

**Az értékelés azonosítója: F22Ú137**

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**



***a 1092 Budapest, Knézits utca 14. szám alatti Vázsonyi Vilmos Idősek Otthonáról***

***Budapest, 2022. augusztus 15.***

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



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Szabályozás, építési övezet .....	5
2.4 Az értékelt ingatlan jellemzői .....	7
2.5 SWOT analízis.....	9
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>10</b>
<b>4. A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....</b>	<b>12</b>
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel .....	12
4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	13
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>	<b>15</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>16</b>

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Helyszínrajz  
Szabályozás: KÉSZ kivonat  
Alaprajzok  
Képek



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Budapest IX. ker., Knézits utca 14. szám alatti, 36873/0/A/2 hrsz-ú ingatlan (Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona) forgalmi értékének megállapítása.

Megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan Értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022.08.15.
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2022.08.04.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, költség alapú számítás

**Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	idősek otthona
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1092 Budapest, Knézits utca 14.
Az ingatlan helyrajzi száma:	36873/0/A/2
Az épületrész összes nettó alapterülete:	1825 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>954 000 000 Ft + áfa, azaz kilencszázötvennégy millió forint + áfa</b>
---	---

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:


Értékelésünk tárgyát képező 1092 Budapest, Knézits utca 14. szám alatt elhelyezkedő ingatlan önálló társasházi albetét, amely korábban a Schöpf-Merei Kórház részeként üzemelt, jelenleg a Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona található itt. Az 1900- as évek elején épült épület hagyományos szerkezetű, pince + földszint + emelet + padlástér tagolású, közepes - egyes helyeken felújítandó - állapotú.

Az ingatlan értékelése során figyelembe vettük, hogy az épületegyüttes elkülöníthető telekrészen áll, valamint azt, hogy a telek jelenlegi beépítettsége jóval alacsonyabb, mint amit az érvényben lévő helyi építési szabályzat megenged. A terület a KÉSZ alapján a Vt-V/IX-B-K5 jelű építési övezetbe tartozik (kiemelt jelentőségű meglévő intézmények); maximális beépíthetőség 75%, 25% zöldfelület megtartása mellett, szintterületi mutató 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban egy szociális ellátást biztosító intézmény működik, a forgalmi érték becsléséhez - a piaci összehasonlító módszer mellett - a költség alapú módszert is alkalmaztuk.

Budapest, 2022. augusztus 15.

  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.  
Móricz István  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01380/1994

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető



Megközelítése az egyirányúsított utcák miatt gépkocsival nehézkes, lehetséges útvonal a Közraktár utca-Bakáts utca- Bakáts tér-Knézits utca útvonal.

Tömegközlekedés teljeskörű, a Ferenc körút 200 méteren belül elérhető, kissé távolabb a Boráros tér ill. a Corvin negyed ~500- 500 méterre elérhető, ahol a 3. metróvonal és a 4-6-os villamos elérhető.

Személygépkocsival történő parkolási lehetőség az ingatlan környékén lévő mellékutcákban lehetséges, ezek fizető parkolók. Az értékelt ingatlanok területén minimális gépkocsi beállóhely került kialakításra.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Az ingatlan természetbeni címe:	1092 Budapest Knézits utca 14.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1092 Budapest Knézits utca 14.
Az ingatlan helyrajzi száma:	36873/0/A/2
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Telekterület:	1825 m <sup>2</sup>
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése	idősek otthona
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek:	tulajdoni lap szerint

## 2.3 Szabályozás, építési övezet

A vizsgált ingatlanra különleges építési szabályok vonatkoznak, a kerületi építési szabályzatban nevesítik az ingatlanegyüttest a beépítésre szánt övezetek fejezetben:

### „...20. Beépítésre szánt építési övezetek

#### 20. §

(1) Építési övezetek

a) Vt-V/IX-B jelű építési övezet

b) Vt-V/IX-B-P jelű építési övezet (Kinizsi utcai Parkolóház)

c) Vt-V/IX-B-K jelű kiemelt jelentőségű meglévő intézmények építési övezetei

ca) Vt-V/IX-B-K1 jelű építési övezet (Központi Vásárcsarnok)

cb) Vt-V/IX-B-K2 jelű építési övezet (Corvinus Egyetem meglévő épületei)

cc) Vt-V/IX-B-K3 jelű építési övezet (Bálna)

cd) Vt-V IX-B-K4 jelű építési övezet (Iparművészeti Múzeum)

**ce) Vt-V/IX-B-K5 jelű építési övezet (volt Schöpf-Merei Kórház és Vázsonyi Vilmos**

Idősek Otthona) ...”



