmények részéről, ugyanakkor az egyes szegmensek közötti prioritás megváltozott, és a lakópark projektek mellett az ipar-logisztika szegmens került előtérbe a finanszírozók szemszögéből. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 47 százaléka volt moratóriumban 2020. év végén, ezen belül is a szállodafinanszírozási hiteleknel volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A moratórium végét követően szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó projekthitelek kapcsán merül fel leginkább késedelembeesési kockázat, ezen hitelek állománya 305 milliárd forintot tett ki

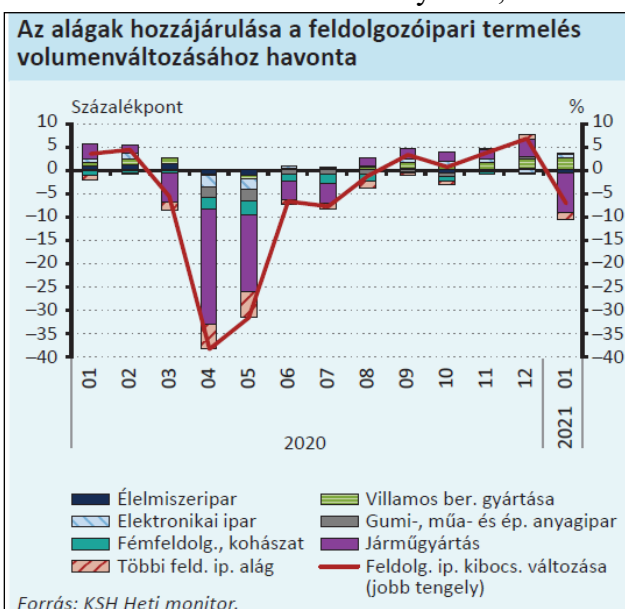
2020 végén. A bankrendszer tőkeellátottsága megfelelő szintű, a kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat képes lesz kezelni.

## IPARI-LOGISZTIKAI INGATLANOK PIACA

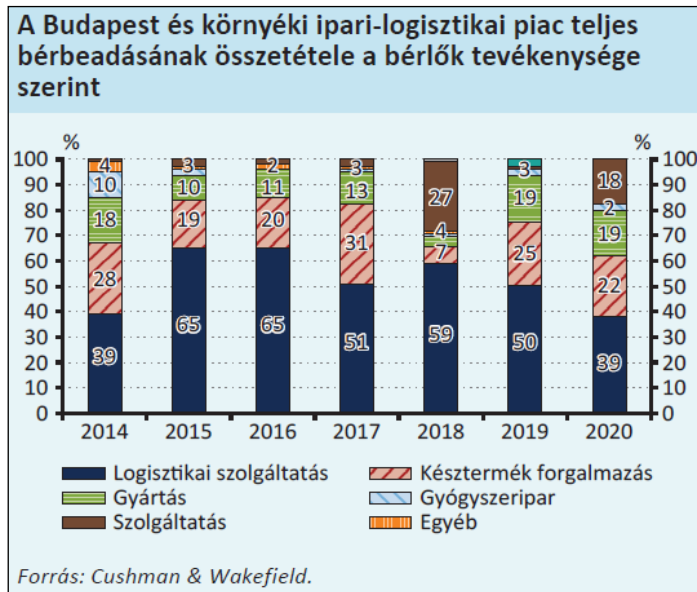
A járvány második hullámában az ipar ellenállónak bizonyult, 2020. negyedik negyedévben a termelés meghaladta az egy évvel korábbi szintet. A Budapest környéki ipar-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban is alacsony maradt, az év végére 2 százalékon állt. Az új átadásokat tekintve ebben a szegmensben is rekord volument hozott a 2020-as év, az átadott területek 84 százalékára pedig már előbérlet is volt. A szegmensben növekvő fejlesztési aktivitás mutatkozik, így 2021-ben is nagy átadási volumen várható. Az ipar-logisztika piac bérleti keresletét az új igények dominálták, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 82 százalékkal nőtt az előző évhez képest. A logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták a teljes bérleti kereslet 61 százalékát. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán a megnövekedett kereslet és az alacsony kihasználatlanság segítette a bérleti díjak szinten maradását. A feldolgozóipari aktivitás 2020 második felében helyreállt, azonban a globális félvezetőhiány következtében a járműgyártás kedvezőtlenül alakult az idei év elején.

A járvány második hullámában az ipar ellenállónak bizonyult, 2020. szeptember–december közötti időszakban a termelés meghaladta az egy évvel korábbi szintet. A járvány fékezését célzó korlátozó intézkedések közvetlenül csak mérsékelten érintik az ipar termelési kilátásait, ugyanakkor 2021 elején a félvezetőhiány átmenetileg negatívan befolyásolta a járműgyártást. Iparági szereplők szerint azonban a kiesett termelés az év első felében pótolható.

A Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán növekvő fejlesztési aktivitás látható. 2020 végén Budapesten és agglomerációjában 2,37 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya. A szegmens kihasználatlansági rátája 2020 első negyedévében 0,9 százalékpontos növekedést mutatott, de az év hátralévő részében még az új átadások mellett is csökkenni tudott, az új ingatlanok magas előbérleti aránya és a jelentősen megnövekedett kereslet hatására. A mutató 2 százalékon állt az év végén (8. ábra). 2020 rekordév volt az ipari-logisztikai átadások tekintetében 128 ezer négyzetméternyi új területtel, ami 5,7 százalékos bővülést jelentett. Az újonnan piacra érkező területek túlnyomó része (84 százaléka) az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2021-ben 260 ezer négyzetmétert is elérhet az átadott állomány, amelynek háromnegyede már előbérleti szerződésekkel le volt kötve 2020 végén.



2020-ban 30 százalékkal emelkedett a megkötött bérleti szerződések összeterülete az ipari-logisztikai piacon. 2020-ban 538 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ami 30 százalékkal meghaladja az előző év keresletét. Az év keresletét az új igények dominálták, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 337 ezer négyzetméter volt, ami 82 százalékos bővülést jelent és történelmi rekordszint. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti igények növekedésében a járvány hatására erősödő internetes kereskedelem és az átalakuló ellátási láncok játszottak fő szerepet. Az elmúlt évekhez hasonlóan a logisztikai szolgáltatók



az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői, hozzájuk köthető a teljes bérbeadás 39 százaléka. Fajsúlyos szektor volt még a késztermék forgalmazás, a gyártás (19 százalék) és a (nem logisztikai) szolgáltató szektor (18 százalék). A kihasználatlanság alacsony szintje és az erős kereslet a bérleti díjak szinten maradását segítették, a jellemző kínálati bérleti díjak az év végén 4,6–4,8 euro/nm/hó sávban mozogtak.

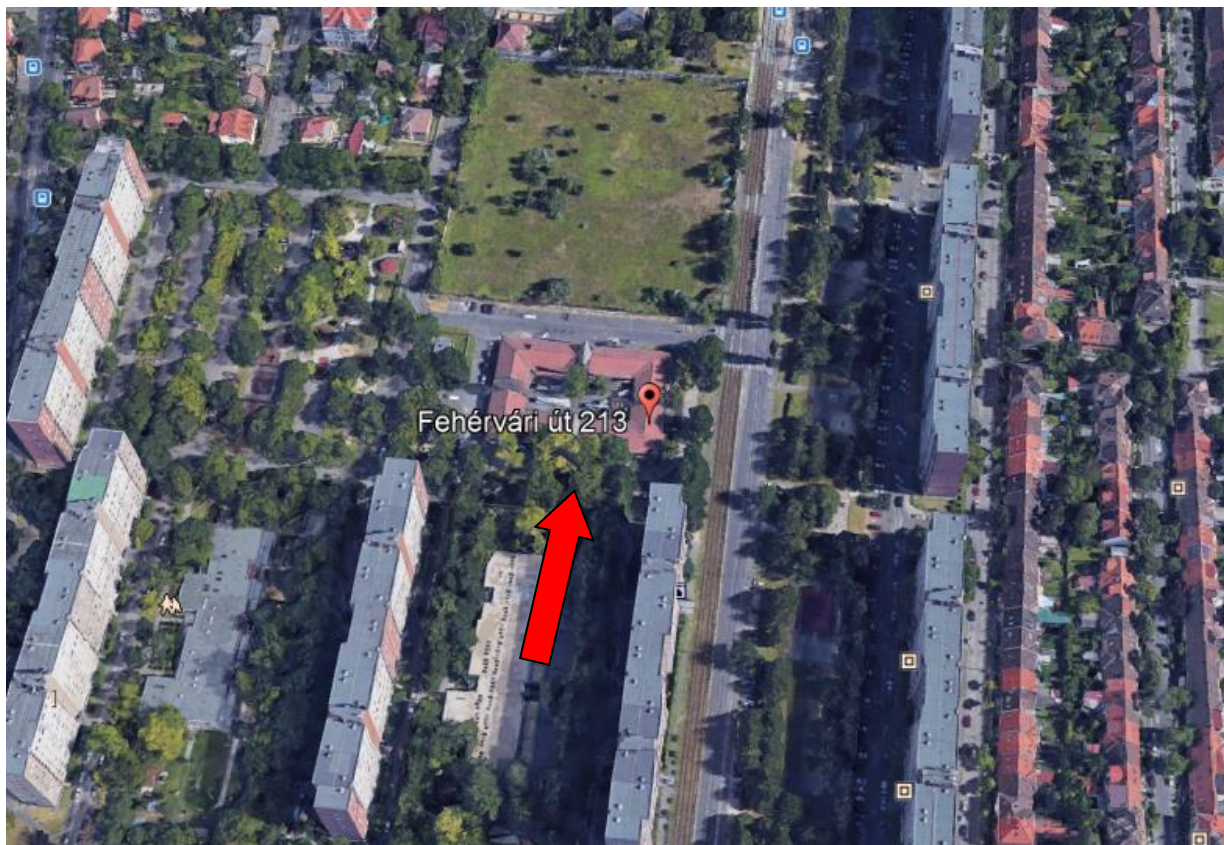
(részlet: mnb.hu/ - 2021.04.)

## 2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

### 2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Albertfalva elnevezésű részén, a Fehérvári út mentén található.

A következő műholdkép az ingatlan pontos elhelyezkedését mutatja, forrás: Google Earth:



Az ingatlan környezete nagyvárosias lakóterület jellegű, jellemzően lakóépületek veszik körül. Környezetének infrastrukturális és kommunális ellátottsága jónak mondható.

### 2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt 43015/7 helyrajzi számú ingatlan Albertfalva elnevezésű városrészen található beépített terület. A (43015/6) helyrajzi számú kivett út megnevezésű ingatlan határolja, amely az elérhető információk szerint egy közterület. Az ingatlannak négy bejárata van. Jelenleg az ingatlant piacként használják. A belső piacteret négy darab épület határolja, amelynek egy részében különböző vállalkozások működnek.

A telek teljes egészén térburkolat van, növényzet nincs. A terület karbantartott. A helyszíni szemle során az épületekbe való bejutás nem volt lehetséges. Külső megtekintés alapján

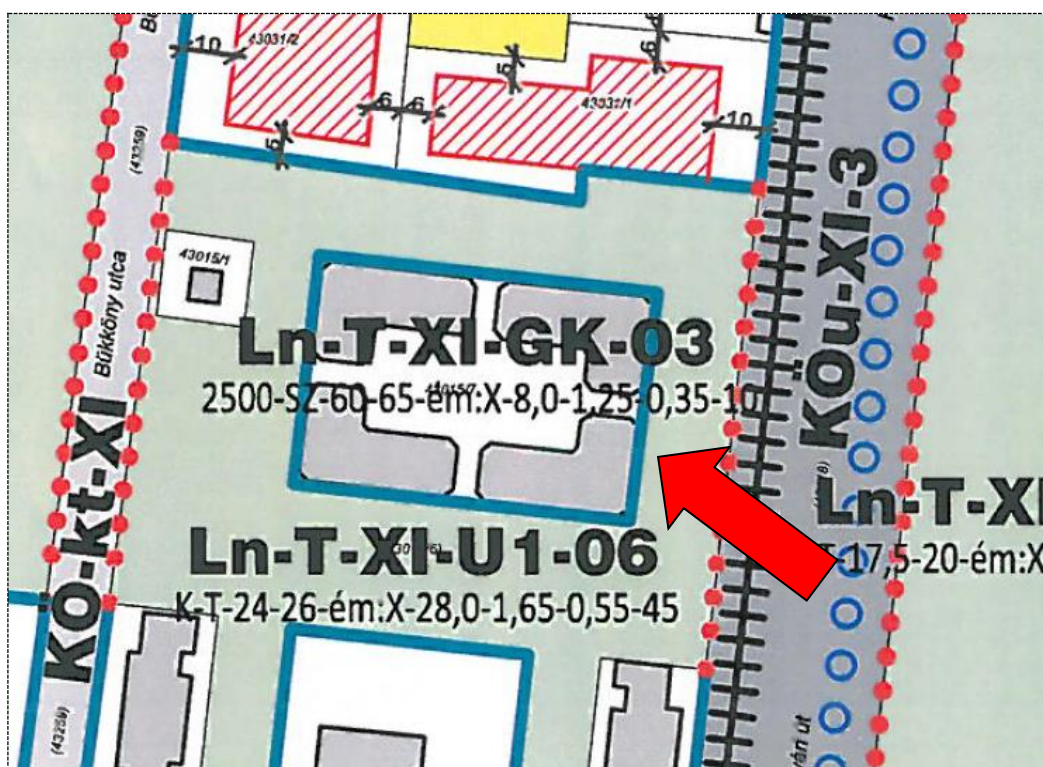
elektromos, gáz és csatorna közművekre utaló jeleket láttunk. Az értékelt ingatlan az E-közmű nyilvántartása szerint összközműves. Szilárd útburkolatú útról megközelíthető.

Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a 43015/7 helyrajzi számon, kivett piactérként szerepel.

### 2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A kerület érvényben lévő helyi építési szabályzata 16/2018. (VI.6.) XI.ÖK. rendelete alapján az ingatlan **Ln-T-XI-GK-03** övezeti besorolás alá tartozik. nagyvárosias, telepszerű beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Az övezet kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések, kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések, szállás jellegű, igazgatás és iroda, sport rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé.

Beépíthetőségével kapcsolatos főbb adatok a következők:



Nagyvárosias, jellemzően telepszerű beépítésű terület építési övezet szabályozási határértékei:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 2.500 m<sup>2</sup>
- Legkisebb kialakítható telekszélesség: 35,00 m
- Beépítési mód: szabadon álló
- Terepszint feletti beépítés mértéke: 60%
- Terepszint alatti beépítés mértéke: 65%

- Építménymagasság: max. 8,0 m
- Szintterületi mutató: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Legkisebb zöldfelület mértéke: 10%

## 2.4. AZ ÉPÜLET BEMUTATÁSA

A helyszíni szemle alkalmával a telken négy darab épület volt látható. Ezek kb. 1998-1999 körül épültek, földszintes hasonló alaprajzi és területi kialakításúak, feltehetően vasbeton pillér vázzal és kitöltő falazattal készültek. Az épületek függőleges teherhordó szerkezeteinél süllyedésre utaló jeleket, ezeken repedéseket nem tapasztaltunk. Értéket jelentősen befolyásoló károsodást nem láttunk. Az épületek külső szemrevételezés alapján közepes műszaki állapotúak.

- A nettó összes alapterület: 1.431.20 m<sup>2</sup>
- Építési idő: 1998-1999
- A releváns felújítás, átépítés éve: nincs információ
- Alapozás: feltételezés beton/vasbeton síkalapozás
- Szigetelés: nincs információ
- Falazat: falazott szerkezet
- Vízszintes teherhordó szerkezetek: ha van feltételezés szerint monolit vb. lemez
- Tető és fedése: magastetős kialakítású, cserép fedés;
- Nyílászárók: fémszerkezetű külső nyílászárók
- Homlokzat: klinker téglá
- Belső válaszfalak: nincs információ
- Burkolatok: nincs információ
- Falburkolatok: nincs információ
- Belső nyílászárók: nincs információ;
- Fűtés: feltételezhetően gázkazán;
- Melegvíz: nincs információ;
- Közművek: E-közmű alapján összközműves;
- Egyéb gépészet: helyenként split klíma.

A Megbízónktól kapott adatszolgáltatás alapján az ingatlan hasznosítását végző Buda Hold Kft. elkészítette a piac jelenlegi funkcióját feltételező felújítási programját. A kapott kalkuláció alapján a fűtési és elektromos hálózat felújítása, a nyílászárók cseréje, a felületképzések és térburkolatok megújításának becsült költsége kb. 175 M Ft, melyre a költségvetést készítő 35 %-os tartalékkerettel számolt (így a tervezett költségvetés 235 M Ft + ÁFA).

