

**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2017 APR 20.

Átvette: 

Ikt.sz.: 2144-105 /2017.

Hiv. szám.: 3/23028-4/2017

Kt. szám: 2146-6 /2017.

Az ülés időpontja: 2017.május 2.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Budapest XV. kerület volt Növényolajgyár és környékére vonatkozó intézkedésekről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A volt Növényolajgyár ma még gazdasági hasznosítású területe zárványként jelenik meg a zömmel lakófunkciójú kerületközpont és a kertvárosi területek közé ékelődve.

A területen a nagyüzemi tevékenység az 1990-es évek közepétől fokozatosan, mára már teljesen megszűnt, így időszerűvé vált a barnamezős terület rehabilitációja, a környező lakóterületekkel nagyobb összhangot biztosító funkcióváltás. A közel 10,5 ha-os nagyságú terület hasznosítását, funkcióváltását a tulajdonosok (az Inspek Kft és az IKER Holding Kft.) régóta tervezik, mely a megváltozott településrendezési lehetőségek és javuló gazdasági környezet miatt újra napirendre került.

**Előzmények:**

A Budapest XV. kerület, Közvágóhid utca – Csobogós utca – Énekes utca – Pisztráng utca – Anyácska utca – Károlyi Sándor út által határolt területre (a volt Rákospalotai Növényolajgyár és környékére) kiterjedő kerületi szabályozási tervi programot és tervet a XV. kerület Önkormányzat Kerületfejlesztési, Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottsága 54/2008.(III.18.) számú határozatában foglaltak alapján a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. készítette 2008-2009 között. Ebben a megszűnő gyárterület egyéb célú hasznosításának lehetséges módjára és annak kereteire, intenzív beépítésére készült javaslat.

Korábban - tekintettel, hogy a XIX. század vége óta Növényolajgyár működött itt - a terület rendre M jelű, *munkahelyi terület* besorolást kapott a magasabb rendű fővárosi településrendezési eszközökben, a jelenleg hatályos kerületi városrendezési és építési szabályzat is ekként tartalmazza. Akkor a fővárosi Településszerkezeti Terv kööttsége okán a kerületi szabályozási terv nem kerülhetett elfogadásra.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy a terület tulajdonosának szándéka szerint lakóterület kerüljön kijelölésre és szabályozásra, hogy ennek megfelelő fejlesztést lehessen megvalósítani a felhagyott üzemi területen a meglévő épületek teljes bontását követően.

**1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés összefüggései, a döntés jogalapja:**

A fejlesztési területre az önkormányzattal előzetesen szakmailag egyeztetett **telepítési tanulmánytervet** készítették a tulajdonosok (1. melléklet).

A telepítési tanulmányterv azzal a céllal készült, hogy

- aktualizálja a korábbi fejlesztési elképzeléseket,
- tekintse át a terület problémáit, lehetőségeit,
- meghatározza a beépítés feltételrendszerét,
- összhangot teremtsen a fejlesztők elképzelései és az önkormányzat elképzelései között,
- alapja legyen az egész kerületre készülő, tehát a területre is vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatnak (továbbiakban KÉSZ),
- és alapja legyen a terület fejlesztéséhez kapcsolódó **településrendezési szerződésnek**.

A telepítési tanulmányterv *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban Kormányrendelet) 2. § 9. pontja szerint: „Az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak természeti környezettel való viszonyát.”

A Kormányrendelet meghatározza a telepítési tanulmányterv tartalmát, valamint azt, hogy a településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges ilyen telepítési tanulmányterv készítése.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Építési törvény) 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával.

A terület nagysága, a beruházás nagyságrendje mindenképpen indokolja, hogy a fejlesztőkkel előzetesen tisztázásra kerüljön az, hogy a beruházáshoz szükséges, és annak következtében igényként felmerülő településfejlesztési célok, feladatok hogyan és kinek a költségviselése mellett kerülnek megvalósításra.

Az Építési törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testület dönt a telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A Fejlesztők kérelemmel együtt a tanulmánytervet benyújtották. ( 7. melléklet)

### **A tervezett fejlesztés**

A fejlesztők a meglévő üzemi épületek bontását követően lakódomináns intézményterületi fejlesztést szeretnének megvalósítani. A jelenleg 7 telekből álló barnamezős területen közel **950 lakás és mintegy 16 000 m<sup>2</sup>** bruttó szintterületű kereskedelmi és szolgáltatási létesítmény elhelyezésének igénye merült fel.

A fejlesztési területhez közvetlenül kapcsolódik a Közvágóhíd utca és a Csobogós utca sarkán lévő, 89765 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek, mely szintén a projekt része tud lenni.

A tervezett lakóépületek szabadonálló beépítési mód szerint kerülnek elhelyezésre. A Főváros távlati fejlesztései között megvalósítandó Délkelet-pesti kerületeket összekötő új út mentén (Ln-3/01 jelű építési övezetben lsd. 2. melléklet Szabályozási koncepció) intenzívebb és magasabb a beépítés, a Szilas-patak partjának irányában pedig lazább (Ln-3/02 jelű építési övezetben). Az északi tömbökben 5-6 emeletes, a déli tömbökben 3-4 emeletes épületek lesznek építhetők.



Az emeleti szinteken változatos nagyságú lakások kerülhetnek kialakításra, a tanulmánytervben a tervezési mutatók átlagosan nettó 75 m<sup>2</sup>-es nagyságú lakásméret figyelembevételével kerültek megállapításra. Közvetlenül a Szilas-patakra tájolható lakások esetében exkluzív lakásminőség alakítható ki, de a lakások nagy többsége csendes, belső, zöldfelületekben gazdag udvarokra tájolható.

Az épületek földszintjein, forgalmasabb útszakaszok mentén kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú helyiségek kialakítása tervezett, ugyanitt teremgarázsok kialakítása is megoldható.

Fontos megjegyezni, hogy a kb. 15 évre tervezett beruházás megvalósulási időszakában szabályozásra kerül a terület átmenetei hasznosítása, a meglévő funkciók figyelembevételével.