Az alábbiakban csak a legfontosabb szabályozási elemeket ismertetjük, a részletes KÉSZ kivonat a Mellékletekben található.



Védettségre vonatkozó jelölés:



Kerületi rendeletben védett épület és  
Fővárosi rendeletben védett épüleategyüttes része

A fentiekén kívül az ingatlan műemléki környezet részét képezi.

### A Vt-V/IX-B-K jelű építési övezetekre (kiemelt jelentőségű meglévő intézmények) vonatkozó előírások

#### 23. §

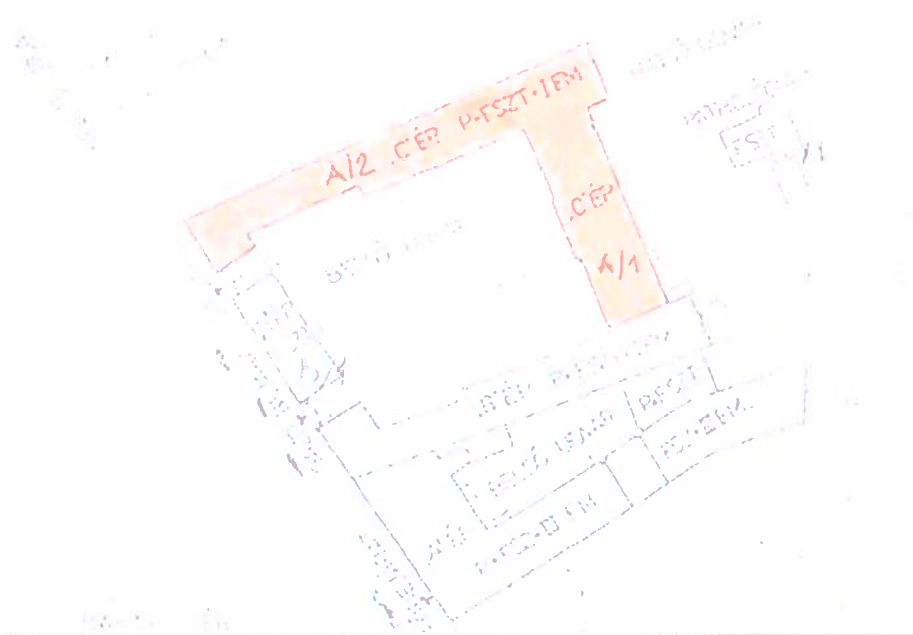
- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) kizárólag a meglévő, kialakult funkcióhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó jogszabályokban rögzített, előírt határértékeket;
  - b) csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkciók.
- (2) Az építési övezetekben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
  - ce) a volt Schöpf Merei Kórház és a Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona
 Az építési övezet jele: Vt-V/IX-B-K5
  - a) megnevezése: városközpont terület
  - b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú
  - c) a telkek területe: kialakult
  - d) legnagyobb beépítési mértéke: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti
  - e) legkisebb zöldfelületi mértéke: 25 %
  - f) legnagyobb általános szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének a négyszeresét (4.0)
  - g) legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének másfélszeresét (1.5)
  - h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint

**2.4 Az értékelt ingatlan jellemzői****A telek**

<b>Az értékelt terület:</b>	Az értékelt albetéthez a mellékelt TAO alapján összesen 1698 m <sup>2</sup> kizárólagos használatú telekrész tartozik, mely terület közel azonos az eszmei hányad alapján kalkulált telekhányaddal (1695 m <sup>2</sup> ).
<b>Elhelyezkedés:</b>	városközpont közeli
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan alakú
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Bejáratok:</b>	egy személybejárat és egy a Schöpf-Merei Kórházzal közös, közúti járműveknek alkalmas bejárat
<b>Burkolat, kert, növényzet:</b>	az intézményhez tartozó telken egy részben burkolattal ellátott udvar és egy füvesített hátsó kert helyezkedik el
<b>Kerítés:</b>	a kertet és az udvart épületek választják el a közterülettől
<b>Közművek:</b>	összközműves
<b>Övezeti besorolás:</b>	A KÉSZ alapján Vt-V/IX-B-K5; a max. beépíthetőség 75%, 25% zöldfelület megtartása mellett, szintterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**A felépítmény:**

Az albetét elhelyezkedése az ingatlanon belül:



Alapterületi kimutatás:

helyiségcsoport	nettó terület (m <sup>2</sup> )
pince	612,63
földszint	590,1
emelet	624,15
<b>összesen:</b>	<b>1 826,88</b>

A TAO alapterületi kimutatásában az albetétre vonatkozó összes alapterület, kerekítve 1827 m<sup>2</sup>, a tulajdoni lapon szereplő alapterület viszont 1825 m<sup>2</sup>.