Az épületek alapterület kimutatását a következő táblázat foglalja össze:

megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>				
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület	bérbeadható terület aránya	bérbeadható alapterület
<i>Földszint</i>					
Bár	31,35	100%	31,4	100%	31,4
Üzlet	12,30	100%	12,3	100%	12,3
Tároló	11,97	100%	12,0	50%	6,0
Bár + tároló	25,74	100%	25,7	100%	25,7
Üzlet	26,00	100%	26,0	100%	26,0
Üzlet	32,63	100%	32,6	100%	32,6
WC	1,60	100%	1,6	100%	1,6
WC	1,60	100%	1,6	100%	1,6
WC	1,60	100%	1,6	100%	1,6
WC	1,75	100%	1,8	100%	1,8
Tároló	3,16	100%	3,2	100%	3,2
Üzlet	16,00	100%	16,0	100%	16,0
Tároló	10,01	100%	10,0	50%	5,0
Büfé	25,21	100%	25,2	100%	25,2
Üzlet	21,64	100%	21,6	100%	21,6
Tároló	2,40	100%	2,4	100%	2,4
WC	1,35	100%	1,4	100%	1,4
WC	1,16	100%	1,2	100%	1,2
Mosdó	1,17	100%	1,2	100%	1,2
Közl.	1,83	100%	1,8	100%	1,8
Iroda	2,23	100%	2,2	100%	2,2
Tároló	7,08	100%	7,1	100%	7,1
Tároló	2,46	100%	2,5	100%	2,5
Közl.	10,98	100%	11,0	100%	11,0
WC	3,32	100%	3,3	100%	3,3
Tároló	2,25	100%	2,3	100%	2,3
Üzlet	19,69	100%	19,7	100%	19,7
Zöldségbolt	21,09	100%	21,1	100%	21,1
Húsbolt	38,93	100%	38,9	100%	38,9
Tároló	11,04	100%	11,0	50%	5,5
Tároló	2,56	100%	2,6	50%	1,3
WC	1,30	100%	1,3	100%	1,3
WC	1,30	100%	1,3	100%	1,3
Tároló	1,64	100%	1,6	100%	1,6
Közl.	1,26	100%	1,3	100%	1,3
Pizzéria	26,29	100%	26,3	100%	26,3
Üzlet	10,29	100%	10,3	100%	10,3
Húsbolt	21,32	100%	21,3	100%	21,3

megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>				
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület	bérbeadható terület aránya	bérbeadható alapterület
Üzlet	26,00	100%	26,0	100%	26,0
Raktár	30,45	100%	30,5	50%	15,2
Virágüzlet	19,80	100%	19,8	100%	19,8
Hűtő	8,15	100%	8,2	50%	4,1
Hűtő	13,88	100%	13,9	50%	6,9
Tároló	2,60	100%	2,6	100%	2,6
WC	2,86	100%	2,9	100%	2,9
Tároló	19,06	100%	19,1	50%	9,5
Tároló	17,39	100%	17,4	50%	8,7
Elektr.	12,48	100%	12,5	0%	0,0
Üzlet	12,48	100%	12,5	100%	12,5
Hűtő	15,45	100%	15,5	50%	7,7
Előtér	10,25	100%	10,3	0%	0,0
Tároló	20,80	100%	20,8	50%	10,4
Tároló	4,60	100%	4,6	50%	2,3
Tároló	3,33	100%	3,3	50%	1,7
WC	2,42	100%	2,4	0%	0,0
Tároló	2,33	100%	2,3	100%	2,3
Tároló	10,17	100%	10,2	100%	10,2
Bár	22,79	100%	22,8	100%	22,8
WC	1,93	100%	1,9	100%	1,9
WC	1,92	100%	1,9	100%	1,9
WC	1,37	100%	1,4	100%	1,4
Öltöző	4,62	100%	4,6	100%	4,6
Női WC	7,58	100%	7,6	0%	0,0
Ffi. WC	7,96	100%	8,0	0%	0,0
Mosdó	3,28	100%	3,3	0%	0,0
Tároló	2,45	100%	2,5	0%	0,0
Mosdó	2,92	100%	2,9	0%	0,0
Hentesáru	86,43	100%	86,4	100%	86,4
Hűtő	16,75	100%	16,8	100%	16,8
Raktár	26,00	100%	26,0	50%	13,0
Iroda	6,89	100%	6,9	100%	6,9
Mosdó	1,35	100%	1,4	100%	1,4
WC	1,35	100%	1,4	100%	1,4
WC	1,44	100%	1,4	100%	1,4
Tároló	1,44	100%	1,4	100%	1,4
Közlekedő	1,60	100%	1,6	100%	1,6
Öltöző	6,95	100%	7,0	100%	7,0
Hűtő	6,92	100%	6,9	100%	6,9



megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>				
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület	bérbeadható terület aránya	bérbeadható alapterület
Gépészet	12,98	100%	13,0	0%	0,0
Hűtő	10,53	100%	10,5	50%	5,3
Tároló	31,97	100%	32,0	50%	16,0
Raktár	10,76	100%	10,8	50%	5,4
Gépészet	1,44	100%	1,4	0%	0,0
Raktár	28,41	100%	28,4	50%	14,2
Raktár	10,53	100%	10,5	50%	5,3
WC	1,29	100%	1,3	100%	1,3
Öltöző	2,91	100%	2,9	100%	2,9
Tároló	3,88	100%	3,9	100%	3,9
Raktár	37,39	100%	37,4	50%	18,7
Üzlet	50,71	100%	50,7	100%	50,7
Virágüzlet	32,63	100%	32,6	100%	32,6
Élelmiszer bolt	60,56	100%	60,6	100%	60,6
Fodrászat	26,00	100%	26,0	100%	26,0
Élelmiszer bolt	40,67	100%	40,7	100%	40,7
Fagylaltozó	20,91	100%	20,9	100%	20,9
Mosdó	1,26	100%	1,3	100%	1,3
WC	1,69	100%	1,7	100%	1,7
WC	1,17	100%	1,2	100%	1,2
WC	1,19	100%	1,2	100%	1,2
WC	1,12	100%	1,1	100%	1,1
Öltöző	3,94	100%	3,9	100%	3,9
Közlek.	4,03	100%	4,0	100%	4,0
Üzlet	26,00	100%	26,0	100%	26,0
Raktár	18,21	100%	18,2	100%	18,2
Tároló	4,35	100%	4,4	100%	4,4
Iroda	3,27	100%	3,3	100%	3,3
Üzlet	26,00	100%	26,0	100%	26,0
Konyha	9,74	100%	9,7	100%	9,7
Ételbár	11,32	100%	11,3	100%	11,3
Közlek.	5,49	100%	5,5	100%	5,5
Tároló	8,61	100%	8,6	50%	4,3
Büfé	19,05	100%	19,1	100%	19,1
WC	0,94	100%	0,9	100%	0,9
WC	1,22	100%	1,2	100%	1,2
WC	1,07	100%	1,1	100%	1,1
Mosdó	1,17	100%	1,2	100%	1,2
WC	1,17	100%	1,2	100%	1,2
Zöldségbolt	18,34	100%	18,3	100%	18,3

megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>				
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület	bérbeadható terület aránya	bérbeadható alapterület
Savanyúság-bolt	10,45	100%	10,5	100%	10,5
<b>Földszint összesen</b>	<b>1428,3</b>		<b>1428,3</b>		<b>1198,1</b>
<b>értékelt területek mindösszesen</b>	<b>1428,3</b>		<b>1428,3</b>		<b>1198,1</b>
<b>telek területe</b>					<b>2847</b>

**Megjegyzés:** Tekintettel arra, hogy az épületekbe való bejutás nem volt lehetséges, ezért az épületszerkezetekre tett észrevételeink a Megbízó által szolgáltatott alaprajzon, illetve a külső szemrevételezés alapján történt.

## 2.5. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA

A 2021. május 13-i keltezésű nem hiteles tulajdoni lap főbb adatai a következők:

Ingatlan címe:	Budapest XI. Belterület 43015/7 hrsz.
A terület megnevezése:	Kivett piactér
Helyrajzi szám:	43015/7
Terület besorolása:	Belterület
Területe:	2.847 m <sup>2</sup>
Tulajdoni státusz:	Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata – 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincs elintézetlen széljegy feljegyzés
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Vezetékgig 14 m <sup>2</sup> területre, jog.: Elmű Hálózati Kft.
Egyéb bejegyzés:	Nincs

**Megjegyzés:** a tulajdoni lapon cím nem szerepel, azonban a Megbízó szolgáltatott információ szerint ingatlan címe Fehérvári út 213. A piac épületén házszám nem volt. Beazonosítás a Helyi Építési Szabályzat övezeti tervlapja, E-közmű térképrészlet, tulajdoni lap és Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentum alapján történt.

## 2.6. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Jó elhelyezkedés;</li><li>➤ Jó adottságú telek;</li><li>➤ Beépíthetőség;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Alacsony intenzitású beépítettség;</li><li>➤ Parkolási lehetőségek;</li><li>➤ Jelenlegi funkció Lidl áruház miatt;</li><li>➤ Műszaki állapot;</li></ul>
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Lakóépület, iroda-, üzletház építése;</li><li>➤ Ingatlan értékesítése, bérbeadása</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Ingatlanpiaci trendforduló kockázata.</li></ul>

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a hozamelvű megközelítést tartották alkalmasnak, valamint meghatározták az értéket a felépítmények bontását feltételező fejlesztési telekre vonatkozóan.

#### 3.1. Piaci összehasonlító módszer

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

Az épületek bontását feltételező, az így kialakuló fejlesztési telekre vonatkozó számításokat szintén piaci összehasonlító módszerrel készítettük el.

#### 3.2. Hozam alapú értékbecslés

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az értékelt eszközállományt mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

## 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

### 4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság/Vagyongazdálkodási Osztálya azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft-t, hogy készítsen értékbecslést **az 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi számú** ingatlanról.

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztuk meg.

**Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2021. május 21-én szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízó képviselőjétől kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

## 4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be. Tekintettel az ingatlan speciális kialakítására (több kisebb üzlet működik benne), a hasonlító adatok körét a kerületben található kisebb méretű, üzlet funkciójú ingatlanok adták.

**Összehasonlítási egységnek** 1 m<sup>2</sup> redukált területet választottunk.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága, üzletek számossága,
- az ingatlan elhelyezkedése,
- az épületek műszaki tartalma,
- az épületek műszaki állapota,
- használhatóság,
- bérbeadottság,
- beépítettség, telekméret,
- tulajdoni viszonyok,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke, kerekítve:**

**470.000.000.- Ft**

**összegben számszerűsítettük, amely nettó érték.**

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.

Bár a számítások során jelentős korrekciókkal éltünk, a korábban is jelzett, Megbízói adatszolgáltatáson alapuló szükséges felújítási költség megfelelő kifejezésére a korrekciókon keresztül nem lehetséges. Ebből adódóan a módszerrel kapott érték nem fejezi ki megfelelő a vizsgált ingatlan valós értékét, így a módszer eredményét a végső érték meghatározásakor figyelmen kívül hagytuk.

**1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7  
értékmeghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség	
címe	1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7	Budapest, XI. Neszmélyi út		Budapest, XI. Tétényi út		Budapest, XI. Bogdánfy utca		Budapest, XI. Ballagi Mór u.		Budapest, XI. Bartók Béla út	
jellemzők	átlagos/felújítandó állapotú üzlethelyiségek	Utcai bejáratos, földszinten lévő üzlethelyiség, újszerű műszaki állapotú, 2015.		12 méteres utcafronttal 2 bejárattal üzlet, 2006-ban épült épületben		Felújítandó 4 helyiséges, 2 vizes blokkos üzlet		Egylégtérű, közvetlen utcai bejáratos üzlet		Szentimréváros központjába, földszinti, jó műszaki állapotú.	
Redukált nettó alapterület, m <sup>2</sup>	1 428	70		110		80		104		53	
Közmvéskítés	összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár, Ft		61 200 000		79 000 000		39 900 000		39 900 000		39 900 000	
Kínálati ár miatti korrekció		kínálati ár 0,90		kínálati ár 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90	
Az ajánlat / eladás ideje		2021. május		2021. május		2021. május		2021. május		2021. május	
Az ajánlat beazonosítása		<a href="http://ingatlan.com/30630220">ingatlan.com/30630220</a>		<a href="http://ingatlan.com/32235042">ingatlan.com/32235042</a>		<a href="http://ingatlan.com/32190695">ingatlan.com/32190695</a>		<a href="http://ingatlan.com/31945523">ingatlan.com/31945523</a>		<a href="http://ingatlan.com/30414619">ingatlan.com/30414619</a>	
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		786 857		646 364		448 875		345 288		677 547	
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>	viszonyítási alap	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan (épület) nagysága	üzletek darabszáma/területe	kisebb	0,70	kisebb	0,75	kisebb	0,75	kisebb	0,75	kisebb	0,70
elhelyezkedése, megközelíthetősége		hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,80
műszaki tartalom		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00
műszaki állapot, építési év		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
használhatóság		hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
bérbeadottság		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépítettség, telekméret		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
egyéb:		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
<b>A korrekció mértéke összesen</b>			<b>0,50</b>		<b>0,51</b>		<b>0,64</b>		<b>0,75</b>		<b>0,56</b>
<b>Korrigált egységárak, Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>396 576</b>		<b>331 585</b>		<b>287 841</b>		<b>258 966</b>		<b>379 426</b>	

<b>Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m<sup>2</sup></b>	330 879
<b>A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft</b>	470 000 000

A jelentős, sokszor 30 %-ot meghaladó korrekció alkalmazása az üzletek darabszáma és a piac épületeinek műszaki állapota miatt volt szükséges annak érdekében, hogy a különbségeket megfelelően ki lehessen fejezni.



### 4.3. AZ INGATLAN ÉRTÉKE JÖVEDELEM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételestermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A DC módszerével végzett becslést a következő feltételekkel, illetve korrekciókkal végeztük el:

- Hozam alapú ingatlan értékelés esetében az adottságok szerinti lehető legjobb hasznosítást (The Best of Use) kell feltételeznünk, ami a vizsgált ingatlanon lévő épületek műszaki és gépészeti kialakítását figyelembe véve megegyezik a jelenlegi funkcióval. Az épületekben üzletek, és az ehhez tartozó raktárak, kiegészítő területek találhatóak.
- Az ingatlan bérleti úton hasznosított, a bérleti szerződéseket nem bocsátották rendelkezésünkre. A Megbízó átadott részünkre egy kimutatást a havi bérleti díjokról, mely az épület jelenlegi állapotával van összhangban. A bérleti díj megismeréséhez piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk, a számítások alapján a vizsgált ingatlanban található területek bérleti díját 10,4 €/m<sup>2</sup>/hó-ban állapítottuk meg. Az üzletekhez nem kapcsolódó épületterületeket, azok funkciójának függvényében, redukált területtel vettük figyelembe (Lsd. helyiséglista). Az összehasonlító elemzést a 2/a számú táblázat tartalmazza. Számoltunk továbbá a belső piactér bérbeadásával is, a becsült területnagyság után 1 €/m<sup>2</sup>/hó összegben.
- A tulajdonosi cash-flow megállapítása az ingatlantulajdonos pénzfolyamatait, kiadásait és bevételeit, a létesítmény műszaki szempontból szinten-tartásához szükséges beruházások és az értékesítés, bérleti hasznosítás révén realizálható tulajdonosi jövedelem mértékét mutatja be.
- Az éves kihasználtságot hosszú távon 90%-ban, a belső piactér esetében 20 %-ban határoztuk meg.
- A bérleti díjból származó bevétellel szemben állnak az ingatlan működtetési költségei. A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a felújítási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd' minden esetben a bérlőkre terhelik át. A költségek között az árbevételre vetítve 3%-os menedzselési költséggel, 3%-os fenntartási

költséggel, biztosítási díjjal (bekerülési költség 0,1%-a), ill. az építési költségre vetítve 0,5%-os felújítási költségalappal számoltunk. További költségként vettük számításba az építményadót is, illetve figyelembe vettünk behajtási veszteséget is. A kialakuló piaci trendeknek megfelelően az ingatlan tulajdonosok igyekeznek a költségek egy részét áthárítani a bérlőkre, így ezzel a tényezővel is számoltunk.

- A felépítmények jelenlegi állapotából eredően egy egyszeri felújítási költséggel is számoltunk. A figyelembe vett összeg a Megbízói adatszolgáltatáson alapszik, de mi a 35 %-os tartalékkeret helyett a piacon elfogadott 10 %-os tartalékkerettel számoltunk.
- Ezt követően az éves cash flow-ból 8%-os tőkésítési rátával számítottuk az értéket. A diszkontráta meghatározását a következőkben mutatjuk be:

Diszkontráta meghatározása		
diszkont kamatláb = alapkamatláb + kockázati pótlék		
alapkamatláb	Magyar hosszú távú államkötvény kamata	3,00%
	fogyasztói árindex	3,00%
alapkamatláb infláció nélkül	kamat / infláció	0,00%
kockázati pótlék	ingatlanszektor általános kockázati rátája	3,00%
	ingatlan funkciója miatti kockázat	1,00%
	ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	1,00%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,00%
	becsült hozam bizonytalansága	1,00%
	extrapoláció bizonytalansága	1,00%
<b>diszkont kamatláb</b>	<b>összesen:</b>	<b>8,00%</b>

A jövedelemalapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen az **1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke, kerekítve:**

**365.000.000.- Ft**

**összegben számszerűsítettük, amely nettó érték.**

A piaci bérleti díjakra vonatkozó elemzést a 2/a. számú, míg a hozam elemzést a 2/b. számú táblázat tartalmazza.

Fontos kiemelni, hogy a meghatározott bérleti díj az épület felújítását feltételezi. Tekintettel arra, hogy a módszer – a jelzett összegű felújítási költség figyelembe vételével – megfelelően tudja kezelni az épület állapotát, így a végső érték kialakítása során a kapott értéket 50 %-os súllyal vettük figyelembe.

**1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7**  
**helyiségeinek bérleti díjának meghatározása**

2/a. táblázat

Ismeretési és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	<i>Üzlethelyiség</i>	Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség	
Cím	1116 Fehérvári út 213.	Bp. XI. kerület, Fraknó utca		Bp. XI. kerület, Etele út		Budapest, XI. kerület, Fehérvári út, Kondorosi		Bp. XI. Fehérvári út 120-124.	
Állapot	felújítandó	jó		jó		jó		jó	
Az épület műszaki tartalma/állapota	felújítandó	jó		jó		jó		jó	
Az épület használhatósága	jó	jó		jó		jó		jó	
Bérbe adható alapterület (=redukált terület), m <sup>2</sup>	1 198	50		68		110		49	
Fajlagos nettó ajánlati/tényleges bérleti díj (EUR)		14,3		11,8		13,0		10,9	
Az ajánlat/bérleti tranzakció ideje		2021. május		2021. május		2021. május		2021. május	
Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása		<a href="https://ingatlan.com/20455048">ingatlan.com/20455048</a>		<a href="https://ingatlan.com/31650504">ingatlan.com/31650504</a>		<a href="https://ingatlan.com/32251679">ingatlan.com/32251679</a>		<a href="https://ingatlan.com/32164411">ingatlan.com/32164411</a>	
Kínálati diszkont mértéke, ha nem tényadat		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90	
<b>Fajlagos bérleti díj, (Euro/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>12,9</b>		<b>10,6</b>		<b>11,7</b>		<b>9,8</b>	
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>		<b>Korrekciók mértéke</b>							
		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan elhelyezkedése (település/településrész)		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Az ingatlan közvetlen környezete		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95
A befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
A helyiségek műszaki tartalma és állapota		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Az épület területek nagysága	több kisebb egység	hasonló	1,00	hasonló	1,00	nagyobb	1,05	hasonló	1,00
Használhatóság, funkcionálitás		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Szabad telekterületek nagysága		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Egyéb		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
<b>A korrekció mértéke összesen</b>			<b>0,90</b>		<b>0,95</b>		<b>0,90</b>		<b>0,95</b>
<b>Korrigált egységárak, EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>11,6</b>		<b>10,1</b>		<b>10,5</b>		<b>9,3</b>	