### **A megvalósítás ütemei**

A tervjavaslatban szereplő fejlesztések reálisan csak ütemezetten valósíthatók meg. A szükséges műszaki infrastruktúra kiépítése is csak a javasolt ütemekhez szükséges részletekben történhet meg.

1. ütem: kb. 300 db lakás és 3000m<sup>2</sup> intézményfunkció (kereskedelem, szolgáltatás, iroda)
2. ütem: további 250 lakás, további 2000 m<sup>2</sup> intézményfunkció
3. ütem: további 400 lakás, további 2000 m<sup>2</sup> intézményfunkció

A tervezett fejlesztés összhangban van mind a fővárosi stratégiákkal, mind pedig az integrált településfejlesztési stratégiáinkkal, és potenciális helyszínként szerepelt az Otthon Palotán tanulmánytervben is.

Egy ekkora fejlesztéshez fontos előzetesen tisztázni, és településrendezési szerződésben rögzíteni a beruházás előfeltételeit és következményeit, valamint a költségek vállalását.

A fejlesztések előkészítésében az Önkormányzatra és a fejlesztőkre egyaránt fontos feladatok hárulnak, amelyeket csak szoros, hatékony együttműködés esetén lehet megoldani, melyet a később készülő településrendezési szerződésben szükséges majd rögzíteni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy fogadja el Budapest XV. kerület volt Növényolajgyár telepítési tanulmánytervét, és az ebben javasoltak figyelembevételével készíttesse elő a településrendezési szerződést, és támogassa, hogy a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója épüljön bele a készülő Kerületi Építési Szabályzatba.

## **2. HELYI VÉDETTség MEGSZÜNTETÉSÉNEK TÁMOGATÁSA**

A Képviselő-testület XV. kerület építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 36/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján a 88258/7 hrsz-ú telken helyi védelem alatt áll a volt Növényolajgyár

- extrakciós nyersolaj előállító üzemi épülete (már nincs meg),
- két fa hűtőtorony (időközben megsemmisült), és
- a 13 emelet magas siló (lsd. 5. melléklet: 2010-ben készített értéklap).

Az extrakciós nyersolaj előállító üzem és a fa hűtőtoronyok már nincsenek meg.

A torony jellegű silóépület, bár a városképből kimagaslik, építészeti értéke csekély. Az épület más funkcióra történő hasznosítása nem reális, szakmailag a védelem megszüntetése javasolt. A tulajdonosok a kezdeményezték a védelem megszüntetését. (4. melléklet)

A jelenlegi jogszabályi körülmények nem teszik lehetővé a helyi értékvédelmi rendelet módosítását (nem teszik lehetővé a védelem megszüntetését). Az új, készítés előtt álló településképi rendeletben lehet kezelni a kérést.



Kérem a Képviselő-testületet, hogy támogassa a 88258/7 hrsz-ú telken lévő helyi védettségek megszüntetésének javaslatát, hogy az a településképi rendelet alkotásakor figyelembe vehető legyen.

### **3. MOGYORÓD ÚTJA 1/A. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA**

A volt Növényolajgyár mellett helyezkedik el a Mogyoród útja 1/A. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 89765 helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 6086m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Telekingatlan).

Jelenleg a Telekingatlanon létesíthető felépítmények városképi, építészeti, műszaki paramétereit a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 31. § Jelentős zöldfelületű intézmények övezetei besorolás szabályai, valamint a KVSZ 3/4A számú melléklete határozzák meg. Ugyanakkor a Telekingatlan olyan területen helyezkedik el, ahol az előterjesztés első részében említett jelentős ingatlanfejlesztési projekt megvalósítása várható, mely fejlesztési elképzelésekről folyamatos egyeztetés folyik a Telekingatlan melletti ingatlanok tulajdonosaival, az Inspek Kft és az IKER Holding Kft. cégekkel.

Az egyeztetéseket követően, az új Kerületi Építési Szabályzat előkészítése során merült fel annak a gondolata, hogy a Telekingatlan értékesítése a területrészt városképi megjelenését jelentősen javíthatja, hiszen így az adott terület ingatlanfejlesztési szempontból teljesebb körű rehabilitáción eshet át.

A Telekingatlan értékesítési feltételeinek jogi, gazdasági paramétereit a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg.

A PALOTA-HOLDING Zrt. által elkészített, a tárgyi ingatlanra vonatkozó értékbecslés a Telekingatlan piaci alapú értékét 77.800.000 Ft összegben határozta meg. A jelenlegi telket a jelenleg hatályos KSZT és az új szabályozás közterületi lejegyzéssel érinti illetve fogja érintetni a tanulmányterv szabályozási koncepciója szerint. A telek értéke ennek figyelembevételével került meghatározásra.

A forgalomképes Telekingatlant elidegeníteni – tekintve, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 25 MFt-ot – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, a Vagyonrendelet alapján nyilvános pályázati eljárás, vagy nyilvános árverés útján lehet.

Tekintettel a tárgyi ingatlan becsült értékére, javaslom, hogy Önkormányzatunk a Telekingatlan hasznosítására nyilvános árverést hirdessen meg, melyet a PALOTA-HOLDING Zrt. folytasson le.

A tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Képviselő-testületet, az ingatlan hasznosításra vonatkozó határozati javaslatot az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.


Budapest, 2017. április „<sup>20</sup>... „

  
**Hajdu László**  
polgármester



**Mellékletek:**

1. Budapest, XV. kerület volt Rákospalotai Növényolajgyár telepítési tanulmányterve
2. A tanulmányterv szabályozási koncepciója
3. A tanulmányterv beépítési javaslata
4. INSPEK Properties Kft. kérelme a helyi védettség megszüntetéséről
5. Volt Növényolajgyár értéklapja
6. Mogyoród útja 1/A. szám alatti ingatlan és környezete helyszínrajza
7. Fejlesztői megkeresés
8. PALOTA-HOLDING Zrt. Telekingatlanra vonatkozó értékbecslése

(1) **Témafelelős:** Főépítész Iroda   
Jegyzői Iroda

(2) **Egyeztetésre megküldve:** Jegyzői Iroda – Jogi Csoport  
Városfejlesztési Főosztály

(3) **Bizottságok:** PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB  
x x x

(4) **Jegyzői láttamozás:** 2017. 04. hó 20. nap Aláírás: 

(5) **Meghívandók:** PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatója  
Inspek Kft  
IKER Holding Kft.