Az épület általános jellemzői:

Az 1900-as évek elején épült U alakú épülettömb zárt sorúan csatlakozik a szomszédos épületekhez, hagyományos szerkezetű, pince + földszint + emelet + padlástér tagolású. Az értékelt albetét természetben az épülettömb pinceszint É-i szárnyát, illetve a földszint és az emelet É-i és K-i szárnyát foglalja magában. Az épületrész fésűs kialakítású, a folyosóra fűzött helyiségek a belső udvarra néznek.

<b>Építési éve:</b>	1910 körül	
<b>Bejárat, parkolás:</b>	A Knézits utca felől személybejárat és a korábbi Schöpf-Mérei Kórházzal közös gékocsibehajtó és parkolóhelyek.	
<b>Alap és szigetelés:</b>	tégla és kő alapozás	vélmezhetően megfelelő állapotban
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla falazat	közepes állapotú
<b>Homlokzat, szigetelés:</b>	vakolt, festett felületek	jellemzően közepes állapotú, néhol javított felületekkel
<b>Tető alakja:</b>	nyereg tető	
<b>Tető héjalása:</b>	cserépfedés	közepes állapotú
<b>Födém:</b>	gerendás- béléstest	állapota csak feltárással ismerhető meg
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	többkarú, műkö lépcsők, fa korlátokkal, homlokzaton világítóablakkal	közepes-jó állapotú
<b>Lift:</b>	van, a pince-földszint-emelet között	
<b>Nyílászárók:</b>	az épületek nyílászárói nem egységesek: - az ajtók közül a hátsó kerti bejáratnál lévő cserélt, kétszárnyú, üvegezett műanyag szerkezetű, de jellemzően a folyosóról nyíló ajtók közepes állapotú, egyszárnyú, típus szerkezetek - többnyire még eredeti kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú ablakszerkezetek vannak	<i>Ajtók:</i> a legtöbb helyen közepes állapotú <i>Ablakok:</i> többnyire felújítandók vagy cserélendők
<b>Padozatok:</b>	parketta, PVC, kerámialap	közepes állapotúak, a burkolat egyes helyeken cserélt, több helyen viszont erősen kopott
<b>Felületképzés:</b>	egyrészt vakolt, festett, több helyen tapétákkal burkoltak másrészt a vizes helyiségekben, illetve lábazati részeken csempével burkoltak	a festett felületek többnyire közepes állapotúak, a csempézett részek néhol újszerűek, jó állapotúak
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Gázellátás:</b>	az ingatlan gázellátása biztosított, az albetétnek nincs külön mérőórája	

<b>Fűtési rendszer:</b>	Az ingatlan fűtése házközponti rendszerű, a 3 db nagy teljesítményű gázkazán másik albetétben, a szomszédos kórházi épületszárny pinceszintjén található. A hőleadást acéllemez lapradiátorok biztosítják. A fűtési költségek elszámolása területarányosan történik a TAO-ban rögzítettek figyelembevételével.	a kiépített fűtési hálózat korának megfelelő állapotú, működőképes
<b>Elektromos hálózat:</b>	Az elektromos rendszer üzemképes, a főelosztók a bejárati kapu mellett lévő transzformátor épületében helyezkednek el.	a feltehetően 10-15 évvel ezelőtti hálózat korának megfelelő állapotban van
<b>Vízellátás:</b>	A hidegvíz-hálózat falba szerelt, állapota ismeretlen. Az albetétnek nincs külön mérőórája, a fogyasztási költségek elszámolása a társasház fő mérőóráján ill. többi almérőn jelentkező fogyasztások összevetésével történik.	
<b>Melegvízellátás:</b>	központi hálózat kiépítve	
<b>Szellőzés:</b>	természetes szellőzés	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	idősek otthona	

Az épület pinceszintjén raktározási célú, személyzeti helyiségek (zuhanyzó, WC, öltöző) valamint a tálaló konyha helyiségei találhatóak, a földszinten nővérszobák, iroda helyiségek, étkező, valamint közös vizesblokkal rendelkező 2-4 ágyas szobák kerültek kialakításra, az emeleten orvosi szoba, könyvtár, társalgó, valamint közös vizesblokkal rendelkező 2-4 ágyas szobák találhatóak. Az otthon befogadóképessége 50 fő.