**Korr. nettó egységárak súlyozott átlaga, EUR/m<sup>2</sup>** **10,4**

350 Ft/EUR árfolyam:

**1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7  
értékmeghatározás egyszerű hozamtőkésítéssel**

2/b. táblázat

<i>Megnevezés</i>	<i>Adatok, értékek</i>
<i>Bevételek</i>	
Összes nettó terület	1 428
A bérletileg hasznosítható terület üzletek, tárolók, m <sup>2</sup>	1 198
A bérletileg hasznosítható terület egyéb, belső elárúsító helyek, m <sup>2</sup>	500
A bérletileg hasznosítható terület parkoló, db.	
Bérleti díj üzletek, tárolók (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	3 640
Bérleti díj egyéb (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	350
Bérleti díj parkoló (db/m <sup>2</sup> /hó)	
Lehetséges bérleti bevétel (Ft/hó)	4 536 102
Tervezhető kihasználtság épület területek, %	90%
Tervezhető kihasználtság épület területek, %	20%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft/év</b>	<b>47 519 904</b>
<i>Kiadások, Ft</i>	
Menedzselési költség (bevétel %-ában)	3% 1 425 597
Fenntartási költség (bevétel %-ában)	3% 1 425 597
Számított fajlagos építési költség (Ft/összes nettó terület)	300 000
Felújítási ktg. (bruttó pótlási ktg. %-ában)	0,5% 2 142 465
Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	1 500 2 142 465
Telekadó (Ft/m <sup>2</sup> )	- -
Behajtási veszteség (árbevétel %-ában)	1,0% 475 199
Biztosítás (bruttó pótlási költség %-ában)	0,1% 428 493
Költségáthárítás aránya és összege	100,0% 4 879 937
<b>Tulajdonost terhelő költségek összesen, Ft</b>	<b>3 159 879</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>	<b>44 360 024</b>
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	554 500 306
Befektetési kiadások	190 000 000 Ft
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>	<b>365 000 000 Ft</b>

Husszú távú HUF/€ árfolyam

350

#### **4.4. AZ INGATLAN, MINT FEJLESZTÉSI TELEKINGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL**

A telek jelenlegi beépítettsége messze nem használja ki a maximális beépíthetőséget, illetve a rajta lévő felépítmény szinte teljesen felújítandó állapotú, vagy bontása is előtérbe kerülhet. Ebből adódóan meghatároztuk az ingatlan értékét, mint fejlesztési telekértéket az épületek bontását feltételezve. Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül négy darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

**Összehasonlítási egységnek** 1 m<sup>2</sup> telek, illetve 1 m<sup>2</sup> építhető bruttó szintterületet választottunk. A módszer végső eredményeként a kétféle számítás eredményének átlagát fogadtuk el. A telekterületre vetített számítás során, mivel a hasonlító adatok némelyike jelentősen eltérő beépítési paraméterekkel rendelkezik, nem lehet olyan mértékű korrekciókat alkalmazni, mely megfelelően kifejezésre juttatja a beépíthetőség miatti értékkülönbséget, ellenben az építhető épületterületre vetített számítással kapott fajlagos értékek igen nagy szórást mutatnak, ezért döntöttünk mindkét módszer azonos súlyú figyelembevétel mellett.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan/építhető épületterület nagysága,
- az ingatlan elhelyezkedése,
- az ingatlan beépíthetősége;
- közművesítettség;
- tulajdoni viszonyok,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A bontási költséget 4 méter átlagos belmagasságot feltételezve 10.000 Ft/lm<sup>3</sup> összegben állapítottuk meg.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi szám alatti ingatlan, mint fejlesztési telekingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét, kerekítve:**

**348.000.000.- Ft**

**összegben számszerűsítettük, amely nettó érték.**

A számítást a következő oldalon található 3. táblázat tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a módszer egy valószínűsíthető forgatókönyvet (épületek bontása, telek értékesítése) modellez le, így a kapott eredményt 50 %-os súllyal vesszük figyelembe a végső érték kialakítása során.

1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7  
értéke piaci összehasonlító módszerrel

3. táblázat

Ismertetési és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Kivett piactér megnevezésű, az Albertfalvai piacként működő ingatlan	Fejlesztési terület kishajó forgalomra vonatkozó kikötőhely engedéllyel		Lakóövezeti fejlesztési telek		Lakóövezeti fejlesztési telek		Lakóövezeti fejlesztési telek	
Övezeti besorolás	Ln-T-XI-GK-03	Vp-2-XI-10 jelű övezet		VI-2-IX-7 jelű övezet		Lk-2-XI-05		Lk-1-XI	
Cím	1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7	Budapest, XI. ker. Dr. Papp Elemér u. 4. (Albertfalva)		Budapest, XI. ker. Kelenföld		Budapest, XI. ker. Örmező		Budapest, XI. ker. Zsombor utca	
Szintterületi mutató, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,25	2,55		3,40		0,65		1,60	
Felszín feletti beépíthetőség, %	60%	50%		45%		20%		40%	
Maximális építménymagasság, m	8,0	25,0		25,0		9,0		10,5	
Építhető maximális bruttó épületterület felszín felett, m <sup>2</sup>	3 559	61 674		27 166		1 494		714	
Bruttó építhető szintterület/telekterület	1,25	2,55		3,40		0,60		1,40	
Telek területe, m <sup>2</sup>	2 847	24 186		7 990		2 490		510	
Közmvésítettség	Összközmvés terület	víz, villany, csatorna a telken belül		utcában		összközmvés terület		összközmvű a telken belül	
Nettó ajánlati/eladási ár, E Ft		5 300 000		2 000 000		320 000		124 000	
Kínálati ár miatti korrekció		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90	
Az ajánlat/adás-vételi tranzakció ideje		2021. május		2021. május		2021. május		2021. május	
Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása		ingatlan.com/23920849		ingatlan.com/31908087		startlak.hu/7018082		jofoogas.hu/16246429	
Fajlagos egységár telekterületre vetítve, Ft/m <sup>2</sup>		197 222		225 282		115 663		218 824	
Fajlagos egységár építhető bruttó épületterületre vetítve, Ft/m <sup>2</sup>		77 342		66 259		192 771		156 303	
<b>Értékbecsölési tényezők</b>		<b>Korrekciók mértéke</b>							
		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
Elhelyezkedés (város, városrész)		kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Közvetlen környezet jellemzői		kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Beépíthetőség		kedvezőbb	0,85	kedvezőbb	0,80	kedvezőtlenebb	1,10	hasonló	1,00
Az ingatlan nagysága		nagyobb	1,20	nagyobb	1,10	hasonló	1,00	kisebb	0,80
Az építhető bruttó szintterület nagysága felszín felett		nagyobb	1,30	nagyobb	1,20	kisebb	0,90	kisebb	0,90
Használhatóság, építhető funkció		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90
Közmvésítettség	lakófunkció korlátozva	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Tulajdoni viszonyok		1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
Egyéb: engedély kikötő létesítésére/jogerős építési engedély		kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Ajánlat/adás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen a telekterület figyelembe vétele esetén			0,86		0,75		0,99		0,72
A korrekció mértéke összesen a bruttó építhető felszín feletti szintterület esetén			1,10		1,02		0,81		0,72
Korrigált egységárak telekterületre vetítve, Ft/m <sup>2</sup>		170 300		168 600		114 500		157 600	
Korrigált egységárak bruttó épületterületre vetítve, Ft/m <sup>2</sup>		85 100		67 600		156 100		112 500	
Átlagszámításhoz használt súlyok	100%	0,25		0,25		0,25		0,25	
<b>Fajlagos érték telekterületre vetítve, Ft/m<sup>2</sup></b>	153 000	<b>Elfogadott érték, Ft</b> 405 200 000							
<b>Érték telekterületre vetített számítás alapján, Ft</b>	435 600 000	<b>Bontási költség, egyéb levonás, Ft</b> 57 132 400							
<b>Fajlagos érték bruttó szintterületre vetítve, Ft/m<sup>2</sup></b>	105 325	<b>A vizsgált ingatlan értéke, Ft</b> 348 000 000							
<b>Érték építhető bruttó szintterületre vetített számítás alapján, Ft</b>	374 800 000								

Megjegyzés: Az összehasonlító elenyzés eredményeként a fajlagos telekterületre és az építhető épületterületre vonatkozóan meghatározott értékeket fogadtuk el egyforma súlyozással, amelyet az épületek bontási költségével csökkentettünk.

#### 4.5. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapú és a hozamelvű megközelítést tartották alkalmasnak, valamint megállapították az épületek bontását feltételező fejlesztési telekértéket is. Az ingatlan végső piaci értékét a jelzett módszerek eredményeinek súlyozott átlagában állapították meg. Az ingatlan épületeinek jelenlegi állapotát a piaci összehasonlító elemzés nem képes megfelelően figyelembe venni, így a módszer eredményét nem vettük figyelembe a végső érték kialakítása során. Mind a felújítást megfelelő összegben figyelembe vevő hozam alapú, mind pedig az épületek bontását feltételező piaci összehasonlító módszerrel megállapított telekérték megítélésünk szerint megfelelő megközelítést jelent és a kapott eredmények is megbízhatónak tekinthetők, így a végső értéket e két módszer eredményét egyforma súllyal figyelembe véve állapítottuk meg.

Az ismertetett módszerrel és feltételekkel **az 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti, 43015/7 helyrajzi számú ingatlan** értékére a következő eredményt kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapon számított érték, Ft	telekérték csökkentve a bontási költséggel, Ft
	0%	50%	50%
1116 Bp. XI. ker. Fehérvári út 213. hrsz.: 43015/7	470 000 000	365 000 000	348 000 000
<b>Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft</b>	<b>360 000 000</b>		

*A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik és nettó érték.*

## **5. MELLÉKLETEK**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentum**
- 4. melléklet: Térképek az ingatlan elhelyezkedéséről**
- 5. melléklet: Alaprajzok**
- 6. melléklet: Fotódokumentáció**
- 7. melléklet: Helyi építési szabályzat (részlet)**
- 8. melléklet: E-közmű térképrészlet**
- 9. melléklet: Bérleti díj kimutatás**
- 10. melléklet: Felújítási program**
- 11. melléklet: Pályázati kiírás**



## 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület és épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles – igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2021. május 21-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.
8. Jelenleg egy világméretű járvány van, amely befolyással bír a gazdasági helyzetre. A hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében esetlegesen megnövekedhet a bizonytalanság kockázata. Ezért a piaci érték nagyobb bizonytalanságot tartalmaz, mint a járványt megelőző időszakban. A piaci stabilitását követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

*Az értékelt ingatlan nem hiteles tulajdoni lapja*  
*2. számú melléklet*

**IDD**

BUDAPEST

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/204456/2021

2021.05.13

BUDAPEST XI. KER.

Sektor : 53

Belterület 43015/7 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok:		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
mérési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.fill.
- Kivett piactér:		0	2947	0.00	

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 143531/1/2005/05.04.14

jogcím: csere 201409/1/1999/97.05.06

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

A Fővárosi Önkormányzat közbenső tulajdonjogán át.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143531/1/2005/05.04.14

- a T-70987 tisz számú térrajz alapján a 43015/2 helyrajzi számú ingatlan megosztva 43015/6-7 helyrajzi számú ingatlanokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 104031/1/2016/15.12.22

Vezetéckjog  
14 m2 területre, VB-397/2015, vázrajz záradék 7101/779/2014.  
jogosult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Vasút 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

Az értékelt ingatlan Újbuda Térinformatikai térkép  
3. számú melléklet



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTV. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

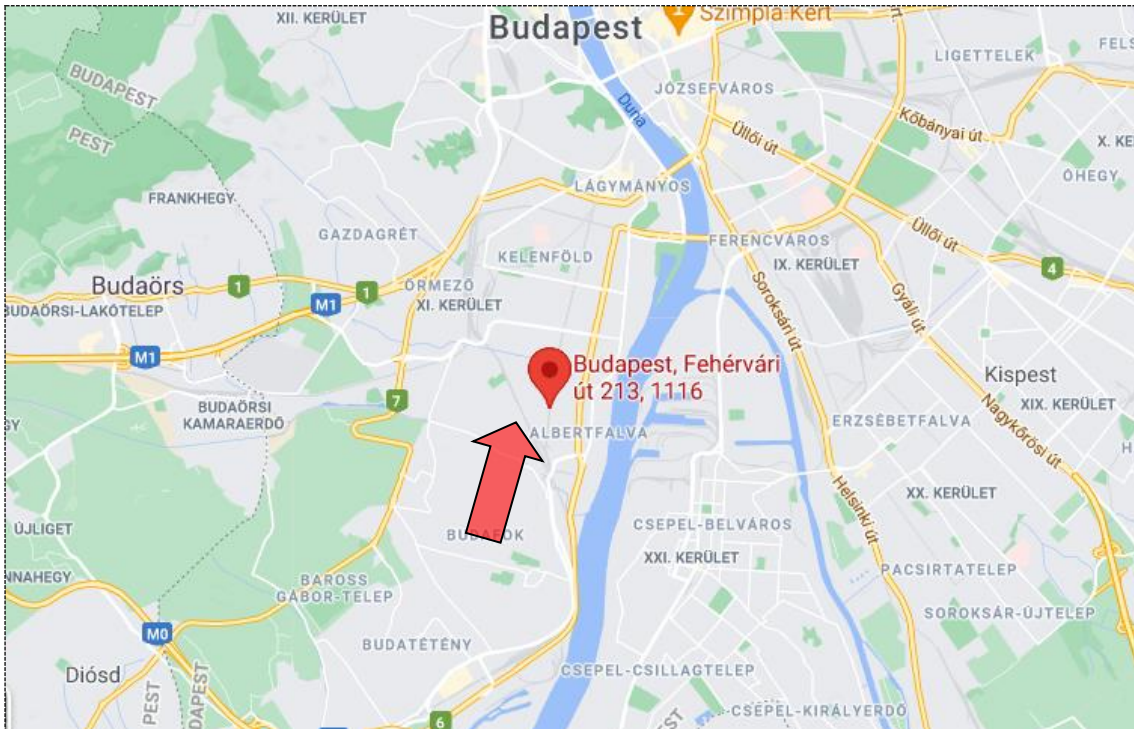
*Az értékelt ingatlan elhelyezkedését mutató térképek és műholdképek  
4. számú melléklet*



Az ingatlan elhelyezkedése:



Az ingatlan elhelyezkedése:



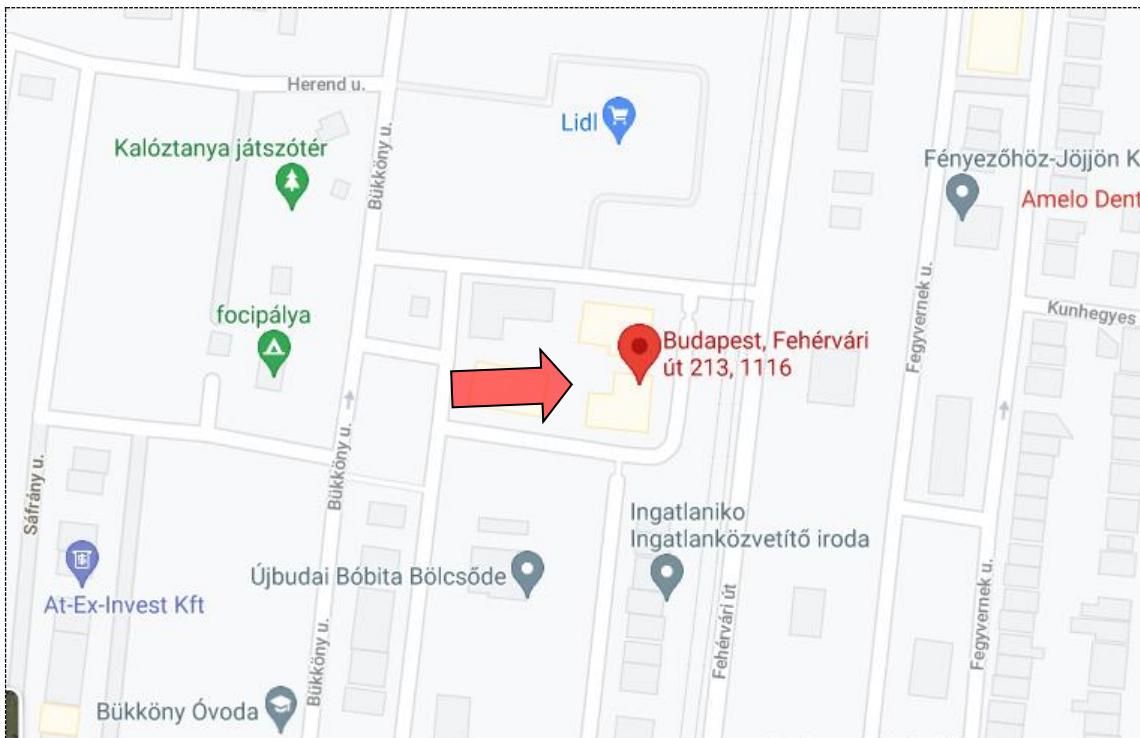
Az értékelt ingatlan elhelyezkedését mutató térképek és műholdképek  
4. számú melléklet



Az ingatlan elhelyezkedése:









Az ingatlan elhelyezkedése:









Az ingatlan elhelyezkedése műholdas felvételen:





	
Utcakép – Fehérvári út	
	
(43015/6) hrsz.-ú kivett út	(43015/6) hrsz.-ú kivett út
	
(43015/6) hrsz.-ú kivett út	Környező épületek



	
Környező épületek	Környező épületek
	
Környező épületek	Értékelt ingatlan – Homlokzat 43031/1 hrsz.-ú ingatlan felől
	
Homlokzat 43031/1 hrsz.-ú ingatlan felől	Homlokzat 43031/1 hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat 43031/1 hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat 43031/2 hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat (43259) hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat (43259) hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat (43259) hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat 43015/4 hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat 43015/4 hrsz.-ú ingatlan felől



Homlokzat Fehérvári út felől



Homlokzat Fehérvári út felől



Bejárat



Piactér



Belső homlokzat



Belső homlokzat



Belső homlokzat



Belső homlokzat



Belső homlokzat



Belső homlokzat



Belső homlokzat

[Jogszabálykereső](#)  
[Önkormányzati rendeletek](#)  
[Indokolások Tára](#)  
[Nemzetközi szerződések](#)  
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete  
a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról  
Hatályos: 2019. 05. 15

# Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

2019-05-15-től

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 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, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Budapest XI. kerület, Galvani út - Andor utca - Solt utca - Kondorosi út - Sáfrány utca - vasútvonal - kerület határ által, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka)

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.),  
b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),  
c) a telekalakításról szóló FVM rendelet és  
d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ),  
együttes alkalmazásával szabad.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és egyéb jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

(3) A rendelet mellékletei:

- a) 1.a. melléklet: Szabályozási terv - Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A tervlap),  
b) 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv - Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A-JM tervlap),  
c) 1.b. melléklet: Szabályozási terv - Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (KÉSZ-9/1B tervlap),  
d) 1.c. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,  
e) 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,  
f) 3. melléklet: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek, amelyen belül:  
fa) 3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép,  
fb) 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása,  
fc) 3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA és az ELŐVÁROSI ZÓNA területén.