**Határozati javaslatok:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján elfogadja a Budapest XV. kerület volt Rákospalotai Növényolajgyár és környékére vonatkozó telepítési tanulmánytervet az .....ikt. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2017. május 2.

**Felelős:** polgármester

2. felkéri a polgármestert, hogy készítse el az Budapest XV. kerület volt Rákospalotai Növényolajgyár és környékére vonatkozó telepítési tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével a településrendezési szerződéstervezetet és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** KÉSZ rendelettervezet elfogadásra történő előterjesztése

**Felelős:** polgármester



3. Budapest XV. kerület volt Rákospalotai Növényolajgyár és környékére vonatkozó telepítési tanulmánytervének településrendezési tervi vonatkozásait beépíteti a készülő Kerületi Szabályozási Tervbe.

**Határidő:** KÉSZ rendelettervezet elfogadásra történő előterjesztése

**Felelős:** polgármester

4. támogatja a 88258/7 hrsz-ú ingatlanon lévő helyi védettségek megszüntetését, és felkéri a polgármestert, hogy a védettség megszüntetését a településképi rendelet tervezetének előkészítésénél vegye figyelembe.

**Határidő:** településképi rendelet tervezetének elfogadásra történő előterjesztése

**Felelős:** polgármester

5. a PALOTA-HOLDING Zrt. által lebonyolítandó nyilvános versenytárgyalás keretében 77.800.000 Ft áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, 89765 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Mogyoród útja 1/A. szám alatti, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 6086m<sup>2</sup> nagyságú per-, teher- és igénymentes ingatlant. Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a nyilvános árverés lefolytatásáról.

**Határidő:** döntésre 2017. május 2., nyilvános árverés lefolytatására 2017. július 1.

**Felelős:** polgármester

### **A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

#### *A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek*

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § (1) bekezdése
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 2.§ 9.pontja
- 2016. évi LXXIV.törvény a településképi védelméről
- Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pont
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. és 18. pont, 13. § (1) és (2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés
- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 8. §; 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) bekezdés a) pont, (7) és (9) bekezdés, 25. § (3) bekezdés b) pont, 1. melléklet



nyosségi  
...sra érkezett: 2017

... hó 15-n

L. Kati 09.19.



# 2.melléklet

BUDAPEST, XV. KER.

Közvágóhid u.- Csobogós u.- Énekes u.-  
Pisztráng u.- Anyácska u.- Károlyi S. u.  
által határolt terület

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



### JELMAGYARÁZAT:

#### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

##### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Építendő zárműköelő fal

##### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Telepítendő fa, fasor
- Megszüntetési jel
- Gyalogút
- Gyalogos hid
- Földművel kombinált zöldszáv
- Tervezett / meglévő kerékpárút
- Tervezési terület határa

##### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Helyi védett épület, építmény
- Javasolt szabályozási vonal a tervezési területen kívül

##### ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Meglévő épület
- Közterület neve

Az építési övezet jele	Az építési telek							Az épület legnagyobb épületmagassága (m <sup>2</sup> )	
	beépítési módja	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb			legkisebb zöldfelület (%)		
				beépítési mértéke (%)	általános szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			terepszint alatti beépítés mértéke (%)
Ln-3/01	SZ	1500	-	35	2.0	0.5	60	35**	20.0
Ln-3/02	SZ	1500	-	35	1.5	0.5	60	35**	16.0
Ln-3/03	SZ, O*	1500	-	35	0.7	0.5	-	35**	8.0
Lk-1/01	SZ, O*	400***	1500	25	0.7	0.5	-	50	6.0
Lk-1/02	SZ, O*	400***	1500	35	0.7	0.5	-	50	7.5
Vi-2/02	SZ	400***	1500	35	1.5	0.5	60	35**	13.0

\* kialakult állapot esetén  
 \*\* ebből 30% teljes értékű zöldfelület, további 5% tetőkert (OTÉK 5. sz. melléklet szerinti)  
 \*\*\* a telek megosztásával 15,0m nél keskenyebb telekméretet nem alakítható ki; ettől eltérő értéket a KSZT megállapíthat

**CompArt Stúdió**  
Tervező Kft

BUDAPEST, XV. KERÜLET, VOLT MÁKOSPALOTTA-HEVÉNYVÖLGYÁR ÉS HÖRÖGÉSEK, KÖZVÁGÓHID UTCA, CSOBOGÓS UTCA, ÉNEKES UTCA, PISZTRÁNG UTCA, ANYÁCSKA UTCA, KÁROLYI SÁNDOR UTCA ALTAI VÁR, TÁBORI TERÜLET, VONA TRÓZSÓ - TELEPÍTÉSI TERÜLETKÖZVETŐ

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

TERVEZŐ: BUDA MÓRIS



### 3.melléklet

BUDAPEST XV. KERÜLET,  
vált RÁKOSPALOTAI  
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE  
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -  
Énekes utca - Pisztráng utca -  
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca  
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

M=1:2000

#### JELMAGYARÁZAT:

-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN KÍVÜL
-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN
-  JAVASOLT BEÉPÍTÉS
-  ÉPÜLETEN ELHELYEZETT TETŐKERT
-  FÖLDSZINTEN ÜZLETEK
-  DÍSZBURKOLAT
-  VEGYESFORGALMÚ ÚTBURKOLAT
-  ÚTBURKOLAT
-  JÁRDA
-  MEGTARTANDÓ FA, FACSOPT
-  TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  JAVASOLT TELEKHATÁR
-  TÖBBSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY
-  PARKOSÍTOTT ZÖLDFELÜLET
-  MÉLYGARÁZS BEHAJTÓK
-  MÉLYGARÁZS ZÖLDTETŐVEL
-  KERÉKPÁRÚT
-  ZAJÁRNYÉKOLÓ FAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  F+3 ÉPÜLET SZINTSZÁM
-  7 TELEK SORSZÁM