A gépészet, a felületképzések, burkolatok, nyílászárók összeségében közepes állapotúak.

## 2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• központi elhelyezkedés, jó megközelíthetőség</li> <li>• funkcióváltásra alkalmas épület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az épület felújítása magas költségű beruházást igényel</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• felújítást követő hasznosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• építészeti kötöttségek</li> </ul>

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

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

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

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

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci érték

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

#### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

- Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

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

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

### **Költség alapú megközelítés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

#### 4. A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel és költség alapú megközelítéssel becsültük. A hozam alapú módszerrel történő értékelés a jelenlegi speciális funkció (szociális idősothton) miatt, megfelelő piaci összehasonlító adatok hiányában erősen torzított értéket eredményezne, ezért ezt a megközelítést nem alkalmaztuk.

##### 4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megbízásban szereplő ingatlan egy társasházi albetét, amely önálló, a többitől elkülönülő telekrészen álló felépítménnyel rendelkezik. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan jogi jellegét, elhelyezkedését, a közlekedést, a redukált alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját, a telek méretét, további fejlesztettségét. Számításinkat az alábbi táblázatban mutatjuk be.

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1092 Budapest, Knézits utca 14.	VI. Külső-Terézváros	II. Zsigmond tér közelében (Frankel Leo 114.)	VI. ker. Csengery u. 69.
Jelleg:	intézményi	intézményi	intézményi	intézményi
Építés éve:	1900-as évek elején	1900-as évek elején	1900-as évek elején	1900-as évek elején
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>kínálati adat</b>	<b>kínálati adat</b>	<b>realizált adat</b>
Adat dátuma		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/32755951">https://ingatlan.com/32755951</a>	<a href="https://ingatlan.com/32641486">https://ingatlan.com/32641486</a>	BFBK Zrt.
Jelenlegi funkció	szociális idősothton	iskola	iskola	egészségügyi intézmény
Adásvétel időpontja				2018. október
Kínálati / adásvételi bruttó ár (Ft)			1 400 000 000	
Kínálati / adásvételi nettó ár (Ft)		790 000 000	1 102 362 205	617 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár / indexált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -15%	671 500 000	937 007 874	712 035 841
Redukált alapterület	1582	1287	2437	2 408
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		521 756	384 492	295 696
Szöveges leírás	Belső-Ferencvárosban, sűrűn beépített városrészben lévő szociális idősothton, önálló társasházi albetét, helyi védetségű épülethez tartozó részét képezi. Állapota közepes.	A pince+fszt+főlem. + emelet tagozódású, oktatási funkciójú épületet többször átépítették, jelenleg jó-közepes állapotú.	A pince+fszt+ 3 emelet tagozódású, oktatási funkciójú épület, teljes felújításra szorul.	Belvárosi ingatlan, volt utógondozó kórház. A fszt + 7 szintes épület közepes-gyenge műszaki állapotú.
Telekméret (m <sup>2</sup> )	1698	562	2299	544
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	<b>önálló társasházi albetét</b>	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	<b>központi</b>	hasonló	kedvezőtenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	10%	0%
Közlekedés	<b>jó</b>	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció	<b>1582 m<sup>2</sup></b>	1287 m <sup>2</sup>	2437 m <sup>2</sup>	2408 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Műszaki állapot	<b>közepes</b>	jobb	felújítandó	közepes
Korrekció mértéke		-10%	10%	0%
Parkolási lehetőség	<b>telken belül, udvaron</b>	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Használat, funkció	<b>intézményi</b>	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telekméret (m <sup>2</sup> )	<b>1698 m<sup>2</sup></b>	562 m <sup>2</sup>	2299 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		10%	-10%	10%
Fejlesztettség	<b>az ingatlan beépítettsége alacsony, tovább fejleszthető</b>	az ingatlan beépítettsége nem növelhető, az ingatlan tovább nem fejleszthető	az ingatlan beépítettsége nem növelhető, az ingatlan tovább nem fejleszthető	az ingatlan beépítettsége nem növelhető, az ingatlan tovább nem fejleszthető
Korrekció mértéke		20%	20%	20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		25%	40%	45%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>539 748</b>	<b>652 195</b>	<b>538 289</b>	<b>428 759</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>853 881 046</b>	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft)</b>	<b>854 000 000 Ft</b>			