#### 2. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Beépítés szempontjából kialakult telektömb:** meglévő teletszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75%-a beépített. A tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25%.
2. **Építési hely terepszint alatt beépíthető része:** Az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges építmény(rész)ek (lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között. A térszín alatti építési hely által meghatározott területen kívül nem helyezhető el földalatti épület(rész), csak a metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmény (pl. metróalagút).
3. **Építési sáv:** az elő- és hátsó kerteket meghatározó, és ezáltal a telken belüli építési hely mélységet kijelölő sáv, amin belül a telekalakítással kialakuló telkeken a beépítési módnak megfelelően változhat az oldalkert szélessége.
4. **Közlekedési zöldfelület:** közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (p.: elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek).
5. **Szabályozási szélesség:** közterületek - meglévő és tervezett - határvonalai közötti távolság.
6. **Törzsátmérő:** a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben.
7. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsátmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
8. **Funkció:** a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
9. **Intézményi rendeltetés:** a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés pl.: közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona.
10. **Kialakult telektömb:** meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.
11. **Közhasználat céljára átadható magánút:** Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
12. **Közhasználat céljára átadható magánterület:** A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.
13. **Szinterületi mutató (szm):** Az összes építhető bruttó szinterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szinterület értéke az általános szinterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók - a kiszolgáló közlekedési területekkel együtt - épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szinterületi mutató értékének (szmp) összege (szm=szmá+szmp).

## II. Fejezet

### Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

#### 3. A városképi illeszkedés általános szabályai

3. § (1) Az illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.

(2) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

(5) Abban az esetben, ha az építési hely kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

### 30. Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

32. § (1) A lakosság nyugalmának biztosítása érdekében a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, valamint meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módjának ilyen célú megváltoztatása nem megengedett lakóterületi építési övezetekben, továbbá ezekkel közvetlenül szomszédos építési övezetekben.

(2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zaj- -terhelés nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét.

(3) Nagy szállítási forgalmú létesítmény - a lakóterület gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével - még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.

(4) Zenés vendéglátó létesítmény az építési övezetekben és övezetekben meglévő lakóépület vagy lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

### 31. Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

33. § Az általános rendeltetések elhelyezésére meghatározott szintterületi mutató értékeket (szmá, szmá+) az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az ezekhez szükséges parkoló rendeltetések kialakítására is igénybe lehet venni. A parkoló többletértékként megadott értékeket (szmp, szmp+) kizárólag parkoló rendeltetés kialakítására lehet felhasználni.

### 32. Magasépületek elhelyezésének szabályai

34. § (1) Magasépületet elhelyezni csak olyan építési helyen és kontúrban belül lehet, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki.

(2) A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többletértékeket az építési övezeteken belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet ábrázol.

(3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többletértéket (szmá+ és szmp+), ott 30 méter alatt és felett együttesen a 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.

(4) A szabályozási terven a magasépület elhelyezésére szolgáló részen belül az épület legmagasabb pontja a szabályozási terven feltüntetett „élp.” (épület legmagasabb pontja) érték lehet.

(5) Magasépületek egymással átfedésben lévő homlokzatai nem lehetnek közelebb 30 méternél.

## III. Fejezet

### A parkolás biztosításának módjára, a parkolóhely-építési kötelezettségére és annak megváltására vonatkozó szabályok

### 33. Általános rendelkezések

35. § (1) Új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:

a) új épület, építmény építése, létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén,

b) rendeltetismód változással járó építmény-átalakítás esetén,

c) a rendeltetési egységek számának növelése esetén,

d) építési tevékenységgel nem járó rendeltetismódosítás végrehajtása esetén, vagy

e) olyan területhasználat folytatása esetén, amely parkolóhely létesítését igényli.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

### 34. Területileg differenciált parkolási zónák

36. § (1) Az egyes övezetekben a rendeltetési egységekben, területileg differenciált és a 3.a. és 3.b. számú mellékleteiben lehatárolt parkolási zónákon belül különböző mértékben kell az egyes építmények, rendeltetési egységek parkolási igényét meghatározni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a parkolásszabályozás szempontjából a 3.c. mellékletben rögzített, eltérő terület-felhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, továbbá azok rendeltetési mód változása szerint lehet az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.

(3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számmra felfelé kerekítendőek.

## IV. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - lakóterületek

#### 35. Ln-3-XI Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

37. § (1) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) lakó rendeltetés,

b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,

d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,

e) szállás jellegű rendeltetés,

f) igazgatás és iroda rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(3) Ln-3-XI jelű építési övezetekben, ahol a beépítési mód zártsorúan van szabályozva, az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, annak legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(4) Ln-3-XI-01 építési övezetben az

a) az előkert mérete minimum 5 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,

c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,

d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter.

#### 36. Ln-T-XI Nagyvárosias, teleszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. § (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, teleszerű beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) lakó rendeltetés,

- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Az Ln-T-XI-U1... és Ln-T-XI-U2... üszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

#### 37. Lk-1-XI Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

39. § (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Lk-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

(4) Lk-1-XI-01 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(5) Lk-1-XI-02 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(6) Lk-1-XI-03 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 2,5 méter.

(7) k-1-XI-05 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek oldalhatáron állóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 5,0 méter.

(8) Lk-1-XI-06 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 2,5 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(9) Lk-1-XI-07 és Lk-1-XI-11 építési övezetekben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 2,5 méter,
- d) amennyiben a kialakult telekszélesség 11 méternél kevesebb akkor a telek csak zártosúan építhető be.

#### 38. Lk-2-XI Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

40. § (1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Lk-2-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

(4) Lk-2-XI-01 építési övezetben

- a) az előkert mérete minimum 4 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
- d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter.

#### 39. Lk-T-XI Kisvárosias, telepszerű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

41. § (1) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, telepszerű lakóbeépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

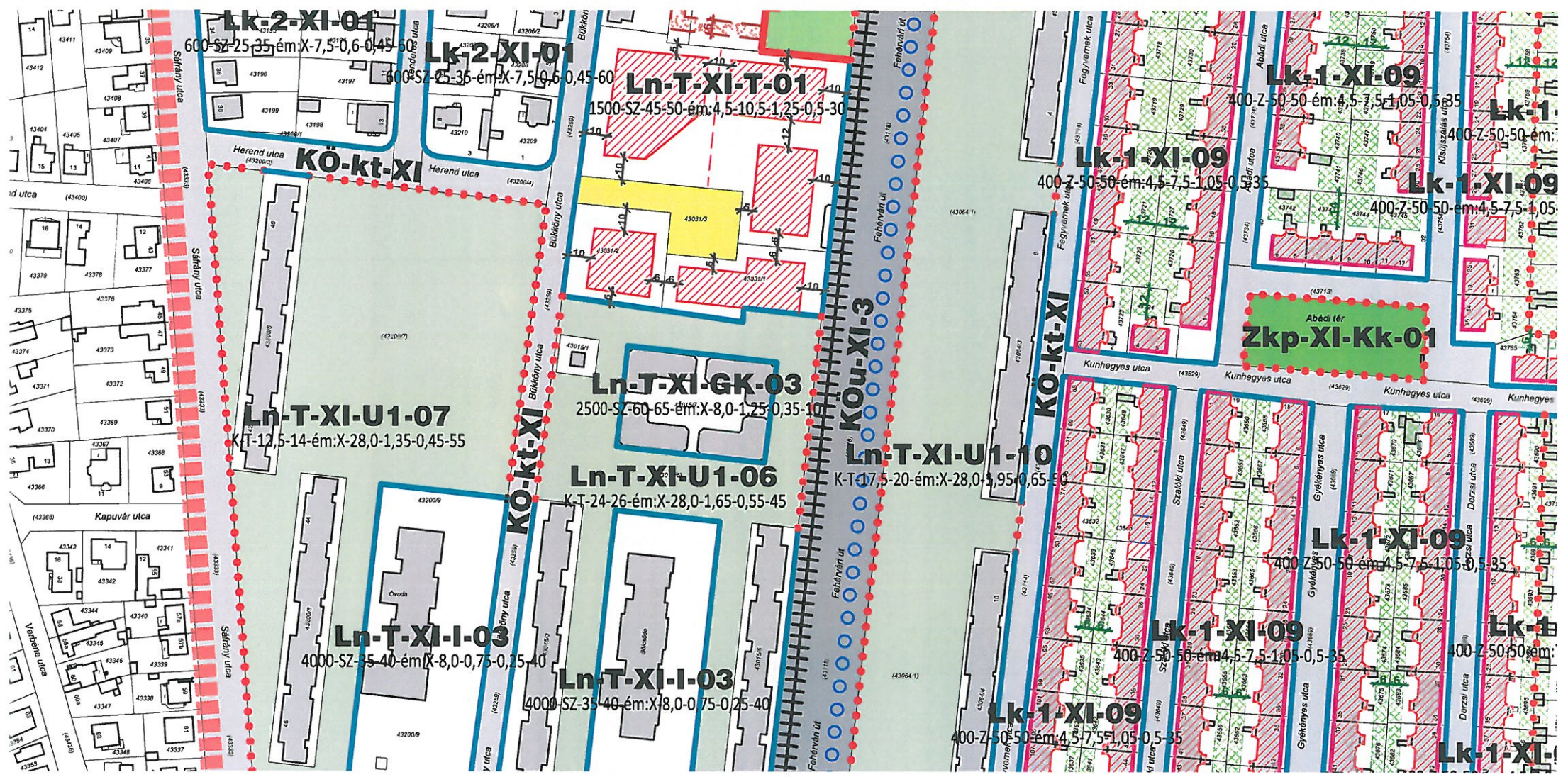
(3) Az Lk-T-XI-U1... üszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

#### 40. Lke-1-XI Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

42. § (1) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK



**LK-2-XI-01**

**LK-2-XI-01**

**Ln-T-XI-T-01**

**LK-1-XI-09**

**LK-1-XI-09**

**LK-1-XI-09**

**KÖ-kt-XI**

**Ln-T-XI-GK-03**

**KÖu-XI-3**

**Ln-T-XI-U1-07**

**Ln-T-XI-U1-10**

**KÖ-kt-XI**

K-T-12,5-14-ém:X-28,0-1,35-0,45-55

K-T-17,5-20-ém:X-28,0-1,95-0,65-55

**Ln-T-XI-U1-06**

K-T-24-26-ém:X-28,0-1,65-0,55-45

**Ln-T-XI-I-03**

**Ln-T-XI-I-03**

**LK-1-XI-09**

**LK-1-XI-09**

**LK-1-XI-09**

4000-SZ-35-40-ém:X-8,0-0,75-0,75-40

4000-SZ-35-40-ém:X-8,0-0,75-0,75-40

400-Z-50-50-ém:4,5-7,5-1,05-0,5-35

400-Z-50-50-ém:4,5-7,5-1,05-0,5-35

400-Z-50-50-ém:4,5-7,5-1,05-0,5-35

400-Z-50-50-ém:4,5-7,5-1,05-0,5-35

**Zkp-XI-Kk-01**

**LK-1-XI-09**

**LK-1-XI-09**

Sáfárny utca

Sáfárny utca

Sáfárny utca

Herend utca

Herend utca

Herend utca

Bukkóny utca

Bukkóny utca

Bukkóny utca

Bukkóny utca

Bukkóny utca

Bukkóny utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

Fehérvári utca

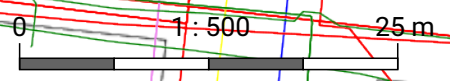
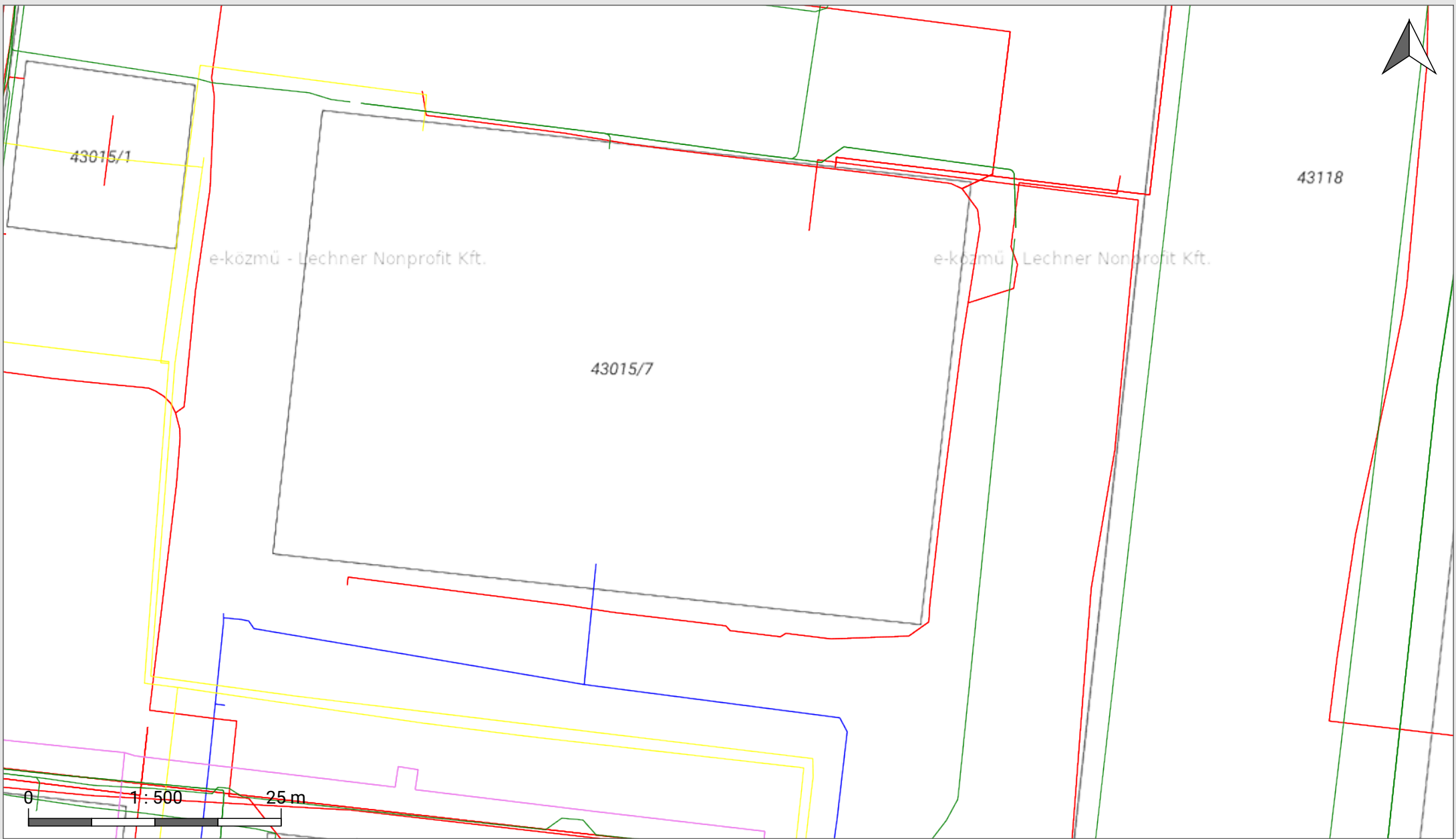
Fehérvári utca

Fehérvári utca



<b>U2-01</b>													
<b>*Ln-T-XI-U2-02</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>T</b>	<b>27,5</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>18,0</b>	<b>1,85</b>	<b>1,35</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>55</b>
<b>Ln-T-XI-GK-01</b>	<b>3000</b>	<b>22</b>	<b>SZ</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,75</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10</b>
<b>Ln-T-XI-GK-02</b>	<b>3000</b>	<b>22</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,75</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15</b>
<b>Ln-T-XI-GK-03</b>	<b>2500</b>	<b>35</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>1,60</b>	<b>1,25</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10</b>
<b>Ln-T-XI-GK-04</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>0,60</b>	<b>0,45</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30</b>
<b>Ln-T-XI-GK-05</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>1,65</b>	<b>1,50</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20</b>
<b>Ln-T-XI-T-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>4,5</b>	<b>10,5</b>	<b>1,75</b>	<b>1,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30</b>
<b>Ln-T-XI-T-02</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>14,0</b>	<b>2,10</b>	<b>1,50</b>	<b>0,60</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25</b>
<b>Ln-T-XI-I-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>4,50</b>	<b>3,00</b>	<b>1,50</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-02</b>	<b>1200</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>	<b>1,75</b>	<b>1,50</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-03</b>	<b>4000</b>	<b>40</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,75</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>40</b>

\*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére közterületekkel együtt lehet alkalmazni.



E - K Ö Z M Ű

## Budapest XI. Fehérvári út

Helyrajzi szám: 43015/7

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 05. 22.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

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

Albertfalvai Piac havi bérleti díj kimutatás 2021.04.13.					
s.sz.	üzletszám	alapterület	bérleti díj/m2	bérleti díj nettó	bérleti díj bruttó
1.	10/a.	13		17 707 Ft	22 488 Ft
2.	10/b., 10/c., 11., 12.	116	1295	150 220 Ft	190 779 Ft
3.	13.	26		21 148 Ft	26 858 Ft
4.	14.	60	1 886 Ft	113 160 Ft	143 713 Ft
5.	14/a.	11	1 295 Ft	14 245 Ft	18 091 Ft
6.	15.	34	1 159 Ft	39 406 Ft	50 046 Ft
7.	16.	26	2 273 Ft	59 098 Ft	75 054 Ft
8.	17.	40	2 811 Ft	112 440 Ft	142 799 Ft
9.	20/a. 20/b.	21 11	1 878 Ft	39 438 Ft 13 280 Ft	50 086 Ft 16 866 Ft
10.	21/a	21	2 148 Ft	45 108 Ft	57 287 Ft
11.	21/b.	10	1 627 Ft	16 270 Ft	20 663 Ft
12.	22/a., 22/b. 23. 24/a.	26 26 66	1 098 Ft 1 691 Ft 1 663 Ft	28 548 Ft 43 966 Ft 109 758 Ft	36 256 Ft 55 837 Ft 139 393 Ft
13.	24/C	22	2 296 Ft	50 512 Ft	64 150 Ft
14.	25.	26	2 500 Ft	65 000 Ft	82 550 Ft
15.	26.	39	3 935 Ft	153 465 Ft	194 901 Ft
16.	27/a, 28. 27/B	36 13	1 855 Ft 1 125 Ft	66 780 Ft 14 625 Ft	84 811 Ft 18 574 Ft
17.	29.	26	2 811 Ft	73 086 Ft	92 819 Ft
18.	30/a.	9	2066	18 594 Ft	23 614 Ft
	39.	24	2066	49 584 Ft	62 972 Ft

s.sz.	üzletszám	alapterület	bérleti díj/m2	bérleti díj nettó	bérleti díj bruttó
19.	30/b.	24	1 340 Ft	32 160 Ft	40 843 Ft
20.	31/a.	11		10 626 Ft	13 495 Ft
21.	31/b.	21	1 570 Ft	32 970 Ft	41 872 Ft
22.	32.				
23.	32.	26	1 432 Ft	37 232 Ft	47 285 Ft
24.	33., 34., 36.	138	1 450 Ft	200 100 Ft	254 127 Ft
25.	35/a.	33	1 131 Ft	37 323 Ft	47 400 Ft
26.	35/b.	26	1 159 Ft	30 134 Ft	38 270 Ft
27.	37.	25	2 438 Ft	60 950 Ft	77 407 Ft
28.	38.	26	1 340 Ft	34 840 Ft	44 247 Ft
29.	41.,42.,43., 48/b-49.	157	1 834 Ft	287 938 Ft	365 681 Ft
30.	45/a-b. 46. 48.				
31.	47/b.	43	1 878 Ft	80 754 Ft	102 558 Ft
		<b>1232,0 m2</b>		<b>2 160 465 Ft</b>	<b>2 743 791 Ft</b>
<b>Üres helyiségek</b>					
1.	24/b	12			
2.	45/a-b.	60			
3.	46.	37,4			
4.	48.	11			
	Össz.:	<b>120,40 m2</b>			