CompArt Stúdió  
Tervező Kft

BUDAPEST XV. KERÜLET, VÁLT RÁKOSPALOTAI NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE (KÖZVÁGÓHÍD UTCA-CSOBOGÓS UTCA-ÉNEKES UTCA- PISZTRÁNG UTCA- ANYÁCSKA UTCA-KÁROLYI SÁNDOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE) VONATKOZÓ - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV				TERVFAJTA : TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV
MUNKA MEGNEVEZÉSE : RAJZ MEGNEVEZÉSE :	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV			
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	András István TR/TT 01-0525			
TERVEZŐ:	Ókrós László TT 01-6090 Pató Zoltán TK 01-2321 Horváth Ábel	Somogyi Judit TT/1 13-0327 Orosz István TE-T/TH-T 05-1585 Kovács Gábor Tamás	Tóth Péter É/1 01-0422 Horváth Adrienn TV 01-15130	Becsák Péter TK 01-10856 Pogány Aurél TR/TK 01-5060
ÜGYVEZETŐ :	Bude Miklós			MÉRETARÁNY: M=1:2 000
				DÁTUM : 2017. március



XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

Hajdu László Polgármester Úr részére

1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

Tisztelt Polgármester Úr,

Budapesti Községi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala		
Központ: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.		
Tel.: 06 1 2323-3111		
E-mail: hivatal@1153.hu		
Feladó:	Előadó:	Ügyintéző:
	db	KK

Társaságunk a volt Növényolajgyár területén társasház építési projektet készít elő. A fejlesztési területen található Siló épület ügyében keresem meg Önt.

A Képviselő-testület a 36/2012 (IX. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel az épületet helyi védetség alá helyezte.

Az épület azon a fejlesztési területen található, ami a volt Növényolajgyár területét teljesen megújítaná, új igényes társasházakban kellemes lakókörnyezetet biztosítana az ide költözőknek, parkokkal, játszóterekkel, nagy egybefüggő zöldterülettel tenné virágzóvá a jelenleg alulhasznosított barnamezős területet.

A szóban forgó Siló épület nem hordoz magában olyan építészeti értéket, ami miatt meg kellene tartani, viszont a fejlesztési lehetőségeinket nagyban korlátozza, ezért kérnénk a Tisztelt Polgármester Urat, támogassa az épület helyi védelmének megszüntetését, hogy a későbbi fejlesztési terület előkészítésekor le tudjuk majd bontani.






Tisztelettel:



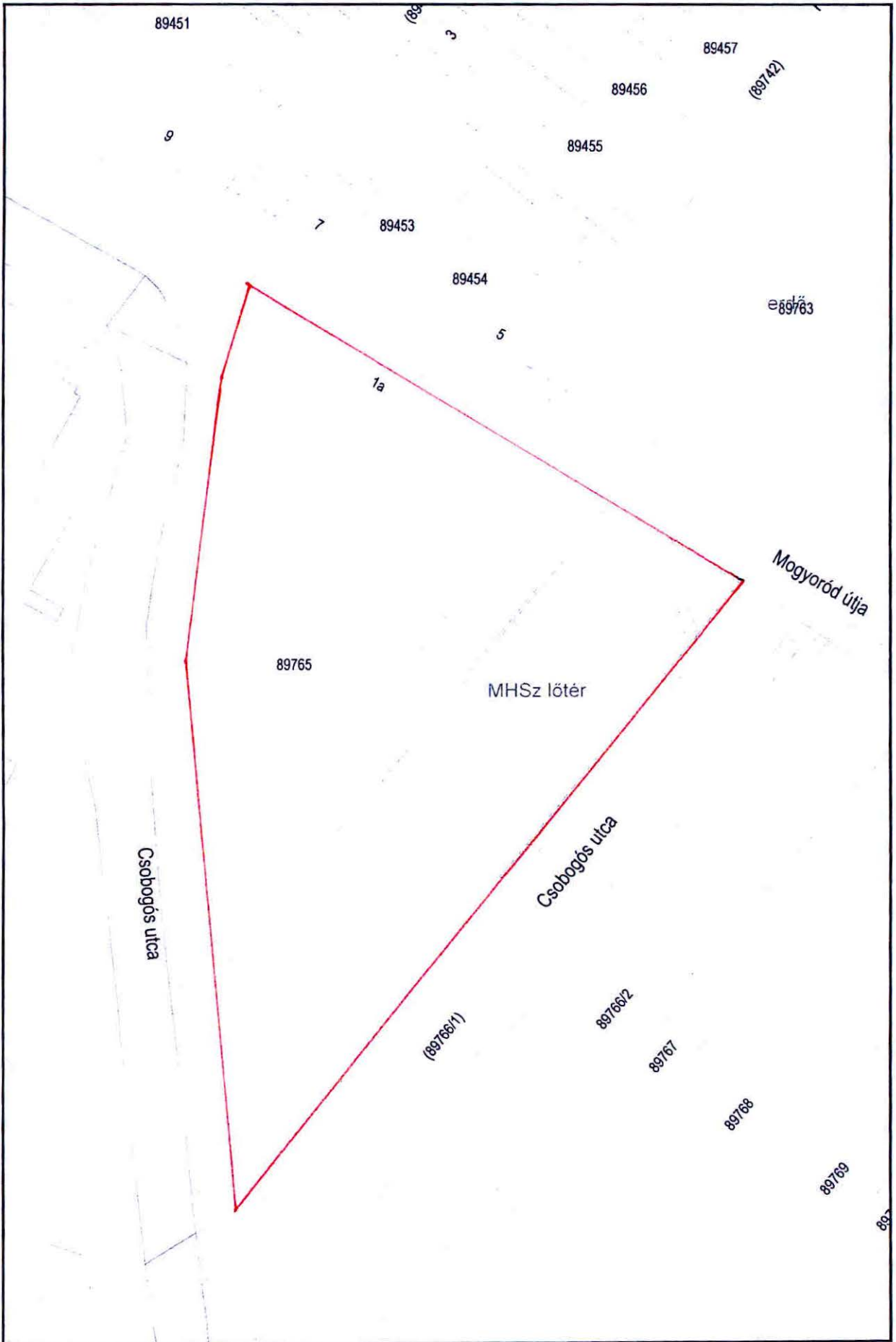
Jellinek Dániel  
INSPEK PROJEKTES KFT  
ügyvezető

Budapest, 2017. március 10.