## 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú módszernél a földterület beépítetlen állapotra vonatkozó forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer segítségével állapítottuk meg. Ezt követően az ÉKS 2022 kiadványban szereplő építési költségadatok segítségével megbecsültük az épület újraelőállítási költségét, a jelenlegi avultsági szinteknek megfelelően. Az így kapott telek- és felépítmény érték összege adja az ingatlan költség alapú módszerrel számított forgalmi értékét. A számításokat az alábbi táblázatokban mutatjuk be:

Telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IX. Knézits u. 14. (36873/0/A/2)	IX. Mester u. .	VIII. Népszínház u.	VIII. Orczy negyed
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/32597968">https://ingatlan.com/32597968</a>	<a href="https://www.oc.hu">https://www.oc.hu</a>	<a href="https://ingatlan.com/32069102">https://ingatlan.com/32069102</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati bruttó ár		-	-	-
Kínálati nettó ár		900 000 000 Ft	3 762 100 000 Ft	320 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kinálati korrekció mértéke: -10%	810 000 000 Ft	3 385 890 000 Ft	288 000 000 Ft
Telek alapterület	1698 m <sup>2</sup>	2670 m <sup>2</sup>	8345 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		303 371	405 739 Ft	312 364 Ft
Szöveges leírás	Belső-Ferencvárosban, sűrűn beépített városrészben, szabálytalan alakú telek, kiemelt jelentőségű, intézményi övezetben (Vt-V/IX-B-K-5)	Új épületek közelében, a Vágóhid utcánál lévő fejlesztési telek (övezet: K - REK- /IX.-V./47/B-2)	Sűrűn beépítésű, jól megközelíthető kerület-részben lévő fejlesztési telek (övezet: Vt-V/N-1)	Sűrűn beépítésű, jól megközelíthető kerület-részben lévő fejlesztési telek (övezet: L1-VIII- 2)
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	Társasházi közös tulajdon, használati megosztás van	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	központi, sűrűn beépített területen	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		15%	5%	15%
Méret (m <sup>2</sup> )	1698 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		5%	10%	-5%
Övezeti besorolás	Kiemelt jelentőségű, meglévő intézmények övezete, Vt-V/IX-B-K-5	Intézményi szabadonálló K - REK- /IX.-V./47/B-2 (40%)	Lakóövezet, Vt-V/N-1 (75%)	Lakóövezet, L1-VIII- 2 (60%)
Korrekció mértéke		10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	75% és 4,00	40% és 2,00	75% és 4,0	60% és 3,50
Korrekció mértéke		20%	0%	5%
Bontandó épületek	beépítetlen telket veszünk figyelembe	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		45%	5%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	392 759	439 888	426 026	312 364
Korrigált ár	666 905 218 Ft			
<b>A telek forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>667 000 000 Ft</b>			



## A fizikai avulás becslése

Megnevezés	Értékarány	Élettartam	Kor	Műszaki érték csökkenés	Avulás arányos értéke
	(%)	(év)	(év)	(%)	(%)
földmunka, alapozás	5%	200	100	50,00%	2,50%
teherhordó falak	15%	200	100	50,00%	7,50%
támfalak	2%	200	100	50,00%	1,00%
lépcsők	5%	200	100	50,00%	2,50%
födémek	10%	200	40	20,00%	2,00%
tetőszerkezet (zárófödém)	10%	150	15	10,00%	1,00%
tetőfedés	2%	50	15	30,00%	0,60%
homlokzati felületképzés	3%	50	20	40,00%	1,20%
belső burkolatok	2%	15	7	46,67%	0,93%
külső nyílászárók	3%	40	7	17,50%	0,53%
belső nyílászárók	4%	15	10	66,67%	2,67%
hidegburkolatok	3%	25	8	32,00%	0,96%
meleg burkolatok	3%	15	8	53,33%	1,60%
vízvezeték, csatornázás	3%	25	10	40,00%	1,20%
elektromos hálózat	10%	30	10	33,33%	3,33%
egyéb gépészet (légtechnika, fűtés-hűtés, stb.)	20%	24	10	41,67%	8,33%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>				<b>37,85%</b>

Az épületegyüttes általános műszaki állapota alapján a fizikai avulás: 38%-os

Fentiek alapján kiszámítottuk a főépület nettó pótlási (avultatott) értékét:

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Újraelőállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó újraelőállítási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	(Ft)
alagsor	613	483 200	296 201 600	62%	80%	100%	146 915 994
földszint	590	604 000	356 360 000	62%	80%	100%	176 754 560
emelet	624	604 000	376 896 000	62%	80%	100%	186 940 416
lift			10 000 000	80%	100%	100%	8 000 000
<b>Összesen</b>	<b>1 827</b>		<b>1 039 457 600</b>				<b>518 610 970</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>667 000 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve</b>							<b>1 186 000 000</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IX. ker., Knézits utca 14. szám alatti, 36873/0/A/2 hrsz-ú ingatlan (Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona) forgalmi értékének megállapítását.