**Albertfalvai Piac Felújítási Program jelen funkcióban, a piaci – szolgáltatási tevékenységek  
megtartása mellett 2020 augusztus**



Külső homlokzati kép



Belső udvari kép

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

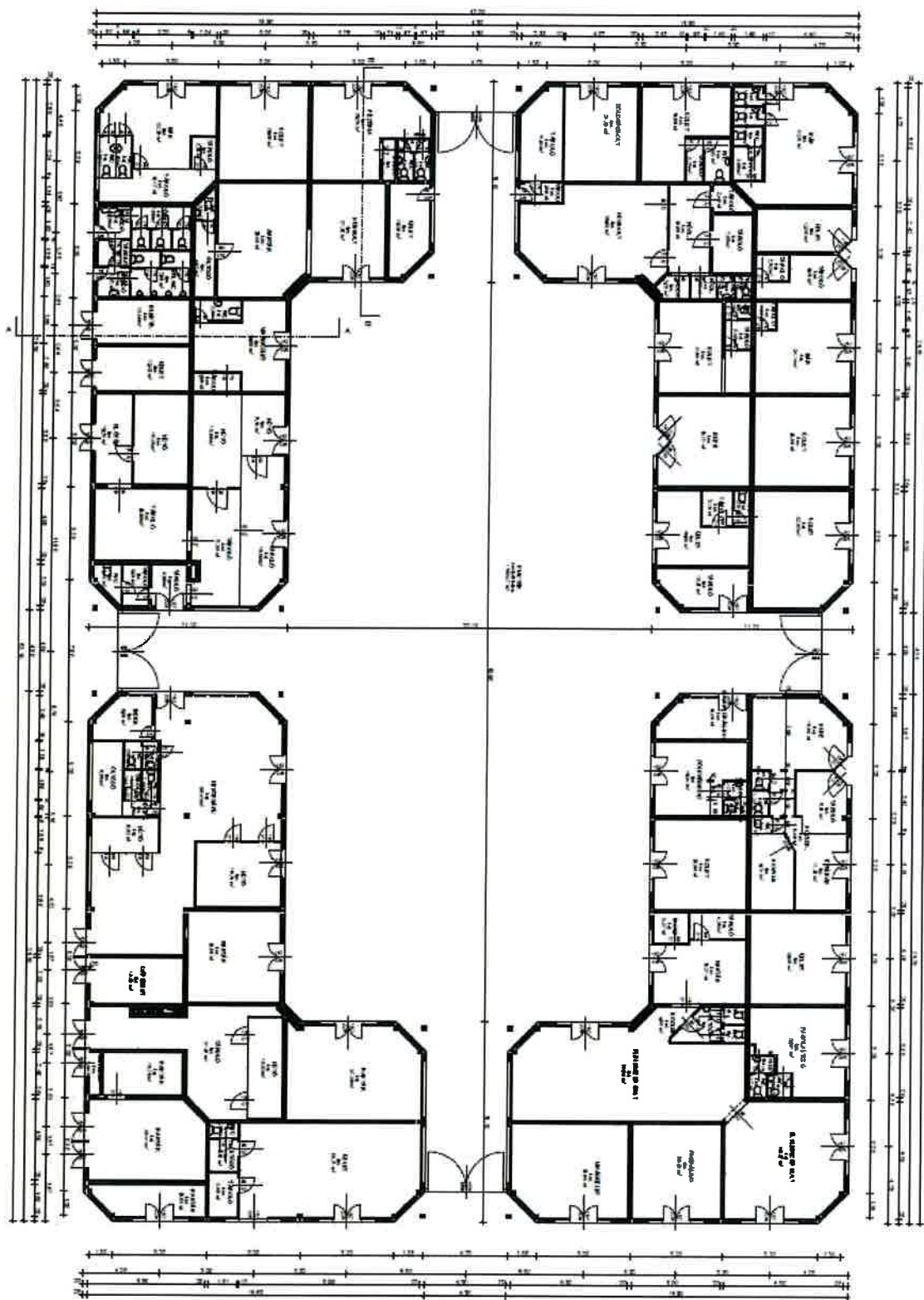
Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

## 1. A jelenlegi állapot rövid ismertetése:

- Az ingatlan természetben a főváros XI. kerületében, annak egyik forgalmas útja mentén, a Fehérvári út 213. címen, egy úszótelken, a Fehérvári út lakótelepi épületeivel beépített kerületrészben, a 2018-ban a korábbi Budalakk festékgár helyén létesített Lidl áruház szomszédságában helyezkedik el. Környezetében jellemzően lakóépületek és néhány intézményi beépítésű terület található.
- A Lidl beruházás kapcsán kialakított lámpás, és kétirányú becsatlakozási lehetőséget megteremtő Fehérvári úti csomópont miatt az ingatlan közvetlen megközelítése és a jelenlegi úthálózatot is tekintve rendkívül jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A parkolás a területen megoldott, a piachoz kapcsolódóan kialakítottak parkolóhelyek, de a Lidl beruházáskor létesített áruházi parkoló is jelentős tartalékokkal rendelkezik. Tömegközlekedéssel is kiválóan megközelíthető a Fehérvári úton közlekedő a budai fonódó hálózatba kapcsolt számtalan villamosjárat egyikével, ugyan az ingatlan két villamosmegálló közé esik, de mindkét (Albertfalva utcai – Vegyész utcai) - megállótól csupán 200 m távolságra.
- A piac teljeskörűen közművesített, azaz víz, villany, csatorna és gáz közművek kiépítettek, távközlési informatikai hálózati kapcsolattal korábban rendelkezett, jelenleg mobilszolgáltatókkal egyénileg rendezett. A tüzivíz hálózat kiépített.
- A felépítmény 1987-ben épített „klasszikus” fővárosi piac épület, amely az úszótelken keretes beépítéssel, négy földszintes, magastetős „L” alakú épület létesítésével – belső udvarral, négy bejárati üvegezett fedett kapuzattal került kialakításra. Az épületek alapozása vasbeton pilléralapokkal, a határoló falak alatt talpgerendákkal készült. A felmenő szerkezet könnyűszerkezetes acélvázas építmény – U szelvényekkel, rácsos tartókkal. A határoló falak blokkteglából készültek, a magastető Bramac cserépfedéssel kivitelezett. Az építészeti kialakítása okán mind a külső, mind a belső oldalon önálló üzlethelyiségek és azok kiszolgáló helyiségei találhatóak. A belső udvaron őstermelői, standarusításra kialakított asztalok találhatóak. Az épületegyüttes egy közösségi vizesblokkal rendelkezik, fűtésére a gázfogadó helyiség melletti kazánhelyiségben beépített gázkazánok szolgáltak, az elektromos kapcsolótérből földkábeleken az épületenkénti biztosítószekrényekbe épített önálló mérőhelyeken keresztül voltak biztosítva az egyes üzletek elektromos energiaellátása. A jelenlegi állapotot az alábbi felmérési rajz szemlélteti:



1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

- A létesítéskori engedélyezett és kiviteli dokumentációt nem sikerült fellelni. A piac épületeinek közműellátása - karbantartás szempontjából kifejezetten rossz műszaki megoldással, - egy nem járható, az utcai oldali üzletterek alatt körbefutó technológiai csatornába kerültek elhelyezésre. Ezen padlócsatornában futnak a horganyzott acél anyagú hideg és melegvízvezetékek, az öntöttvas anyagú szennyvízcsatorna, a fűtési vezetékrendszer. A padlócsatorna nyomvonala lebetonozott, burkolattal ellátott, az üzletterekben berendezések alatt fut revíziónyílások kialakításának hiányában a vezetékrendszer karbantartása nem tudott megtörténni.

Fotó a jelenlegi állapotról (ezen revíziónyílásban látható szennyvízvezeték már nem üzemel, miután ebben az épületrészben kiváltó, új KG-PVC vezetékét építettünk ki 2017-ben, a fűtési vezetékek 10 éve nem üzemelnek, élő vezeték a hidegvíz:



Technológia csatorna a benne futó vezetékekkel

- Az épület fűtése a kazánházban beépített ERKA kazánokkal volt biztosított. Az elégtelen hatásfok, de leginkább a magas fajlagos költséghányad miatt a bérlők döntésbe történő bevonásával a központi fűtés és melegvízszolgáltatás 2010 évben leállításra került. A fűtési rendszer a fagyveszély miatt leeresztésre került, a vezetékhalózat korróziójának mértéke miatt a fűtési hálózat felújítása nem lehetséges, az időközbeni szolgáltatói és környezetvédelmi szabályozók miatt új rendszer kiépítése szükséges.





Az üzemképtelen nem szabványos berendezés

- A központi fűtés pótlására az egyes üzlethelyiségek jellemzően split klímaberendezéseket telepítettek.



---

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

**Fűtés - Hűtés**

- A fűtés kiépítésére több alternatíva kínálkozik, illetve több lehetséges megoldás fontolható meg.
- „A” variációként a mai szabványokat és előírásokat kielégítő meglévő kazánházba kaszkád rendszerbe kötött kondenzációs kazánok kiépítése lehetséges, a szükséges tömegáram szivattyúkkal, iszap és mikro buborék leválasztók, és vízlágyító berendezés beépítésével. Kivitelezői költségbecslés készült a változathoz.
- „B” variációként VRF központi hűtő – fűtő berendezés telepítése merült fel, amely levegő-levegő központi hőszivattyú egységből és a szükség szerint beltéri egységekből állna, télen a fűtést, nyáron a hűtést biztosítva, a technológiai hűtést kivéve. Ezen belül a központi egységek darabszámának változásával is több változat kínálkozik. Kivitelezői – gyártói / beszállítói / költségbecslés készült 4 db-os VRF változatra
- „C” variációként levegő – víz monoblokkos hőszivattyú berendezésekkel is kiépíthető a fűtési rendszer, és attól függően, hogy radiátorok vagy fan – coilok kerülnek telepítésre, lehetőség nyílna a fűtés mellett, hűtésre is. Ennél a megoldásnál is az egységek számának változásával is több variáció kínálkozik. Kivitelezői költségbecslés erre a változatra nem készült.
- A jelenleg alkalmazott split egyedi klímakészülékkel történő megoldást nem preferáljuk.

A jelenlegi állapotra kiszámításra került az épület teljes hőszükséglete, amelynek az összefoglaló adatai az alábbi táblázatban láthatóak:

**A bertfalvi piac****Téli hővesztesség: 160.4 kW**Szerkezet jellege: nehéz (m<sup>3</sup> > 400 kg/m<sup>2</sup>)

Szennyezettségi zóna: városi

Hőterhelés maximum 0 órákor: 0.0 kW

Helyiségek alapján számolva:

501 kg/m<sup>2</sup>

Tájolás:

0°

**Energetikai számítás**Fűtött térfogatot határoló felület: 3801.9 m<sup>2</sup>Számított fajlagos veszteség: 0.719 W/m<sup>2</sup>K

Használat jellege:

szakaszos

Fűtött épület(rész) térfogat:

4426.9 m<sup>3</sup>

Megengedett fajlagos veszteség:

0.311 W/m<sup>2</sup>K**Az épület(rész) az energetikai számítás alapján NEM FELEL MEG!****1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

A későbbiekben látható költségvetésben részletezett nyílászáró cserével, valamint a padlástér jelenlegi hőszigetelésének növelésével a tervezett állapotra kiszámításra is került az épület teljes hőszükséglete, amelynek az összefoglaló adatai az alábbi táblázatban láthatóak:

**Albertfalvi piac**

<b>Téli hőveszteség:</b>	<b>111.7 kW</b>		
Szerkezet jellege: nehéz ( $m > 400 \text{ kg/m}^2$ )		Helyiségek alapján számolva:	501 $\text{kg/m}^2$
Szennyezettségi zóna: városi		Tájolás:	0°
<b>Hőterhelés maximum 0 órákor:</b>	<b>0.0 kW</b>		
<b>Energetikai számítás</b>		Használat jellege:	szakaszos
Fűtött térfogatot határoló felület:	3801.9 $\text{m}^2$	Fűtött épület(rész) térfogat:	4426.9 $\text{m}^3$
Számított fajlagos veszteség:	0.471 $\text{W/m}^3\text{K}$	Megengedett fajlagos veszteség:	0.311 $\text{W/m}^3\text{K}$

**Az épület(rész) az energetikai számítás alapján NEM FELEL MEG!**

A számításokból látható, hogy a fűtési teljesítmény 160kW-ról 112kW-ra csökkenthető a nyílászáró cserével és a padlástér hőszigetelésével.

A fűtési rendszer kiépítésére az alábbi tervezői összefoglalás, illetve kivitelezői költségbecslés készült:

**1.1. Általános leírás**

Tervezési feladat: Meglévő épület fűtéskorszerűsítése.

Az Albertfalvi Termelői piac 4db egyszintes épületből áll. A fűtésre 2db Fűtőber Erka Super 90 kazán lett beépítve a kazánházba, jelenleg nem üzemelnek. A hőleadók radiátorok, a hőleadókig a fűtővíz a földben épített aknákon jut el. Használati melegvíz előállításra a kazánok képesek voltak. A földi vezeték és a hőtermelő is elhasználódott, az épület fűtését újra kell gondolni.

A 275/2013. (VII.16.) Kormányrendelet 4. §. (3) bek. alapján, a betervezett építési termékek a műszaki leírásban és a kiírásban megjelölve, azok egyértelmű beazonosíthatóságával határoztuk meg az építési termékekre vonatkozó teljesítmény jellemzőket.

„Ha a tervező egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti, azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.”

A tervezés és az építés során betartandó szabványok, előírások:

Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)

Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ)

A gáz műszaki biztonsági szabályzat (MBSZ 2016) vonatkozó előírásai és követelményei

Építő és Szerelőipari Kivitelezési Szabályzat (ÉKSZ)

1993. XCIII. törvény a munkavédelemről

4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről

MSZ EN 12831 (volt MSZ 04-140-1991) Hőtechnikai számítás, hőterhelés és hőveszteség számítás

## 1.2. Tervezett állapot

Az épület egyedi fűtésű és használati melegvíz ellátású volt, ezt a rendszerkialakítást az átépítés után is megtartjuk.

A határoló szerkezetek megmaradnak, csak a padlás hőszigetelés növelését és a nyílászáró cserét végzünk. Így az energetikai számításnál csak ezen szerkezetek hőátbocsátási tényezője felel meg a 7/2006 TNM rendeletben leírtaknak.

A hőveszteségek és hőterhelések az épületszerkezeteken az épületfizikai számítások szerinti hőátbocsátási tényezők mellett, az MSZ-04-140/2-4 szerint lettek számítva.

Az épület hőszükséglete meglévő állapotban 160kW, padlás hőszigetelés és nyílászáró csere után 112kW.

Az alábbiakban megvizsgáljuk a fűtési rendszer korszerűsítésének lehetőségeit. A HMV ellátást a bérleményekben, illetve a közösségi mellékhelyiségcsoportban elektromos bojlerrel biztosítjuk, így a HMV előállításához készülék teljesítménnyel nem számolunk.

## 2. Lehetséges épületgépészeti rendszerek ismertetése

### 2.1. Gázkazán csere

Ebben a kialakításban továbbra is gázzal fűtünk. A jelenlegi kazánok helyére 2db Viessmann Vitodens 200W/80, vagy hasonló falikazánt javasolunk beépíteni. Az új kazánok kondenzációs készülékek, javasolt hőfoklépcső 70/55°C, így a fűtési szezon nagy részében kondenzációs üzemben tud a készülék működni. Amennyiben a kazántest nem saválló acél, vagy a gyártó előírja, a kazánhoz sóalanító berendezést tervezünk.

A kondenzációs kazánhoz új füstgázvezetést tervezünk. Ez kazánonként várhatóan 1-1db NA80/125mm függőleges koncentrikus füstgázcső, mérőidommal. A fűtés marad kétcsöves, radiátoros, de a rendszerelemeket teljesen lecseréljük. A hőleadók acéllemez radiátorok, a

csövezést oxigéndiffúzió mentes csövekkel oldjuk meg. Az acéllemez radiátorok termosztatikus vannak szerelve, ami megoldja a beszabályozást is, pl: Danfoss RA-DV.

Az épületek között a csöveket a földbe telepítjük, pl: Uponor Ecoflex, Pipelife Terrendis előszigetelt csövezeték. A 112kW teljesítményhez és a 15K hőfoklépcsőhöz 6,5m<sup>3</sup>/h térfogatáram tartozik. Ehhez NA50 belső induló méretű fűtőcsövet kell beépíteni.

A főkör keringtető szivattyút a kazánok alá tervezzük, a hidraulikus váltó után az egyes körök önálló keringtető szivattyút kapnak. A tágult vizet a kazánházba beépített zárt tágulási tartály veszi fel.

A megoldás hátránya, hogy ez a kialakítás hűteni nem tud.