<b>Városrész:</b> <b>NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKE</b>	<b>Utca, házszám:</b> <b>HORVÁTH MIHÁLY UTCA 1-5.</b>	<b>81.</b>
	<p>Hrsz.: 88258/7  Tulajdonviszony: magántulajdon</p> <p><b>Jelenlegi funkció:</b> üresen álló ipari épületek  <b>Eredeti funkció:</b> olajos magtároló siló, extrakciós nyersolaj előállító üzem, fa hűtőtornyok  <b>Építész:</b> -  <b>Építető:</b> Hutter és Level Rt.  <b>Építés éve:</b>  - fa hűtőtornyok  - 1943, siló  - 1944-1945, extrakciós üzem</p> <p><b>Hatályos védelem:</b> -  <b>Javasolt védelem:</b> ipari épületek együtteseként kerületi védelem</p>	
<p><b>Jelleg, értékelés:</b> A Rákospalota múltjához tartozó Növényolajgyár városképet meghatározó, építészetileg is különleges, ipartörténetileg is egyedülálló épületekből áll. A messziről, Rákospalota szinte minden pontjáról látható 13 emeletes siló Rákospalota jelképének is tekinthető a templomtornyok mellett. Nélküle Rákospalota városképe szegényebb lenne. Külön érdekességet jelentenek a fa hűtőtornyok és az extrakciós üzem. Utóbbi timpanonjában látható a régi szarvasos Schicht-embléma.</p> <p><b>Védendő értékek:</b> siló, extrakciós üzem, fa hűtőtornyok és további feltárandó épületek</p> <p><b>Bibliográfia:</b> dr. Gyalay Mihály: Rákospalota ipara, p.278, in: Tanulmányok Rákospalota és Pestújhely történetéből. 1974, Budapest  Buza Péter: Palotai tegnapok, Rákospalota, 1995, p. 157-158,  KÖH szakvélemény</p>		
<p>siló (Lábass Endre, 2010.)</p> 		<p>fa hűtőtornyok</p> 
	<p>extrakciós üzem (KÖH, Győr Attila)</p>	
<p><b>Adatfelvevő:</b> Perczel Anna  <b>Adatfelvétel ideje:</b> 2010.</p>		<p><b>Fotó:</b> KÖH, Győr Attila</p>





**Inspek Properties Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.**

H-1148 Budapest, Kerepesi út 52.

Telefon: (+36-1) 6881-700 – Fax: (+36-1) 6881-701

E-mail: indotek@indotek.hu - Web: www.indotek.hu

---

XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Hajdu László Polgármester Úr részére  
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

Tisztelt Polgármester Úr!

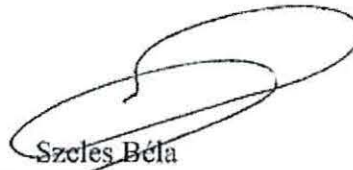
Jelen levelünk keretében kérjük, hogy a BFVT Kft. által készített, a Főépítész Irodával előzetesen egyeztetett telepítési tanulmánytervet a képviselő testület elé terjeszteni szíveskedjen annak érdekében, hogy a volt Növényolajgyár területén egy jelentős megújulás során ingatlanfejlesztésre vonatkozó előkészítési munkák elindulhassanak.

A fejlesztés kettős célt szolgál: egyrészt a terület barnamezős jellegének teljes felszámolását, másrészt egy minőségi új élettér kialakítását eredményezi a kerületben.

Ehhez mellékelve küldjük a hatástanulmány általunk előzetesen elfogadott verzióját.

A szükséges településrendezési szerződés előkészítésében és megkötésében érdekeltek vagyunk, amivel kapcsolatban kérjük, jelölje ki azt a kollégáját, akivel ennek előmozdítása érdekében fel tudjuk venni a kapcsolatot és egyeztetni tudunk.

Együttműködését megköszönve, üdvözlettel:



Szeles Béla  
Ingatlanfejlesztési igazgató  
Inspek Properties Kft.

Budapest, 2017. április 12.





# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a Budapest, XV. ker. 89765 hrsz. alatti  
kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanról  
természetbeni cím: Mogyoród utca 1/a

## AKTUALIZÁLÁS



 **Palota Holding ZRt.**  
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

*2017. MÁRCIUS 23.*

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**I**

<b>Az értékelő társaság:</b>	<b>Palota Holding ZRt.</b> (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6 )
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2017. március 23.
A megbízó:	Inspek Properties Kft. képviseli Jellinek Dániel ügyvezető
A vizsgálat célja	az ingatlan elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

## Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>89765</b>	
Az ingatlan címe:	1151 Budapest, Mogyoród utca 1/a.	
Az ingatlan megnevezése: tulajdon lap szerint	kivett gazdasági épület, udvar	
Természetbenni hasznosítás:		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog 1/1	XV. ker. ÖNKORMÁNYZAT
Telek területe tulajdon lap szerint	<b>6086 m<sup>2</sup></b>	

Az ingatlan forgalmi értéke	<b>77 800 000.-Ft.</b> azaz hetvenhétmillió-nyolcszáz ezer-forint
-----------------------------	--

*A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz !*

*A többször módosított Áfa törvény (2007. évi CXXVII.tv.) alapján a régi ingatlanok és beépítettlen ingatlan ( ingatlanrész) földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.*

*Jelen a kelteztől kezdődően 90 napos időtartamra, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltoztatásáig érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.*

*A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.*



## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, talajmechanikai, környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

### A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher, és igénymentes állapotban értékelttem, a 2017.01.18-i dátumú nem-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat szerint.

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

## ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

- Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

### ÉRTÉKBECSLÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK RÖVID ISMERTETLÉSE:

#### A piaci összehasonlító alapú becslé

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

#### Az újraelőállítási költség alapú becslés

A módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

## Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevéeltermelő képessége és értéke között.

## AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA



A jelenlegi kerület és környéke a történelmi Pest városától északra, a Pesti- síkságon terül el, amelyet a földtörténet egy jelentős korszakán át a Pannon tenger borított. Ennek üledékeire telepedett rá a valaha keletebbre folyó – ős Duna néhol 200 méter vastagságot is elérő hordaléké. A Dunába ömlő patakok mentén elhelyezkedő magasabb térszintek a mocsaras környezetből kiemelkedve alkalmas települési helyként jöttek számításba a történelem folyamán. Palota falu is egy ilyen magasabb dombhátra települt a Szilas-patak mentén.

A tágabb környezetben a középkorban hat faluról van tudomásunk.

Ezek az Árpád-kori-települések a részben XIII. századi tatár pusztítás után, részben a következő két évszázad során elnéptelenedtek. A Nyír, később Palota nevű falu 1200 körül épült templomának romjai, az 1735-ben felépített Kossuth utcai római katolikus műemléktemplom alapjainak részét képezik. Mellette egy XIV-XVII. századi temetőt is sikerült feltárni. A falu első ismert birtokosa a „budai polgár” Lóránd ispán, az 1347-ben választott budai bíró. Családja a XV. századig birtokolja Palotát, majd 1638-tól az Újfalusiaké lesz.

Pest városának közelségét kihasználva az 1730-as évektől virágzó kertkultúra bontakozott ki Palotán. Palotai birtokából gróf Károlyi István 1831-től 65 hold területet adott bérbe pesti polgároknak, akik nyaralókat, vincelléházakat és serfőzőket építettek.

Palotának újabb fellendülést az 1846-ban átadott Pest-Vác vasútvonal hozott.

A már Rákospalotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhellyé tette Rákospalota várossá alakulását 1923. június 20-án engedélyezte a Belügyminisztérium és 1950 január elsején a környező 21 településsel együtt Budapesthez csatolták, létrehozva a főváros XV. kerületét.

A kerület a főváros északkeleti városkapuja.

*(Forrásként felhasználtuk a XV ker. Budapest Önkormányzat. honlapját)*



## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA



Az értékelendő ingatlan a kerületen belül „RÁKOSPALOTA” városrészen van a kerületközponthoz kis távolságra.

A terület, amelyen a vizsgált ingatlan található É-én a Mogorósd utca és a Közvágóhíd utca, Ny-ron a Károlyi Sándor utca, K-en a Csobogós utca, D-en a Gubó utca és az Anyácska utca határolja.

Az ingatlan személy és tehergépjárművel egyaránt kiválóan megközelíthető az M3 autópálya irányából, mely Észak és Kelet-Magyarország felé biztosít gyors útkapcsolatot. A város belső kerületei irányából a Fő út és a Károlyi Sándor utca jelenti a közvetlen összeköttetést. Ezeket az utcákat 104, 124, 125, 170 és a 270-s BKV buszjáratokkal érhetők el.

A 89765 hrsz-ú értékelendő „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonlap szerint: 6086 m<sup>2</sup> nagyságú, háromszög alakú, körbekerített terület. A telekből a Csobogós utca felújításánál az út szélesítése miatt lekerekítettek egy kisebb területet, mely a hiteles térképmásolaton nincs átvezetve.

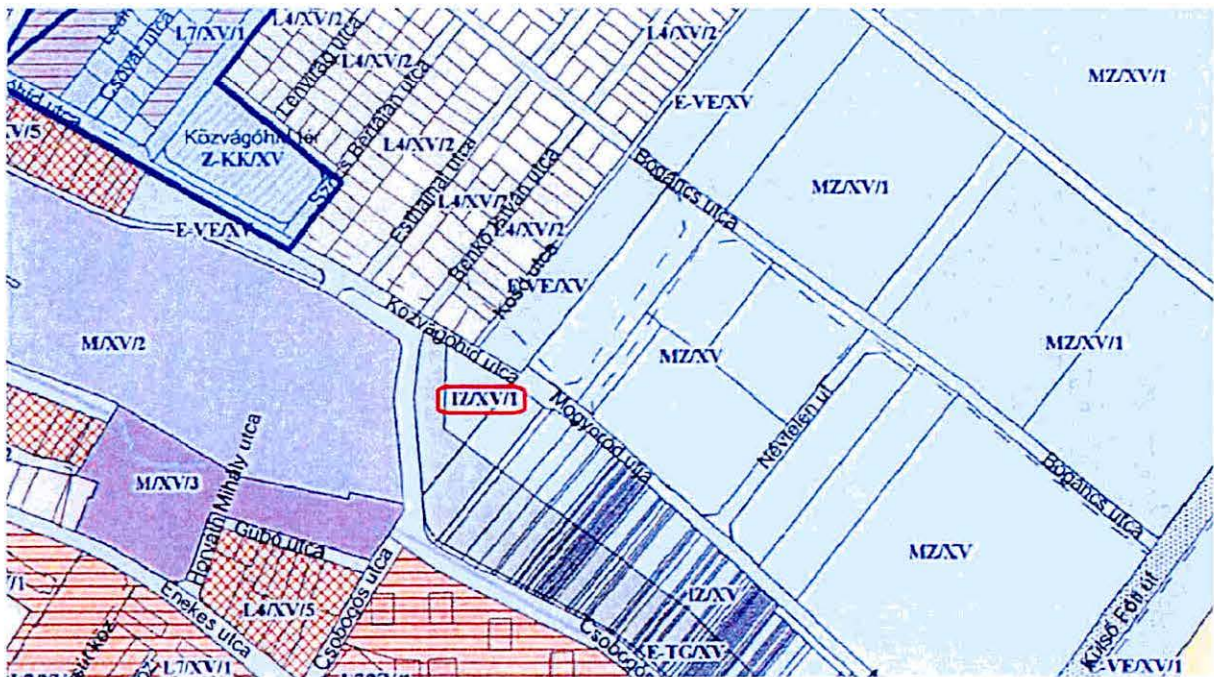
A telekrészen egy téglalap alakú épület található, láthatóan közműbekötéssel nem rendelkezik.

Hosszú időn keresztül a Növényolajipari és Mosószergyártó üzemépületekben folytatott ipari tevékenység és a terepszint alatt raktározás céljára telepített szerkezetekben tárolt veszélyes anyagok miatt a környező talaj szennyezett lehet.





## AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI



A Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselőtestületének Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008 (V.15.) ök. rendelete szerint megosztva két övezetbe, az **IZ/XV/1 Jelentős zöldövezetű intézmények övezeteibe** és a **E-TG/XV Turisztikai erdőövezetbe** sorolja.

A területre vonatkozó részletszabályokat a KVSZ 3/A és B mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv határozza meg



## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A mérések alapján a terület nagyjából 47 % - a tartozik a következő övezeti besorolásba.

### IZ / XV Jelentős zöldfelületű intézmények övezetei 31. §

(1) Az övezet jelentős zöldfelületet igénylő, különféle intézmények elhelyezésére szolgáló terület része.

(2)<sup>109</sup> Az övezet területén építési telket alakítani, azokon építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad, melynek készítése során a 6. sz. táblázatban foglalt határértékeket kell alkalmazni.

6. sz. táblázat

Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telek				Az épület		
		legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb		legkisebb	legkisebb	Legnagyobb
		Területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)	b
IZ/XV/1	SZ	1000	-	30	1,5	50	4,5	20,0
IZ/XV/2	SZ	5000	-	35	1,0	50	7,5	12,0
IZ/XV/SP	SZ	2000	-	35	1,5	50	4,5	20,0
IZ/XV/SP/VK <sup>110</sup>								
IZ/XV/L**	SZ	5000	-	25	1,0	50	4,5	7,5
IZ/XV/EÜ-1	SZ	K	-	30	1,5	50	6,00	15,00***
IZ/XV/EÜ-LAK	SZ	800	-	25	1,0	50	-	7,50
IZ/XV/SP/1	SZ	5000	10000	35	1,5	50	3,5	20,0
IZ/XV	SZ	1000	-	35	1,5	50	4,5	20,0*
IZ/XV/3	SZ	3000	6000	35	1,5	50	-	9,0****

\*ettől eltérő értéket KSZT meghatározhat

\*\* lakásépítési terület

\*\*\* a műemléki épület építménymagassága kialakult, azt változtatni nem lehet.

\*\*\*\* az építmény legmagasabb pontja nem lehet nagyobb, mint 13,50 m.

(3)<sup>111</sup> Az övezetben a beépítési mód a 17. §-ban foglaltak szerinti szabadonálló lehet.

(4) Az övezet területegysége - a BVKSZ 41.§ (5) bekezdése figyelembevételével - KSZT alapján felosztható I /XV/... építési övezetekre, valamint ZKK/XV, ZKP/XV övezetekre is úgy, hogy a területegységre számítva a 7. sz. táblázatban megadott határértékek teljesüljenek. Az így meghatározott (jóváhagyott) övezeteket karbantartás keretében az övezeti terven át kell vezetni.

(5) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 50 %-a lehet.

(6)<sup>112</sup>

<sup>109</sup> Módosította a 48/2015.(XII.9.) önkormányzati rendelet 1. §-sa. Hatályos 2016. január 8-tól.

<sup>110</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2014.(VI.5.) önkormányzati rendelet 9. §-sa. 2014. július 5-től.

<sup>111</sup> Módosította az 54/2011.(XII.15.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése, hatályos 2011. december 16-tól.

<sup>112</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.



Az övezetben a beépítési mód a 17.§ -ban foglaltak szerinti szabadon álló lehet.

## A szabadon álló beépítés szabályai

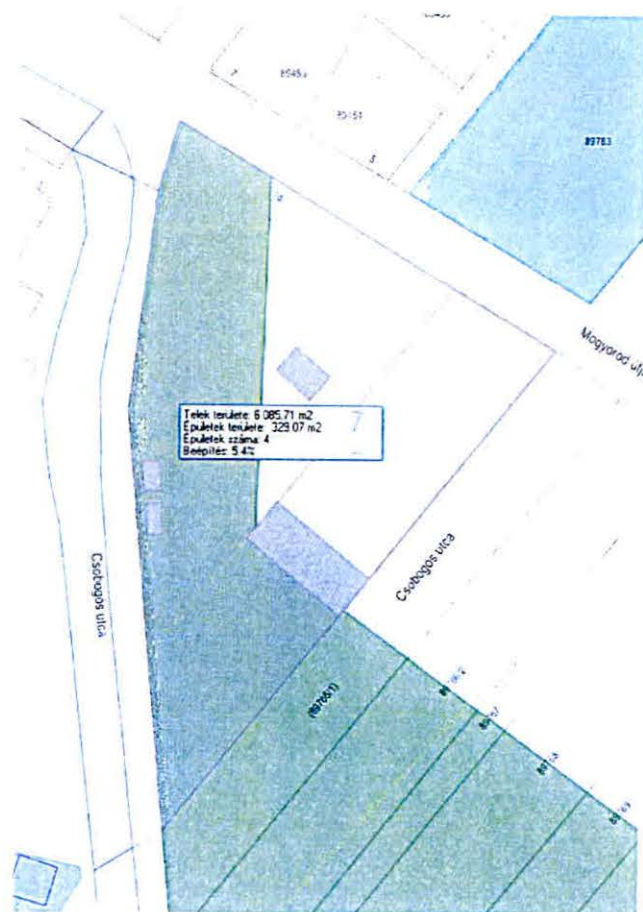
### 177. §

- (1) A szabadon álló beépítés lehet
  - a) előkertes,
  - b) utcafronti
  - c) kétoldali utcafrontos (sarokház)
- (2) Az előkert mélysége (1) a) esetében a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 2,0 – 5,0 m közötti érték. Ettől eltérő értéket KSZT meghatározhat.
- (3) <sup>45</sup> A hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél, kivéve, ha KSZT ettől eltérő értéket állapít meg
- (4) Az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de minimum 3,0 m. Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat.
- (5) <sup>46</sup> Nyúlványos (nyeles) telek esetében az előkert mérete (a közterület felé eső tellek irányában) 5,0 m, az oldalkert mérete a nyúlvány felőli oldalon az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de minimum 4,0 m, a hátsókert mérete az övezetben megenged legnagyobb építménymagasság. Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat.
- (6) <sup>47</sup> Lakóépületeken az épület hossza nem lehet nagyobb 20,0 m-nél a telek utcavonalára merőlegesen mérve, melyben nem tartozik bele
  - a) a főépület kiszolgáló, egyéb funkciójú, önálló épületszerkezettel határolt épület,
  - b) az olyan fedettlen terasz, melynek határoló falai nem magasabbak az eredeti terepszinttől mért 2,10 m-nél,
  - c) az előtető
  - d) az előlépcső és
  - e) az erkély

Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat



A mérések alapján a terület nagyjából 53 % - a tartozik a következő övezeti besorolásba.