A végső értéként a piaci összehasonlító módszerrel és a költség alapú megközelítéssel meghatározott értékek súlyozott átlagát fogadtuk el.

Hozam alapú megközelítéssel tárgyi ingatlan esetében nem számoltunk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	854 000 000 Ft	70%	597 800 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Költség alapú megközelítés	1 186 000 000 Ft	30%	355 800 000 Ft
Végső forgalmi érték:		<b>100%</b>	<b>953 600 000 Ft</b>
Végső nettó forgalmi érték, kerekítve:			<b>954 000 000 Ft</b>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**954 000 000 Ft + áfa, azaz  
kilencszázötvennégy millió forint + áfa**

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

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

Budapest, 2022.08.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Móricz István  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01380/1994

2.



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

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

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

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

### **Jogi körülmények**

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

### **Kompetencia**

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

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

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

### **Megbízástól való függés**

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

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/380096/2022

2022.08.15

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 96

Belterület 36873 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 10. "felülvizsgálat alatt"  
1092 BUDAPEST IX.KER. Knézits utca 14.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 6301 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 156283/1/1996/96.08.21  
Földrészlet területe változás előtt: 6301 (m<sup>2</sup>) törölő határozat:  
Földrészlet területe változás előtt: 6300 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 667/1/2009/09.02.24  
Földrészlet területe változás előtt: 6300 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 83938/1/2009/09.03.24

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	k.Éill. ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.Éill

- Kivett idők otthona és kórház 0 6300 0.00

1. bejegyző határozat: 83938/1/2009/09.03.24

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 156283/1/1996/96.08.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 25207/1951/IX.01.

törölő határozat: 156283/1/1996/96.08.21

jogcím: államosítás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 156283/1/1996/96.08.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 71971/XI.01./

törölő határozat: 156283/1/1996/96.08.21

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: SCHÖPF - MÉREI ÁGOST KÓRHÁZ ÉS ANYAVÉDELMI KOZPONT  
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Knézits utca 14.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 83938/1/2009/09.03.24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 156283/1/1996/96.08.21

törölő határozat: 83938/1/2009/09.03.24

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/380096/2022

2022.08.15

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 96

Belterület 36873 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 83938/1/2009/09.03.24

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: BUDAPEST, IX. KERÜLET BAKÁTS TÉR 10. TÁRSASHÁZ

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 10

A tulajdonjogot a 36873/0/A/1-2; 36873/0/B/1 és 36873/0/C/1 helyrajzi számú külön lapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50958/2/2013/13.02.08

Vezeték jog

19 m2 területre, 7103/60/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 79276/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.1 Fővárosi Kormányhivatali Rendelet) alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/380090/2022

2022.08.15

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 36873/0/A/2 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX.KER. Knézits utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Fél	eszt. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

idősek otthona	1825	0 0	2691/10000	önkormányzat
----------------	------	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 83938/1/2009/09.03.24

1. bejegyző határozat: 83938/1/2009/09.03.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83938/1/2009/09.03.24

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 156283/1/1996/96.08.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



## **Szabályozás: KÉSZ kivonat**

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
17/2016. (VII.05.) rendelete**

**a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület,  
37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár)**

**–  
Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által  
határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról**

### **1. A rendelet hatálya**

#### **1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. **Belső-Ferencváros**, Közraktár utca - (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala – Vámház körút tengelye (kerülethatár) – Kálvin tér (teljes területe, kerülethatár) – Üllői út tengelye (kerülethatár)– Ferenc körút tengelye – Boráros tér észak-nyugati telekhatára által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

### **13. Közlekedés, parkolás**

#### **13. §**

(1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélessége kialakult, nem változtatható.

(2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépkocsi férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.

Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többletgépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény. Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges – a parkolást a vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint kell megoldani.

(4) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.

(5) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás után,
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tantermek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülete után,
8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után

9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,  
10. raktárhelyiségek minden megkezdett bruttó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után,  
11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után

12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,

**13. idősek otthona esetében a szobaszám fele után**

14. kollégium esetében a szobaszám fele után.

(6) A Szabályozási Terv-en jelölt Kinizsi utca 14. sz., 36969 helyrajzi számú telken parkolóházmélygarázs, a Markusovszky téren mélygarázs létesítendő jelen rendelet előírásainak betartásával.