A gázenergiával történő fűtés kiépítésére az alábbi költségbecslések összesítése az irányadó, a munkálatokhoz szükséges bontásokat, amelyek a HHV, esetlegesen HVM, és a szennyvízvezeték kiépítéséhez szükséges külön költségbecslési lapon adjuk meg, illetve természetesen az anyag végén lévő főösszesítőben szerepeltetjük:

<b>Hőtermelők cseréje</b>					
		Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Gázterv elkészítése, engedélyeztetése	1 db	0	455 000	0	455 000
Új kondenzációs gázkazán(ok) felszerelése	2 db	1 820 000	115 500	3 640 000	231 000
Gáz hálózat átépítése az engedélyes gázterv alapján	1 db	84 500	115 000	84 500	115 000
A gáz rendszer átadása a szolgáltató felé, gázmeó	1 db	0	89 500	0	89 500
		0	0	0	0
Kémény méretezés elkészítése, engedélyeztetése	1 db	0	252 000	0	252 000
Kémény bélelése az engedélyes kéményterv alapján	1 db	0	790 000	0	790 000
		0	0	0	0
Kazánházi hidraulikai rendszer kiépítése, hidraulikus váltó, osztó, gyűjtő, szivattyúk, elzáró és szabályzó szerelvények, tág. Tartályok műszerek	1 db	795 000	462 000	795 000	462 000
				4 519 500	2 394 500
					6 914 000

<b>Hőleadók cseréje</b>						
			Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Lemezradiátorok felszerelése a szükséges méretben (üzletekben)	55 db		42 250	10 450	2 323 750	574 750
Lemezradiátorok felszerelése a szükséges méretben (vizes blokkokban)	11 db		32 500	7 600	357 500	83 600
össz.	66 db		-	-	-	-
Termosztikus szabályzó és elzáró radiátor szelepek felszerelése (1-1db=1kt)	66 kt		13 800	6 500	910 800	429 000
					3 592 050	1 087 350
						4 679 400

<b>Fűtési hidraulikai rendszer cseréje</b>						
			Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Az új fűtési rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN50-ig, a szükséges press idomokkal	250 fm		3 500	9 500	875 000	2 375 000
Az új fűtési rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN32-ig, a szükséges press idomokkal	600 fm		2 500	6 500	1 500 000	3 900 000
Csövek szigetelése párazáró szigeteléssel	850 fm		590	1 080	501 500	918 000
Elzáró és szabályzó szerelvények felszerelése bérleményenként 3/4" méretben	64 db		17 550	12 600	1 123 200	806 400
Hőmennyiségmérők felszerelése bérleményenként	60 db		98 150	16 800	5 889 000	1 008 000
Nyomáspróba	4 db		-	45 000	-	180 000
					9 888 700	9 187 400
						19 076 100

## 2.2. Levegő-levegő hőszivattyú

A működő központi fűtés rendszer hiánya miatt egyes bérleményekben levegő-levegő hőszivattyú került felszerelésre. A helyiségek fűtése direkt elpárologtató berendezéssel (multi split klíma) történik, bérleményenként egy kültéri egységgel kialakítva. A beltéri egységek magas oldalfali, kazettás, vagy parapetes készülékek.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

Az elszámolás bérleményenként, a fogyasztott áram szerint történik.

A kialakítás hátránya, hogy a kültéri egységek tömegével jelennek meg a homlokzaton, ami az épület építészeti megjelenése, illetve városképi szempontból aggályos.

Az egyedi készülékekkel történő megoldás nem preferált.

### **2.3. VRF rendszerű levegő-levegő hőszivattyú telepítés**

Ebben a kialakításban a jelenlegi kazánok helyett változó hűtőközeg áramú levegő-levegő hőszivattyúval fűtünk. A hőszivattyú árammal működik.

A helyiségek fűtése direkt elpárologtató berendezéssel történik, épületenként, vagy az összes helyiséghez egy kültéri egységgel kialakítva.

A beltéri egységek magas oldalfali, kazettás, vagy parapetes készülékek. A kültéri egység vagy az épületekenti egységek a négy kapuzathoz kerülhet felszerelésre egy külön gyártott acél segédstruktúrára / szerkezetekre.

A beltéri egységektől a keletkező kondenzvizet el kell vezetni. A kondenzcső mérete min. NA32 a tisztíthatóság miatt. Gondoskodni kell a légbeszívásról, a bűzzárásról (HL138), a megfelelő lejtésről.

A direkt hűtő berendezések csövezése vegytiszta rézcsővel történik. Csak hűtőközeg felhasználására vizsgázott személy végezheti a szerelést! Az épületek között a csöveket a kültéri egységek acélstruktúráján vezetjük.

Az elszámolás költségosztó felhasználásával bérleményenként történik.

A kialakításnál hátrány, hogy nagy kiterjedésű a hűtőközeggel töltött csőrendszer, így egy meghibásodásnál a hűtőközeg kezelése, pótlása igen költséges.

A VRV rendszerrel történő fűtés és egyben hűtés kiépítésére 4 kültéri egység kiépítésével az alábbi kivitelezői költségbeclést készült:

<b>VRV rendszer kiépítése 4 kültéri egységgel</b>					
		Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
28kW-os VRV multi kültéri egység telepítése	4 db	1 950 000	69 000	7 800 000	276 000
2,2kW-os kazettás multi beltéri egység telepítése	60 db	277 500	32 000	16 650 000	1 920 000
Multi-V osztó idom	56 db	42 500	15 000	2 380 000	840 000
Vezetékes távvezérlő	60 db	27 500	6 500	1 650 000	390 000
Központi vezérlő max. 128 egységhez	1 db	950 000	25 000	950 000	25 000
Hűtőköri csövezés kiépítése, párazáró szigeteléssel, szabadon vagy előre telepített kábeltálcában szerelve	220 fm	7 500	11 500	1 650 000	2 530 000
Kondenzvíz rendszer kiépítése, műa. PVC csövel, mechanikus búzázás szifonnal, ragasztott kötésekkkel	60 db	2 500	5 000	150 000	300 000
Gyengeáramú vezérlés kiépítése, kommunikáció az egységek között	125 db	2 100	5 500	262 500	687 500
Erősáramú kábelezés, az egységek táp ellátásának kiépítése	65 db	6 500	6 500	422 500	422 500
Nyomáspróba 48h/40bar	4 db	11 500	29 000	46 000	116 000
Hűtőközeg feltöltés, beüzemelés	4 db	115 000	69 000	460 000	276 000
NKVH regisztráció, sziv. Vizsgálat	4 db	0	45 000	0	180 000
				32 421 000	7 963 000
					40 384 000

#### 2.4. Levegő-víz monoblokkos hőszivattyú telepítés

Ebben a kialakításban a jelenlegi kazánok helyett levegő-víz hőszivattyúval fűtünk. Elhelyezhetünk hőszivattyút épületenként (4db 30kW), két épületenként (2db 60kW), vagy központilag (1db 120kW). A hőszivattyú árammal működik.

A jelenlegi kazánok helyett

- 1db 120kW teljesítményű monoblokkos levegő-víz hőszivattyút tudunk beépíteni az egyik bejárat fölé kerülő acélszerkezetre.
- 2db 60kW teljesítményű monoblokkos levegő-víz hőszivattyút tudunk beépíteni a két-két épület közötti bejáratok fölé kerülő acélszerkezetre.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu



- 4db 30kW teljesítményű monoblokkos levegő-víz hőszivattyút tudunk beépíteni az épületek közötti bejáratok fölé kerülő acélszerkezetre.

A készülékeknél a javasolt hőfoklépcső 40/30°C.

A fűtés marad kétcsöves, radiátoros, vagy fan-coilos kialakítás, de a rendszerelemeket teljesen lecseréljük. A radiátoros megoldásnál csak fűteni, a fan-coilosnál fűteni-hűteni is tudunk.

Az acéllemez radiátorok termosztatikus vannak szerelve, ami megoldja a beszabályozást is, pl: Danfoss RA-DV.

Ha a hőszivattyú hűtési funkcióját is szeretnénk használni, akkor a radiátorok helyett fan-coilokat telepítünk és a csöveket párazáró hőszigeteléssel látjuk el. A fan-coilos kialakításban a  $dT=5K$ . A fan-coilok hidraulikus bekötése térfogatáram korlátozóval (Danfoss AB-QM) történik, így nagyon egyszerűvé válik a beszabályozás.

Az épületek között a csöveket az acélszerkezetre tesszük, duplán szigetelt kialakításban, pl: Uponor Ecoflex, Pipelife Terrendis előszigetelt csővezeték. A kültéren elhelyezett csövek miatt a fagyvédelemről gondoskodni kell. Ezt vagy glikol használatával érjük el, vagy vizet töltünk a csövekbe, de elektromos fűtőszállal látjuk el a kinti csöveket. Mivel rövid csőszakaszokról van szó, javasolt a cső és készülékfűtést UPS-re tenni. Forgalmazó szerint egy számítógéphez használt UPS elegendő erre a célra.

A 30kW teljesítményhez és a 5K hőfoklépcsőhöz 5,2m<sup>3</sup>/h térfogatáram tartozik. Ehhez NA40 belső induló méretű csövet kell beépíteni.

A 60kW teljesítményhez és a 5K hőfoklépcsőhöz 10,5m<sup>3</sup>/h térfogatáram tartozik. Ehhez NA65 belső induló méretű csövet kell beépíteni.

A 120kW teljesítményhez és a 5K hőfoklépcsőhöz 21m<sup>3</sup>/h térfogatáram tartozik. Ehhez NA80 belső induló méretű csövet kell beépíteni.

Keringtető szivattyút tervezünk minden hőszivattyúhoz, de épületen belül helyezzük el. A hidraulikus váltó után az egyes körök önálló keringtető szivattyút kapnak.

A tágult vizet tágulási tartály veszi fel.

A változatra kivitelezői költségbecslés nem készült.

## 2.5. Kalorikus vezetékek szerelése

A rendszer kialakításában a terveken szereplő nyomvonalakat és elhelyezéseket kell követni. A kalorikus vezetékekhez MSZ EN 12735-1:2001 szerinti félkemény (átmérő $\leq 22$  mm) illetve kemény (átmérő $\geq 28$  mm) klímatechnikai (KS minőségű) rézcsövet kell alkalmazni, elágazásokhoz

kizárólag gyári elosztó idomokat lehet használni. A csővezetéki megfogásokhoz gumibetétes csőbilincseket kell alkalmazni. A csőméretek az ajánlott készülékek gyári méretező szoftverével ellenőrzésre kerültek a megfelelő működés garantálhatósága miatt, ezeket a csőméreteket kell beépíteni! A csővezetékek kötését keményforrasztással kell végezni nitrogén alatt szerelve, betartva a klímaszerelésre vonatkozó előírásokat, ajánlásokat! A csővezetékek a páralecsapódás ellen a szükséges vastagságú zártcellás szigeteléssel kell szigetelni! A kültéren vezetett, szabadon szerelt hűtési vezetékeket zárt cellás, UV álló hőszigeteléssel kell ellátni. A készre szerelt csőhálózaton 72 órás nyomáspróbát kell tartani 39 baron, utána 24 órás vákuumpróbát 5 torr/665 Pa mélyvákuummal. A beüzemelésről, az érvényes nyomáspróbáról és vákuumpróbáról jegyzőkönyvet kell készíteni!

## 2.6. Általános előírások

A szerelés megkezdése előtt az egyes szakágak (építész, gépész, villamos) vezetőinek egyeztetése szükséges a munkák ütemezéséről, a szerelés sorrendjéről és az elektromos csatlakozások pontos kiépítéséről.

A csővezetékek és a berendezési tárgyak szerelésénél a gyártók technológiai utasításait és szerelési előírásait be kell tartani.

A szerelés megkezdése előtt a berendezési tárgyakkal és csaptelepekkel rendelkezni kell. A berendezési tárgyak végleges, pontos helyét a helyszínen a Megrendelővel együtt pontosítani szükséges.

A szerelés befejezésekor a vezetékeket eltakarni csak a sikeres nyomáspróba és műszaki szemle után szabad!

A szerelés során az általános munkavédelmi szabályok betartása kötelező!

**Hideg – Melegvíz hálózat kiépítése**

<b>Használati hidegvíz rendszer kiépítése</b>					
		Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Vízszűrő beépítése	1 db	114 200	76 000	114 200	76 000
Az új használati hidegvíz rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN50-ig, a szükséges press idomokkal	45 fm	10 140	10 640	456 300	478 800
Az új használati hidegvíz rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN32-ig, a szükséges press idomokkal	45 fm	7 280	9 980	327 600	449 100
Csövek szigetelése párazáró szigeteléssel	120 fm	845	1 900	101 400	228 000
Elzáró szerelvények felszerelése bérleményenként 3/4" méretben	60 db	3 330	11 400	199 800	684 000
Vízórák felszerelése bérleményenként (1,5m <sup>3</sup> /h)	60 db	13 650	14 250	819 000	855 000
Rákötés a meglévő vízrendszerekre	30 klt	19 500	57 000	585 000	1 710 000
Nyomáspróba	4 alk	0	60 000	0	240 000
				2 603 300	4 720 900
					7 324 200

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

**Melegvíz hálózat kiépítése:** HMV központi rendszer kiépítését nem terveztük, az egyes helyiségek HMV ellátása helyi melegvíztermelő berendezéssel – a bérleti igényeknek megfelelően - oldható meg. A HMV kiépítésre bérleményenkénti egységárat költségeltünk. Az anyag főösszesítőjében minden megadott típusú / űrtartalmú bojlerből illetve az átfolyós vízmelegítőből is 12- 12 db – ot szerepeltettünk:

<b>Használati melegvíz rendszer kiépítése / bérlemény (csak egység árak)</b>					
		Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Új 5 literes tárolós villanybojler felszerelése a szükséges elzáró és biztonsági szerelvényekkel, bekötő csövekkel	1 db	42 250	11 400	42 250	11 400
Új 30 literes tárolós villanybojler felszerelése a szükséges elzáró és biztonsági szerelvényekkel, bekötő csövekkel	1 db	50 500	11 400	50 500	11 400
Új 50 literes tárolós villanybojler felszerelése a szükséges elzáró és biztonsági szerelvényekkel, bekötő csövekkel	1 db	61 700	12 500	61 700	12 500
Új 120 literes tárolós villanybojler felszerelése a szükséges elzáró és biztonsági szerelvényekkel, bekötő csövekkel	1 db	99 000	21 000	99 000	21 000
Új átfolyós villanybojler felszerelése a szükséges elzáró és biztonsági szerelvényekkel, bekötő csövekkel (4kW-os telj. Ariston)	1 db	34 500	10 500	34 500	10 500
Villanybojler rákötése a vízrendszerre	1 db	0	11 400	0	11 400
Villanybojler rákötése az elektromos rendszerre	1 db	4 600	8 600	4 600	8 600
Üzembe helyezés	1 db	0	6 000	0	6 000
Új 5 literes tárolós villanybojlerrel - egységár				46 850	37 400
Új 30 literes tárolós villanybojlerrel - egységár				55 100	37 400
Új 50 literes tárolós villanybojlerrel - egységár				66 300	38 500
Új 120 literes tárolós villanybojlerrel - egységár				103 600	47 000
Új átfolyós villanybojlerrel - egységár				39 100	36 500

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

**Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése**

<b>Használati hidegvíz rendszer kiépítése</b>					
		Anyag Egységár	Díj Egységár	Anyag Összesen	Díj Összesen
Vízszűrő beépítése	1 db	114 200	76 000	114 200	76 000
Az új használati hidegvíz rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN50-ig, a szükséges press idomokkal	45 fm	10 140	10 640	456 300	478 800
Az új használati hidegvíz rendszer kiépítése több rétegű műa. csővel szabadon vagy kábelcsatornába szerelve DN32-ig, a szükséges press idomokkal	45 fm	7 280	9 980	327 600	449 100
Csövek szigetelése párazáró szigeteléssel	120 fm	845	1 900	101 400	228 000
Elzáró szerelvények felszerelése bérleményenként 3/4" méretben	60 db	3 330	11 400	199 800	684 000
Vízórák felszerelése bérleményenként (1,5m <sup>3</sup> /h)	60 db	13 650	14 250	819 000	855 000
Rákötés a meglévő vízrendszerekre	30 klt	19 500	57 000	585 000	1 710 000
Nyomáspróba	4 alk	0	60 000	0	240 000
				2 603 300	4 720 900
					7 324 200

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

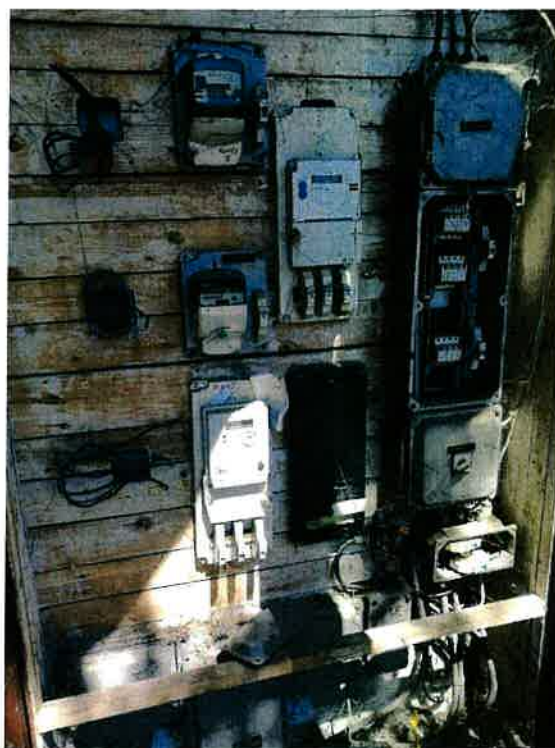
Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

**Elektromos rendszerek felújítása**

Meglévő pavilononkénti elektromos szekrények részben szabványosított mérőhelyekkel:



**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

- Az elektromos rendszer az 1980-as években készült, a létesítés az akkori szabványoknak megfelelően történt. A bérlok az elmúlt évtizedek alatt rendszeresen változtak, az eredeti kiépítés és az igények folyamatos változása miatt bizonyos funkciókhoz kevés a meglévő teljesítmény,
- Az esetenkénti bővítésekhez az Elmű csak szabványos mérőhelyet fogad el, szabványosítást írnak elő, amit a jelen körülmények közötti kiépítésben nem lehet megvalósítani.
- A csoportos mérőhelyek a pavilonon belső udvari sarkaiban kiépített falfülkében, - a fenti fotókon látható módon - deszkafalon vannak kialakítva, süllyesztetten szerelve, alul alumínium szekrényekben sínes elosztással. Sok mérőhely már meg lett szüntetve, ha új igény merülne fel, azt nem biztos, hogy ki lehet kiszolgálni, de a szabványos mérőhely kiépítése mindenképpen feltétel.
- A főelosztó korszerűtlen, a főkapcsolók alulméretezettek, nem biztonságos a működésük. Az elektromos korszerűsítés kapcsán szükséges a központi elektromos fogadószekrény felújítása, valamint egy központi elektromos tűzvédelmi kapcsoló beépítése is
- Villamos tervezővel bejártuk a helyszínt, az Ő javaslata szerint is teljes felújítás szükséges. A főelosztót cserélni kell, új Hensel csoportos mérőhelyet kell kialakítani, a mérőcsoportokhoz menő méretlen fogyasztói tulajdonú kábeleket cserélni kell, célszerűen a padlástéren elvezetve. Az új elektromos rendszert tervezettni kell, az Elműnél a mérés technikán, illetve a komplett tervdokumentációt a régiónál engedélyeztetni kell.
- A szerelést több lépcsőben lehet megvalósítani, először a csoportos mérőhelyeket, illetve az új kábelezést kell elkészíteni egyesével, utána a főelosztót cserélni. A mérésekre plombabontási engedélyt kell kérni, majd a szerelést követően, át kell adni a régióknak a munkát, és meg kell kérni a visszaplombálást. A munka több, egész napos áramszünettel jár.
- Pavilononkénti és üzletenkénti szabványos mérőhelyek kiépítése háromfázisú mérőhelyekkel, pavilononként átlagosan 15 üzlethelyiséggel számolva, de a meglévő állapot szerint összesen 52 db bérleményi mérőhely, valamint a jelenleg is meglévő közösségi mérőhely kerülne kialakításra.

Az elektromos felújításnál hálózatfejlesztési hozzájárulás megfizetésével nem számoltunk azt feltételezve, hogy a jelenleg rendelkezésre álló elektromos energiakapacitás a jelenlegi funkciót képes kiszolgálni.

Az elektromos rendszer minimális felújítási programja és költségbecslése:

- tervezési költség 400.000 Ft

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

○ bontási munkák	400.000 Ft
○ új főelosztó összeállítása	1.100.000 Ft
○ új főelosztó helyszíni szerelése munkadíj	200 000 Ft
○ csoportos mérőhelyek kialakítása 4 db (13-14 mérőhely/csoport) anyagköltség 950.000 Ft/egység	3 800 000 Ft
○ csoportos mérőhely összeszerelése	600 000 Ft
○ méretlen fogyasztói kábel szerelése padláson keresztül, kábelvégek bekötése	1 000 000 Ft
○ Elmű ügyintézés, egyeztetések	350 000 Ft
<b>összesen nettó:</b>	<b>7.350.000 Ft</b>
<b>Előirányzat mindösszesen bruttó:</b>	<b>9.334.500.- Ft</b>

- A fűtési rendszer VRV rendszerrel történő kiépítése esetén a szolgáltató esetleges áthárított fejlesztési költségeinek mértékéről csak igénybejelentést után kiadott Műszaki gazdasági Tájékoztatóban leírtak az irányadók.

### Informatikai hálózat kiépítése

A piac informatikai hálózatának kiépítése és hálózatba kapcsolásának megvalósítása érdekében megkerestük a területen működő informatikai szolgáltatókat. Az épület és a helyiségek belső hálózatának kiépítésére - kábelezésére, költségvetést készítettünk, amely azzal a "szemüveggel" került előkészítésre, hogy a későbbi fejlesztéseknek infrastrukturális akadályra ne legyen. A rendező szekrényeket a standard rézkábelek mellett optikai összeköttetéssel is terveztük, mely a későbbiek folyamán lehetővé teszi akár a növekvő sávszélesség igény kiszolgálását, akár a különböző rendszerek szimultán működését. (pl. IP kamera rendszer)

A rendszer rövid leírása az alábbi:

- a piac területén 4 db 9U magasságú, gyűrűs rendező panelekkel ellátott elosztószekrény kerül installálásra, mint az aktív és passzív hálózati elemek gyűjtőhelye
- minden egyes rendező szekrénybe 24 portos patch panel kerül, melyre a cat6 outdoor kábelek végei kifejtésre kerülnek, ezáltal biztosított a maximum 1000Mbit/s hálózati sávszélesség az egyes végpontok között.
- a teljes kábelhálózat részére új nyomvonal készül a nyomvonal adottságainak megfelelő kábelcsatorna vagy védőcső alkalmazásával



- a rendezőszekrényeket a későbbi nagyobb sávszélesség biztosítására optikai összeköttetéssel is ellátjuk, mely révén a rendezők közötti sávszélesség akár 10Gbit/s is lehet
- a rendező szekrényekből előzetes egyeztetés alapján 15 db/szekrény kábelt indítunk az egyes bérlemények hálózati csatlakozási pontjainak kialakítása céljából, mely kábeleket kábelcsatornában helyezünk el a teljes nyomvonalon
- a szekrényekben APC (min. 600VA) szünetmentes tápegységekkel biztosítjuk az elhelyezésre kerülő 24+2 portos Cisco (vagy azzal műszakilag egyenértékű) Smart menedzselhető switchek folyamatos áramellátását (maximum 1 óra áramszünet áthidalása)
- a switchekbe 10Gbit/s sebességre képes SFP modulok kerülnek installálásra, melyek a rendezőszekrények közötti nagyobb átviteli sebesség lehetőségét teremtik meg.
- a menedzselhető switcheknek köszönhetően az összes csatlakoztatott hálózati végpont központilag konfigurálható (pl. egyes bérlők előfizetése engedélyezhető vagy tiltható)
- az épület WAN kapcsolatát biztosítandó szolgáltatóval egyeztetve a bejövő kapcsolat kábelezését kivitelezük
- A kiépítés várható időtartama a munkaterületen történő munkavégzés zavartalan biztosítása esetén maximum 21 munkanap

A költségvetés tartalmazza a stabil működéshez szükséges 4 központi rendezőszekrényt, annak szükséges beltartalmát és kialakításának költségeit, illetve a 4 épületrészenkénti 15 db hálózati végpont kialakításának várható költségét (összesen 60db). A költségvetés később is bővíthető stabil megoldást kínál az informatikai hálózat kialakítására.

Az informatikai hálózat kialakításának költségvetése:

○ 4 fali rack szekrény kiépítése	184.800 Ft
○ 4 Cat6 Patch panel	149.000 Ft
○ 4 gyűrűs panel	16.800 Ft
○ 96 Cat6 Patch kábel	70.000 Ft
○ 4 Smart switch 26p with 12 port (+konfiguráció)	607.500 Ft
○ 4 APC 650 VA szünetmentes	120.000 Ft
○ 4 SPF modul	197.000 Ft
○ 8 Üvegszálvégponti hegesztés	432.000 Ft
○ router	93.600 Ft
○ 60 RJ45 falon kívüli fali aljzat	510.000 Ft

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

○ Cat6 Outdoor kábel 5900 fm	2.900 000 Ft
○ Kábelcsatorna 5900 fm	2.125 000 Ft
○ Üvegszál kábel 500 fm	400 000 Ft
○ Szerelési segédanyagok	150 000 Ft
összesen nettó:	7.955.700 Ft

**Előírányzat mindösszesen bruttó: 10.103.740.- Ft**

A szolgáltatásra bekért ajánlatok esetében az egyszeri igénybevételi díj 25.000.- Ft+ÁFA, a felajánlott két csomag az alábbi:

1. Business Office Net 300 havi díja: 12.000.- + ÁFA.
2. Business Office Net 500 havi díja: 15.000.- + ÁFA.

### Építészeti felújítás

#### Nyílászárók cseréje – színes portálrészek beiktatásával, homlokzatok, lábazat

- A meglévő acél szerkezetű, kettős üvegezésű hőtechnikai szempontból alkalmatlan nyílászárókat, mind az ablakokat, mind az ajtókat Horizont Penta Plusz hét kamrás, hőhídmentes, „A” kategóriás kemény PVC anyagból egyedileg gyártott nyílászárókra szükséges cserélni.
- A nyílászárók vasalata az ablakok esetében GU UNI-JET vasalat, az ajtóknál: SECURY EUROPA öt ponton záródó vasalat, hengerzár betét, hőhídmentes alumínium küszöb.
- A nyílászárók üvegezése mind az ablakoknál és mind az ajtóknál: K 1,1 kétrétegű üvegezés (4 Lowe – 16 Arg. gázzal – 4 mm float)

Nyílászáró cseréjének költsége fehér profilszín esetében			
		nettó összes	45 245 745
		Áfa	12 216 351
		<b>Bruttó összesen</b>	<b>57 462 096</b>

- Egyes nyílászárók esetében a külső oldal színes profilból való gyártását javasoljuk, amely egyedi homlokzati megjelenést biztosítana az épületnek. Az alábbi nézetrajzon a nyugati homlokzatra modellezett zöld – illetve kék, Újbudai színekkel adtuk meg a nyílászárókat.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

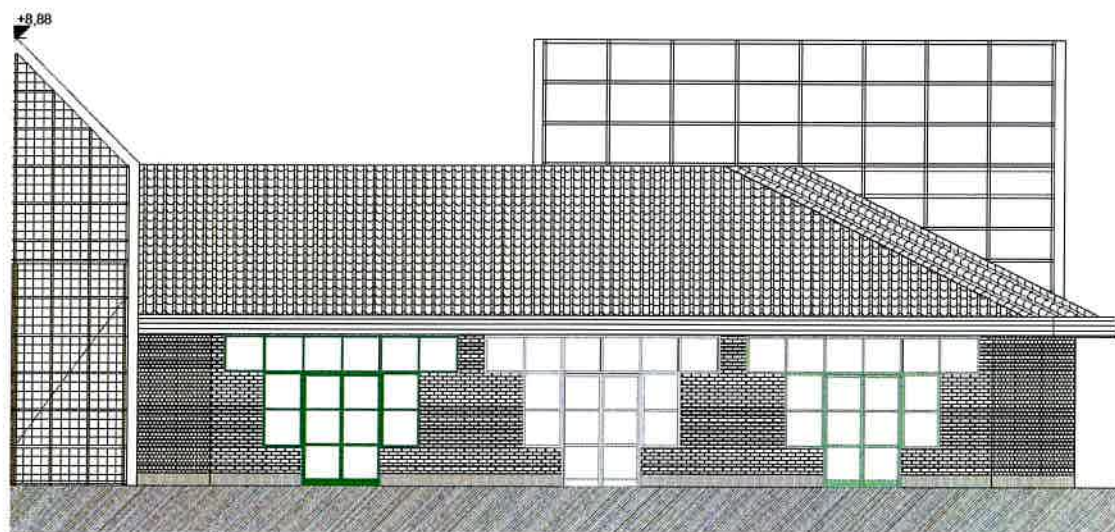
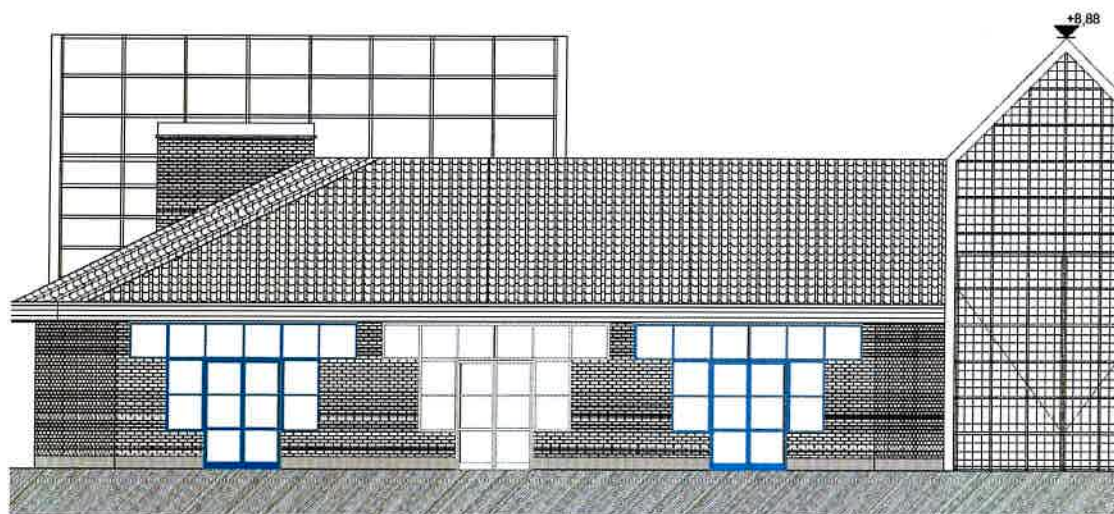
Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

Nyílászárók cseréjének költsége fehér - zöld - kék - profilszín esetében, az összes  
nyílászáró 75 % mértékben színezett

			felár
nettó összes	52 698 072		7 452 327
Áfa	14 228 479		2 012 128
<b>Bruttó összesen</b>	<b>66 926 552</b>		<b>9 464 456</b>



NYUGATI HOMLOKZAT M=1:100

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

- Födém hőszigetelése 20 cm vtg kőzetgyapattal, a meglévő szigetelésre történő fektetéssel

Hőszigetelés 1450 m<sup>2</sup> felületen

6.015.000.- Ft + Áfa

**Bruttó költség: 7.639.000.-**

- A homlokzatburkolat vörös színű, a lábazat szürke betonfestékkel történő felújító festésével az épület megjelenése teljesen újszerűvé varázsolható. Az alábbi két képen egy hasonló épület felújításának fotóin mutatjuk be az elérni kívánt hatást:



Az épületcsoport újszerű megjelenéséhez a küldő és belső homlokzati felületek és lábazati sávok felületképését javasoljuk megújítani az alábbi munkafázisokkal és költségekkel:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| ○ Felületelőkészítés                  | 872.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Klinker homlokzati burkolat festése | 2.930.000.- Ft + Áfa |
| ○ Lábazatfestés szürke betonfestékkel | 284.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Oromfalak festése                   | 345.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Fóliatakarások                      | 300.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Napi takarítás                      | 380.000.- Ft + Áfa   |

**Bruttó költség: 6.500.000.-**

### **Eresz és oromdeszkázat, valamint kapuzatok**

Az épület ún. attikacsatornarendszerrel készült, a tető rejti a folyókarendszert, amely a dilatációs kiegészítő elemek beépítésének elégtelensége, és az eltelt idő miatti természetes elöregedés miatt élettartamának idejét kiszolgálta. Az elmúlt években több szakaszban több száz folyóméter hosszban a csatornarendszer takarítását és alapozását követően öntapadós bitumenes lemezzel béleltük az

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

esővízelvezető csatornákat a teljes hosszban. A karbantartó felújító munkákkal sikerült megszüntetni a beázásokat, így az eresz és oromdeszkázatok felújítása is lehetséges, amely fontos szempont az épület egységes esztétikai megjelenését tekintve. Az eredeti kivitelezéskor az eresz és oromdeszkázat nem „hajózási” technológiával készült, így a fizikai tönkremenetele gyorsabban ment végbe. A jelenleg meglévő folytonossági hiányok pótlását, kiegészítését követően, a meglévő szerkezetre, de már hajózási kerületre fel új 18 mm vtg hajópadló anyagból az új orom és ereszdeszkázat.

Néhány fotó a jelenlegi állapotról:



Néhány fotó a javított állapotról:



Az épületcsoport újszerű megjelenéséhez az eresz és oromdeszkázat hibáinak javítását követően új anyagok használatával és felületképzéssel új eresz és oromdeszkázatot javasolunk készíteni, valamint a

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

négy bejárati kapuzat felületképzését javasoljuk megújítani az alábbi munkafázisokkal és költségekkel:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ○ Meglévő ereszdeszkázat 25% mértékű bontása :            | 122.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Sérült vázszerkezet bontása javítása, részleges cseréje | 443.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Ereszdeszkázat készítése hajópadló 18 mm                | 2.788.000.- Ft + Áfa |
| ○ Fogadó szerkezet pótlása OSB lemezzel                   | 221.000.- Ft + Áfa   |
| ○ Az ereszdeszkázat festése vastaglazúrral                | 1.680.000.- Ft + Áfa |
| ○ A fém kapuzatok felületképzése                          | 1.760.000.- Ft + Áfa |
| ○ A felületképzéshez szükséges állványzatok               | 640.000.- Ft + Áfa   |

**Bruttó költség: 9.722.000.-**

### Térburkolat felújítása

Az épületek által körülvett belső udvar 1000 m<sup>2</sup> térmértékű. A belső területen az építés idején öntött aszfaltburkolat készült, melynek egy részét az új közműcsatlakozások kiépítésének nyomvonalára miatt bontani és helyreállítani kellene, valamint az az eddigi javítások és sérülések miatt a meglévő aszfaltburkolat cseréjének költségét is kidolgoztuk.

Fotók a jelenlegi belső udvarról (piacterről):



**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

Az aszfalt nem veszélyes hulladék, azonban miután a kerületi társ cég útépítő divíziójában már nem történik meg a bontott aszfalt újrahasznosítása, ezért a bontott anyagot engedélyezett lerakóhelyre kell szállítani. Az aszfaltozott belső udvar helyett ckt alapra készülő térkőbeton burkolatot javasolunk készíteni, az alábbi munkafázisokkal és költségekkel:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ○ Bitumenes öntött burkolat bontása :  | 1.450.000.- Ft + Áfa |
| ○ Aljzat készítése VIACOLOR burkolat alá CKT4 betonból                                 | 3.300.000.- Ft + Áfa |
| ○ Térburkolat készítése 6 cm vstg. 10*20cm téglány, VIACOLOR-ból, kőzúzalékba fektetve | 8.316.200.- Ft + Áfa |
| ○ Engedélyezett lerakóhelyre szállítás   | 1.700.000.- Ft + Áfa |

**Bruttó költség: 18.753.000.-**

Összefoglalás:

A Felügyelő Bizottság 2020 június 8.-ai ülésén hozott határozatában az ügyvezető 2020 évi prémiumteljesítési célkitűzései között az alábbi részfeladat szerepelt, amelyet a Gazdasági Bizottság a 209/GB/2020. (VII.8.) határozatával elfogadott:


- *Albertfalvi piac: az ügyvezető készítsen tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy milyen felújításokat, és gépészeti felújításokat kellene elvégezni az 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatt működő Albertfalvi Piacon, valamint ez alapján készítse el a felújítás költségvetését tulajdonosi döntés előkészítés céljából. Határidő: augusztus 31.*

Az alábbi összesítő táblázatban megadjuk a jelen funkciójában megtartott Albertfalvi Piac legszükségesebb felújítási feladatainak költségbecslését a fenti részletezettség szerint.

A teljes költségbecslésre 35 % mértékű tartalékkeretet irányoztunk elő. A felújítás alaprajzi változtatásokat a funkcióban való megtartás miatt nem tartalmaz, viszont szükséges, hogy az alapgépészet szerelését követően takaró szerkezetek és építészeti helyreállítások készüljenek, és a belső felületek is részben megújuljanak. A munkálatok elvégzése idején a munkaterületen az üzletek nyitvatartása nem megoldható. A munkálatokat célszerű a négy épületre bontottan ütemezetten végrehajtani, azonban az egyidejű munkavégzés sem kizárt. A bérlői állománynak ebben az esetben célszerű a bérleti szerződését megszüntetni és a felújított épületrészekben új szerződéseket létrehozni, értelemszerűen magasabb bérleti díjak mellett.

<b>Költségbeclés összesítő Albertfalvai Piac</b>	
	<b>Nettó összesen</b>
<b>1 Fűtési rendszer felújítása (gázkazán - radiátorok)</b>	<b>30 669 500</b>
<b>Fűtési rendszer felújítása (VRF rendszer - fan-coilok) - többletköltség előző tételben foglalt gázkészülékekhez</b>	
<b>2 képest</b>	<b>9 714 500</b>
<b>3 HHV rendszer kiépítése</b>	<b>7 324 200</b>
<b>4 HMV rendszer kiépítése ( minden megadott típusból 12-12 db )</b>	<b>6 093 000</b>
<b>5 Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése</b>	<b>4 120 840</b>
<b>6 Elektromos rendszer gépészethez</b>	<b>2 885 000</b>
<b>Gépészeti munkálatokhoz szükséges bontások, szennyvíz 7 alapvezeték kiépítése</b>	<b>11 106 950</b>
<b>8 Elektromos rendszer felújítása (primer szakasz)</b>	<b>7 350 000</b>
<b>9 Informatikai hálózat kiépítése</b>	<b>7 955 700</b>
<b>10 Nyílászárók cseréje</b>	<b>45 245 745</b>
<b>Nyílászárók cseréje homlokzati oldalon 75 % mértékben 11 színes felületekkel - többletár az előző tételhez képest</b>	<b>7 452 327</b>
<b>12 Födém hőszigetelése</b>	<b>6 015 000</b>
<b>13 Homlokzat és lábazat felületképzése</b>	<b>5 120 000</b>
<b>14 Eresz és oromdeszkázat cseréje</b>	<b>3 770 000</b>
<b>15 Fa és fém felületek felületképzése, mázolása</b>	<b>4 080 000</b>
<b>16 Térburkolatok bontása, térburkolat készítése</b>	<b>14 770 000</b>
<b>17 35 % tartalékkeret</b>	<b>60 800 000</b>
<b>Nettó összesen</b>	<b>234 480 000</b>
<b>Áfa</b>	<b>63 309 600</b>
<b>Bruttó összesen</b>	<b>297 789 600</b>
<b>Alapterület nettó</b>	<b>1 490</b>
<b>Fajlagos felújítási ár bruttó összeg nettó területre vetítve</b>	<b>199 859</b>

Újbuda, 2020. augusztus 31.