(7) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

.....

## **20. Beépítésre szánt építési övezetek**

### **20. §**

(1) Építési övezetek

a) Vt-V/IX-B jelű építési övezet

b) Vt-V/IX-B-P jelű építési övezet (Kinizsi utcai Parkolóház)

c) Vt-V/IX-B-K jelű kiemelt jelentőségű meglévő intézmények építési övezetei

ca) Vt-V/IX-B-K1 jelű építési övezet (Központi Vásárcsarnok)

cb) Vt-V/IX-B-K2 jelű építési övezet (Corvinus Egyetem meglévő épületei)

cc) Vt-V/IX-B-K3 jelű építési övezet (Bálna)

cd) Vt-V IX-B-K4 jelű építési övezet (Iparművészeti Múzeum)

ce) Vt-V/IX-B-K5 jelű építési övezet (volt Schöpf-Merei Kórház és Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona)

## **21. A Vt-V/IX-B jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

### **21. §**

Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

a) közintézmény

b) igazgatás

c) iroda

d) szálláshely-szolgáltatás

e) lakás

f) szolgáltatás

g) vendéglátás

h) egyéb közösségi szórakoztatás

i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai sportlétesítmény

k) kiskereskedelem

l) parkolóépület a kizárólag erre a célra kijelölt területen

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszíntnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

c) kerti vízmedence,

d) napkollektor

e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel

f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben nem lehet

a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,

b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,

c) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,

d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

**Az építési övezet jele: Vt-V/IX-B**

a) megnevezése: városközpont terület

b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú

c) a telkek legkisebb területe: 600 m<sup>2</sup>

legnagyobb területe: 4500 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítési mértéke:

da) új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén: jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával maximum 100%

db) meglévő épület esetén: kialakult, a beépítés jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó, klíma illetve szellőzőberendezés elhelyezéséhez szükséges területtel növelhető, udvar lefedése esetén maximum 100%

e) legkisebb zöldfelületi mértéke:

ea) új épület építése esetén minimum 10 %

f) legnagyobb általános szintterület:

fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a hatszorosát (6.0 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

fb) a 103, 107, 109, 110, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 127, 128 és 129 számú tömbökben meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

fc) a 101, 102, 106, 108, 112, 114, 119, 120, 122, 125 számú tömbökben az meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négy- és félszeresét (4.5 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

fd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető

g) legnagyobb parkolóterület:

ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az négyszeresét (4.0 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a két- és félszeresét (2.5 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét (1.0 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

....

**23. A Vt-V/IX-B-K jelű építési övezetekre (kiemelt jelentőségű meglévő intézmények) vonatkozó előírások**

**23. §**

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:  
a) kizárólag a meglévő, kialakult funkcióhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó jogszabályokban rögzített, előírt határértékeket;

b) csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkciók engedélyezhetők.

(2) Az építési övezetekben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

.....

ce) a volt Schöpf-Merei Kórház és a Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona

**Az építési övezet jele: Vt-V/IX-B-K5**

a) megnevezése: városközpont terület

b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú

c) a telkek területe: kialakult

d) legnagyobb beépítési mértéke: Szabályozási Terv szerint

e) legkisebb zöldfelületi mértéke: 25 %

f) legnagyobb általános szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0)

g) legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének másfélszeresét (1.5)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint

(3) A (2) bekezdés d) és e) pontban meghatározott övezetek területén a mellékpítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz

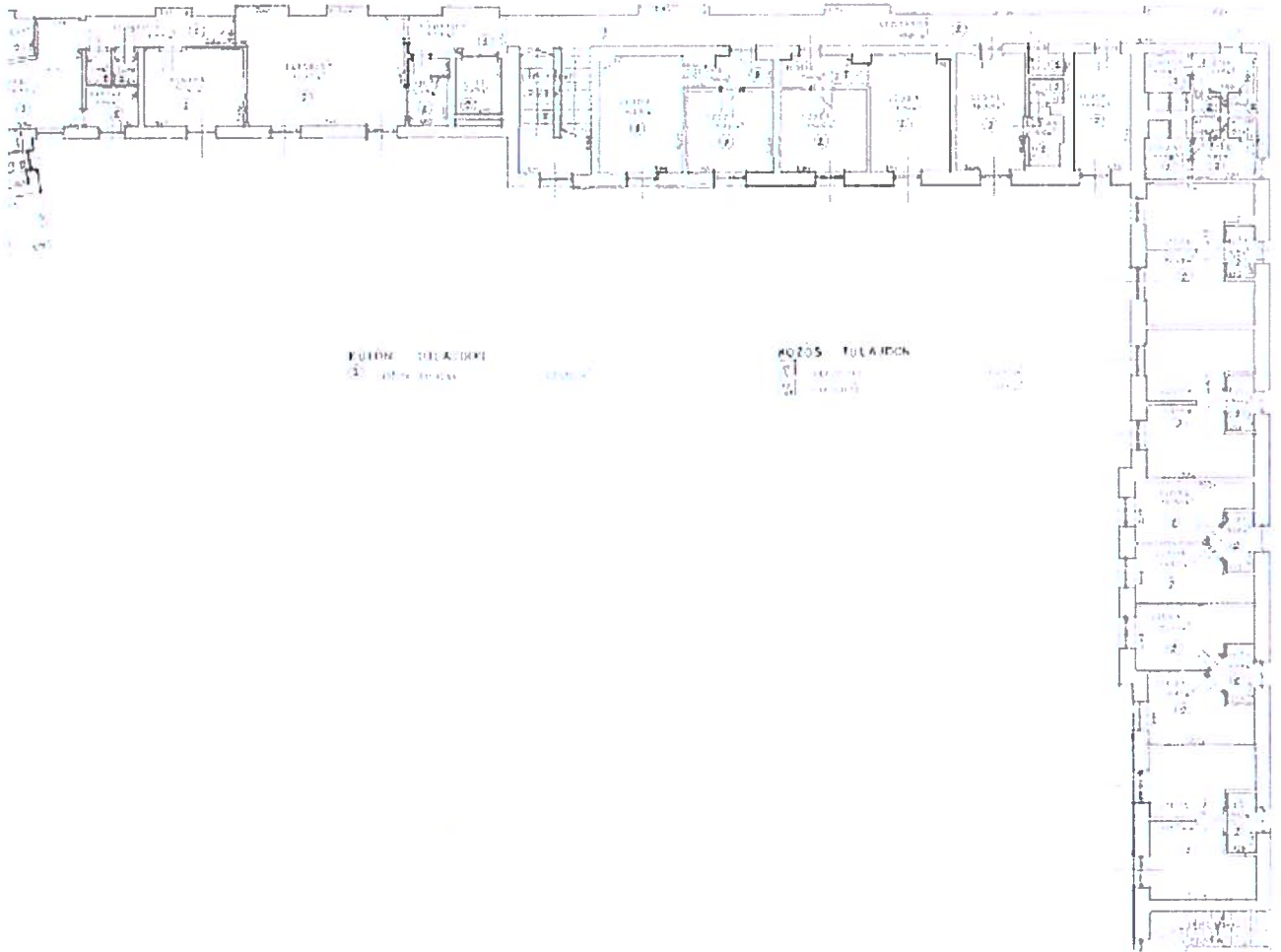
c) kerti vízmedence,

f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel

g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.





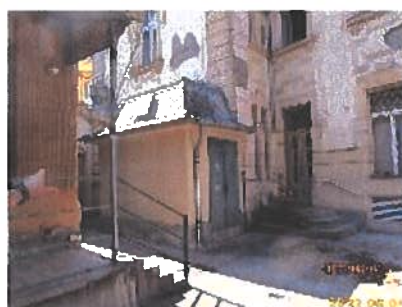


**Emelet**

## Képek



Közös gépkocsi behajtó és parkoló



Személyi bejárat, mellette kis méretű trafóépület



Udvar a személyi bejárat felől



Hátsó kert



Az épület a hátsó kert felől és az épülethez tartozó terasz



Pinceszinti közlekedő



Pince, konyha



Pince, mosdó és tároló



Földszinti bejárat a kert felől és a közlekedő



Földszinti ebédlő



Földszinti iroda és mosdó



Földszinti közlekedő lifttel és tartózkodó



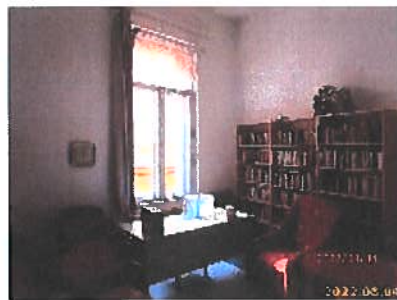
Földszinti iroda és nővérszoba



Emeleti ebédlő és személyzeti étkezdé



Emeleti orvosi szoba



Emeleti könyvtár



Emeleti közlekedő és konyha