  
Kiss-Keizer Gábor  
ügyvezető

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu



## RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS

### 1. A pályázat kiírója:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.)

### 2. A pályázat célja, jellege, formája:

- 2.1. A pályázat célja: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat tulajdonában lévő **Budapest XI. kerület, Fehérvári út 213. sz. alatt található (Hrsz: 43015/7) kivett piactér megnevezésű ingatlan tulajdonjogának értékesítése.**
- 2.2. A pályázat jellege: nyilvános.
- 2.3. A pályázaton részt vehet bármely belföldi vagy külföldi természetes személy és olyan jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül és e jogszabályhely ba) alpontja szerinti tényleges tulajdonosáról nyilatkozatot tesz – beleértve azt az esetet is, amikor a pályázónak minősülő személyek együttes pályázati ajánlattétel céljából konzorciumot hoznak létre.
- 2.4. A pályázat nyelve: magyar
- 2.5. **A pályázat benyújtásának határideje: 2021. május 6. (csütörtök) 13<sup>00</sup> óra**
- 2.6. A pályázatra az jelentkezhets, aki egyszeri, vissza nem térítendő 50.000.- Ft + Áfa összegért megvásárolja a pályázati dokumentációt, elfogadja az abban foglaltakat és határidőben megfizeti a 40.000.000.- Ft, azaz Negyvenmillió forint összegű pályázati biztosítékot, úgy, hogy annak összege 2021. május 5. 24:00 óra határidőig jóváírásra kell kerüljön Kiíró bankszámláján.
- 2.7. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (2) bekezdés alapján a Fővárosi Önkormányzat is elővásárlási joggal rendelkezik.  
A megkötendő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlásra jogosultaknak az elővásárlási jogról történő lemondása.

### **3. A pályázat tárgyát képező ingatlan alapvető adatai, körülményei:**

*Az Ingatlan megnevezése: Kivett piactér*

*Az Ingatlan címe: 1116 Budapest, Fehérvári út 213.*

*Az Ingatlan helyrajzi száma: 43015/7*

*Az Ingatlan területe*

*- telek méret: 2.847 m<sup>2</sup>*

*-felépítményi épületek területe: 1.445 m<sup>2</sup>*

*Közmű ellátottság: összközműves; villamos energia, gáz, víz, csatorna*

*A telken 4 db rossz állapotú bontandó épület található, melyben  
50 db üzlethelység van kialakítva.*

*Beépíthetőségi jellemzői:*

*- KÉSZ száma: 16/2018.(VI.6.) XI. ÖK*

*- Övezet: Ln-T-XI-GK-03, azaz „Nagyvárosias telepszerű beépítésű területek”*

*Az ingatlan szabályozását a megjelölt számú rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza.*

*Az ingatlan terhei:*

*- vezetékjog: 14 m<sup>2</sup> területre Elmű Hálózati Kft.*

Az ingatlanon jelenleg található meglévő épület a közép-hosszútávú hasznosítási szándék függvényében fejújítandó, vagy bontandó. Amennyiben az ingatlanon levő jelenlegi épület elbontásra kerül, Ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az arra tervezett új épület földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy egyéb lakosságot kiszolgáló közösségi funkciókat fog elhelyezni.

Az ingatlanon levő épületek jelenleg bérbeadás útján vannak hasznosítva egy 100%-os önkormányzati tulajdonban levő gazdasági társaság, az BUDA-HOLD Kft. által.

A hatályban levő 24 db bérleti szerződés felmondási ideje 2 hónap, továbbá az 5 db hétvégi árus felmondási ideje 15 nap. Az ingatlan adásvételi szerződésének megkötésekor a nyertes pályázó szándéka szerint ezen bérleti szerződések felmondásra kerülnek vagy azokat jogfolytonosan tovább viheti.

### **4. A pályázat kötelező elemei:**

Az Ajánlattevőnek a pályázat során teljeskörű ajánlatot kell tennie, melyik kitér az alábbiakra:

- 4.1. A pályázatnak tartalmaznia kell az Ajánlattevő nevét, székhelyét, telefonszámát, e-mail címét, adószámát, pénzforgalmi jelzőszámát, a kapcsolattartó nevét, telefonszámát.

4.2. Ajánlati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetése igazolását a pályázathoz mellékelni kell.

A bánatpénz átutalása és az Önkormányzat számláján történő jóváírása a pályázat benyújtására nyitva álló határidő lejáratáig esedékes.

A befizetés postai úton nem teljesíthető!

4.3. A pályázatnak tartalmaznia kell – a jelen pályázati kiírás mellékletét képező – az Ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatait a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására és az általa vállalt kötelezettségekre vonatkozóan, az alábbiakra kiterjedően:

4.3.1 Ajánlati árra:

Az ingatlanra vonatkozó megajánlott vételár.

Ajánlattevőnek ajánlatot kell adnia arra vonatkozóan, hogy milyen áron kívánja megvásárolni a pályázat tárgyát képező ingatlant. Ajánlatkérő az ingatlan lehetséges vételára tekintetében minimum vételárat nem határoz meg. Ajánlattevő köteles magyar forintban meghatározni azon nettó és bruttó vételárat, amelyet az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéért ajánl.

A vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j)-k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázatnak tartalmaznia kell a megajánlott vételár rendelkezésre állásával kapcsolatos banki igazolást.

4.3.3 Annak vállalására, hogy nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződést az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által elkészített, szerkesztett és ellenjegyzett szerződés szerint köti meg, továbbá, hogy az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által szerkesztett szerződés szerződéskötési díjának rá eső részét (1,5 % + Áfa) megfizeti.

4.3.4 Nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt.

4.3.5 Ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy amennyiben az ingatlanon levő jelenlegi épület elbontásra kerül, az arra tervezett új épület földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy egyéb lakosságot kiszolgáló közösségi funkciókat fog elhelyezni.

4.4. Ha az Ajánlattevő gazdasági társaság, a pályázathoz mellékelnie kell 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és a cég képviselőjére jogosult aláírási címpéldányát.

4.5. Természetes személy esetén a természetes személy személyi adatait tartalmazó személyi okmányainak másolatát (Személyi igazolvány, lakcím kártya, adó azonosító kártya).

- 4.6. A pályázathoz mellékelni kell a NAV köztartozás mentességet igazoló dokumentumát.
- 4.7. A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz a fentiekén túl, csatolni kell a közöttük létrejött megállapodást, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, meg kell jelölniük továbbá meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét. Konzorcium tagjainak külön-külön is meg kell felelnie az Ajánlattevővel kapcsolatban támasztott követelményeknek.
- 4.8. Külföldi Ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a szükséges dokumentumait. Külföldi Ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.
- 4.9. Ha az Ajánlattevő meghatalmazott útján kíván eljárni, a meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva kell benyújtani.

## **5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz):**

- 5.1. Kiíró a pályázaton való részvételt **ajánlati biztosíték (bánatpénz)** megfizetéséhez köti, melynek összege: **40.000.000.- Ft, azaz Negyvenmillió forint.**
- 5.2. Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, OTP Bank NyRt. 11784009-15511001 számú számlájára történő átutalással teljesítheti a pályázat benyújtására nyitva álló határidőig, a közlemény rovatban be kell írni **„ajánlati biztosíték a 43015/7 hrsz-ú ingatlan pályázatához”**. Az átutalás teljesítését igazoló bankkivonatot a pályázathoz csatolni kell.
- 5.3 Amennyiben az Ajánlattevő ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, vagy ha a Szerződés megkötése a nyertes Ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) elveszti.
- 5.4 Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) után Kiíró költséget nem számít fel, kamatot nem fizet, kivéve, ha az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszafizetésére nyitva álló 15 munkanapos határidőt elmulasztja.
- 5.5 Eredményes pályázat esetén Kiíró az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a nem nyertes Ajánlattevő részére az ajánlatok elbírálásának napjától számított 15 munkanapon belül fizeti vissza.

Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) a nyertes Ajánlattevő esetében a vételárba beszámításra kerül, és a megkötésre kerülő Ingatlan adásvételi szerződésben foglalónak minősül.

- 5.6. Az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a Kiíró a Pályázati felhívás visszavonásának, illetve az eljárás eredménytelenségének megállapítása napjától számított 15 munkanapon belül visszafizeti az Ajánlattevő részére.
- 5.7. Kiíró ugyancsak visszafizeti az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt), ha az elbírálási határidőt meghosszabbítja, amelynek következtében az ajánlati kötöttség időtartama is meghosszabbodik és az Ajánlattevő a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 naptári napon belül nyilatkozik, hogy ajánlati kötöttségét nem kívánja meghosszabbítani.
- 5.8. Végezetül Kiíró nyertes Ajánlattevő részére is visszafizeti az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) abban az esetben, ha a pályázat nyertesével megkötött Ingatlan adásvételi szerződés alapján a pályázati felhívás 2.7. pontja szerinti elővásárlási jogosultak bármelyike él elővásárlási jogával.

## **6. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és ideje:**

- 6.1. Az ajánlat – papíralapú – példányát úgy kell elkészíteni, hogy össze kell a lapokat fűzni, sorszámozni. Minden oldalt a képviselőre jogosult szignójával kell ellátni, illetve a pályázatot az arra jogosultnak alá kell írnia. Az ajánlat csak magyar nyelven nyújtható be!
- 6.2. **Az ajánlatot egy eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani.** Az Ajánlattevő köteles az eredeti példányt megjelölni „Eredeti” felírással, amennyiben a pályázatok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadóak. A másolati példány borítóján az alábbi egyezési záradékot kötelező feltüntetni: „az eredetivel mindenben megegyezőnek minősül”.

A pályázati példányokat külön lezárt borítékokba kell tenni, melyeken az előzőekben leírtakon túl **fel kell tüntetni a „Pályázat a 43015/7 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására”** szöveget is.

- 6.3. Az ajánlatokat Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztályán (1113 Budapest, Zsombolyai út 5. II. emelet 203. szobájában kell benyújtani személyesen, illetve meghatalmazott útján úgy, hogy az ajánlat az ajánlattételi határidőn belül megérkezzenek.

***A pályázat benyújtásának határideje:***

**2021. május 6. (csütörtök) 13<sup>00</sup> óra**

## **7. Az ajánlatok bontása:**

- 7.1 Az ajánlatok bontására 2021. év május hó 6. napján 14<sup>00</sup> órakor kerül sor a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal (1113 Budapest, Zsombolyai út 5.) alagsor 1.sz. tárgyalójában.
- 7.2 A pályázatbontáson minden Ajánlattevő, vagy az általuk írásban erre meghatalmazott személy részt vehet.
- 7.3. A Kiíró a pályázatok felbontásakor megállapítja a beérkezett pályázatok érvényességét. A Kiíró az Ajánlattevőt a benyújtott pályázat érvényességéről a pályázatok bontását követően haladéktalanul a megadott értesítési címen rövid úton, vagy a jelenlévő Ajánlattevőt személyesen tájékoztatja.

## **8. Az ajánlatok értékelése és elbírálása:**

- 8.1 A pályázati ajánlatok elbírálása az ajánlattételi határidő lejártát követő 60 naptári napon belül történik, mely időtartamot a Kiíró legfeljebb további 30 naptári nappal meghosszabbíthat, amelynek következtében az ajánlati kötöttség időtartama is meghosszabbodik.
- 8.2 A beérkezett pályázatok értékelésének szempontja az Ajánlattevő által az ingatlanra megajánlott vételár.
- 8.3 Amennyiben az elért legjobb ajánlathoz képest számítottan 20%-ot nem meghaladó eltérésen belül érkezik be más érvényes ajánlat is, akkor a jelen pont szerinti eltérésen belüli Ajánlattevők írásban versenytárgyalásra kerülnek meghívásra. A versenytárgyaláson a licitlépcső a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó által megajánlott nettó vételár 1%-ának millióra felfelé kerekített összege.  
A legjobb ajánlatot tevő pályázóval Kiíró jogosult a megajánlott vételár növelése érdekében mindaddig további tárgyalásokat folytatni, amíg az ingatlanforgalmi értékbecslés értékét elérő ajánlattételt el nem éri.
- 8.4 A pályázatok eredményességéről a Képviselő-testület dönt.  
A benyújtott és érvényes ajánlatok közül meghatározza a nyertes Ajánlattevőt és esetlegesen második helyezettet jelöl meg.  
Az érvényes pályázatot benyújtó Ajánlattevők közül az kerül nyertesként kiválasztásra, amelyiknél a megajánlott ingatlan vételár a legmagasabb.  
A pályázati eljárást indokolás nélkül is jogosult eredménytelennek nyilvánítani.

## **9. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha**

- 9.1. nem érkezett pályázati ajánlat;
- 9.2. kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett;
- 9.3. a Kiíró azt eredménytelennek nyilvánította (melyet nem kell megindokolnia).

## **10. Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha**

- 10.1. az nem felel meg a pályázati felhívásban, a jogszabályokban vagy a tájékoztatóban meghatározott feltételeknek;
- 10.2. azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárta után nyújtották be;
- 10.3. az Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) nem, vagy nem az előírásoknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre;
- 10.4. az ajánlattevő nem nyújtotta be a megajánlott bruttó vételár rendelkezésre állására vonatkozó banki igazolást;
- 10.5. az Ajánlattevő alternatív ajánlatot tett;
- 10.6. az Ajánlattevő a pályázatot nem írta alá (gazdasági társaság esetén cégszerű aláírás);
- 10.7. olyan Ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton, vagy a részvevő Konzorcium valamelyik tagja nem jogosult rész venni a pályázaton;
- 10.8. az ajánlati árat nem egyértelműen határozták meg, vagy azt más ajánlathoz kötötték;
- 10.9. Ajánlattevő nem csatolja – a jelen pályázati kiírás mellékletét képező – nyilatkozatot annak vállalásáról, hogy nyertes pályázat esetén az Ajánlattevő az adásvételi szerződést az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által elkészített, szerkesztett és ellenjegyzett szerződés szerint köti meg, továbbá, hogy az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által szerkesztett szerződés szerződéskötési díjának rá eső részét megfizeti.
- 10.10. Ajánlattevő nem csatolja – a jelen pályázati kiírás mellékletét képező – nyilatkozatot annak vállalásáról, hogy nyertes pályázat esetén, amennyiben az ingatlanon levő jelenlegi épület elbontásra kerül, az arra tervezett új épület földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy egyéb lakosságot kiszolgáló közösségi funkciókat fog elhelyezni.

## **11. Eredményhirdetés:**

- 11.1. Kiíró Képviselő-testület ülésén állapítja meg a pályázat eredményességét, illetve a pályázat nyertesét.  
Ezt követően a Képviselő-testület döntéséről a kihirdetést követő 5 munkanapon az Ajánlattevők írásban értesítést kapnak.
- 11.2. A pályázat nyertese az elbírálást követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Amennyiben a pályázat nyertese a rendelkezésre álló 30 napos határidőn belül nem köti meg az adásvételi szerződést, úgy Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a beérkezett ajánlatok közül a második legmagasabb ajánlatot tevő pályázóval kösse meg a szerződést.

## **12. Egyéb feltételek:**

- 12.1. A kötelezően vállalt ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napját követő 90 naptári nap.
- 12.2. Kiíró a pályázat nyertesével az erről szóló értesítés kézhezvételének napjától számított 30 naptári napon belül az Ingatlan adásvételi szerződést megköti. A nyertes Ajánlattevő a vételáron felül, a vételár megfizetésével egyidejűleg, az ingatlan adásvételi szerződést készítésében közreműködő azt ellenjegyző ügyvéd részére, számla ellenében köteles a bruttó vételár rá eső 1,5% + Áfa, azaz a vételár másfél százalék + Áfa ügyvédi díjat megfizetni.
- 12.3. A pályázat nyertesével kötött Ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének és a nyertes Ajánlattevőt terhelő fizetési kötelezettség keletkezésének feltétele a Magyar Állam, és a Fővárosi Önkormányzat azon nyilatkozatainak kézhezvétele, amely szerint nevezettek az őket illető elővásárlási joggal élni nem kívánnak. Az elővásárlási nyilatkozat megtételére meghatározott határidő eredménytelen elteltét követő napon az Ingatlan adásvételi szerződés hatályba lép.
- 12.4. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy
- 12.5.1. a pályázati eljárást indokolás nélkül - érvényes ajánlat esetén is - eredménytelennek nyilvánítsa és egyik Ajánlattevővel se kössön szerződést,
  - 12.5.2. a nyertes Ajánlattevő visszalépése esetén, a pályázat második helyezettjével, - amennyiben ilyet a Képviselő-testület megjelölt - kössön szerződést,
  - 12.5.3. szükség esetén az Ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérjen.



- 12.5.4. pályázati felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonja, amelyről a pályázati felhívás visszavonásának közlésével az ajánlattételi határidő lejárta előtt hirdetményt tesz közzé. Ebben az esetben a már megfizetett ajánlati biztosíték (bánatpénz) a felhívás visszavonásának megjelentetését követő 10 munkanapon belül, visszafizetésre kerül.

### **13. További információk:**

- 13.1. A pályázati eljárással kapcsolatban további felvilágosítás írásban, e-mail útján lehet kérni a *palyazatok.vagyon@ujbuda.hu* e-mail címen pályázat leadási határidejét megelőző 5. munkanap 12<sup>00</sup> óráig. A kérdésfeltevésnél meg kell jelölni tárgyként a megpályázott ingatlan helyrajzi számát.
- 13.2. Ajánlatkérő egy alkalommal biztosít hiánypótlásra lehetőséget a Pályázati kiírás 4. pontjában felsoroltak tekintetében, kivéve melyek hiánya a 10. pontban felsorolt érvénytelenséget vonja maga után.
- 13.3. A pályázati eljárással kapcsolatban a Kiíró rendelkezésére bocsátott, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény hatálya alá tartozó személyes adatok kezeléséről és felhasználásáról közzétett adatvédelmi tájékoztatásról a *www.ujbuda.hu* weboldalon tájékozódhat.