**E-TG / XV**

**Turisztikai erdőövezet  
50. §**

(1) Az övezetbe az FSZKT által lehatárolt, turisztikai célú kondicionáló hatású erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén telket alakítani és építményt elhelyezni a BVKSZ 53. §-ában és a 21/A sz. táblázatában és a 20.sz. táblázatban foglaltaknak megfelelően, KSZT alapján szabad.

20. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	leg-nagyobb	legnagyobb		Legkisebb	Legkisebb	legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szinterületi mutatója m <sup>2</sup> /telemn <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)		
E-TG /XV	SZ	3000	-	3	0,06	90	3,5	4,5
E-TG /XV/1	SZ	10.000	~	2	0,04	95	3,5	4,5
E-TG/XV/2	SZ	Nem alakítható	-	3	0,04	90	3,5	4,5

(3)<sup>135</sup>

(4) A terepszint alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a 3 %-ot.



### Az értékelési módszer kiválasztása

*A hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó rendelet szerint az értékelést legalább két - de lehetőség szerint mindhárom - módszerrel ajánlatos elvégezni, ha ez lehetséges.*

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

### Ingatlanforgalmi helyzet

Élénken végződött a 2016-os év a hazai ingatlanpiacon, ami többek között köszönhető a vonzó áraknak, a kedvező finanszírozási lehetőségeknek és az állami támogatásoknak. Mivel a bérleti piac nagyon pörög, befektetési céllal is érdemes most ingatlant venni. A piaci kamatszintnél akár háromszor magasabb hozam is elérhető az ingatlannal kapcsolatos befektetésekkel, amelyek így kitűnő kiegészítő elemei lehetnek egy kiegyensúlyozott befektetési portfóliónak.

A Duna House ingatlanközvetítő szerint több jel is arra mutat, hogy trendforduló lehet az ingatlanpiacon. Nem várnak kirobbanó fellendülést, de a lassú emelkedésnek eljöhet az ideje. Már nemcsak pozitív előjelek, hanem konkrét statisztikák is igazolják, hogy mozgásba lendült a hazai lakáspiac. Az elmúlt időszakban ráadásul fontos változások is életbe léptek a lakáshiteleknel, illetve a lakásvásárláshoz felhasználható állami támogatásoknál. Mindezt figyelembe véve sokakban merülhet fel, vajon meddig érdemes még várni a lakásvásárlással, hol, mi alapján kell meghozni ezt a fontos pénzügyi döntést.

Mivel 2012 hezitálása után a GDP növekedésével párhuzamosan 2013-tól a lakásárak is növekvő pályára álltak, így a szakértők abban bíznak, hogy a jelenleg tapasztalható fejlődő gazdaságban ez a trend hosszútávon nyomon követhető lesz a hazai lakáspiacon. Ezt erősíti az is, hogy a lakáshitelek és az állami ösztönzők piacán is előremutató fejlemények léptek életbe. Ide tartozik a jegybanki kamatpolitika, a CSOK, a forintosítás, a hitelkiváltás, és a "fair banking"-törvény is, amely mind-mind az eddig elmaradt lakásvásárlásokat ösztönözhetik – (forrás: FHB Bank)

A bankok is elkezdték az ingatlanprojektek hitelezését, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) növekedési hitelprogramját pedig sok cég használja ki arra, hogy még jó áron vásároljon saját irodát vagy ipari ingatlant.

A fellendülés még elsősorban a lakóingatlanokra vonatkozik, de várhatóan áttérjed a többi ingatlantípusra is.



Értékelés	<b>1. Piaci összehasonlító alapú értékelés</b> <b>2. Hozam alapú értékelés</b>
-----------	---

## 1. Piaci összehasonlító alapú értékelés

### A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatokén adódik.

Az ingatlan adottságainak megfelelő ingatlant a jelenlegi kínálatban ill. a NAV adatbázisban csak korlátozott számban találunk, ezért a pontosabb értékmeghatározás érdekében 3 kínálati adatot vontunk be a vizsgálatba.

A táblázatban a legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az értékelés során figyelembe vett módosító tényezők közül az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

Értéknövelő tényezők:

- jól megközelíthető elhelyezkedés
- fszt, utcai bejárat

Értékcsökkentő tényezők:

- közművek hiánya
- talaj szennyeződés
- szabályozási terv szerinti terület csökkenése

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.



**Értékszámítás:**

Összehasonlító szempont	Értékelt ing.	Összahas. 1.	Összahas. 2.	Összahas. 3.
Cím	1152 Bp. Mogyoród u. 1/A	1151 Budapest belterület	1151 Budapest Vácbotyán u.	1152 Budapest Törő u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Ingtalan ismertetése	gazdasági épület udvar	lakóövezeti telek összközmű	egyéb telek	lakótelek összközmű
Telek mérete	6 086 m <sup>2</sup>	6 313 m <sup>2</sup>	2 845 m <sup>2</sup>	2 661 m <sup>2</sup>
Ing. hird./vételára		126 300 000.-Ft.	35 000 000.-Ft.	40 000 000.-Ft.
Info forás		ingatlan com.	ingatlan com.	ingatlan com.
Fajlag. ingatlanár	átl.: 15 7780.-Ft./m <sup>2</sup>	20 006.-Ft./m <sup>2</sup>	12 303.-Ft./m <sup>2</sup>	15 032.-Ft./m <sup>2</sup>
Az ingatlan jellege				
Az ár jellege / időpontja		K-2017.02.hó	K-2017.02.hó	K-2017.02.hó
Korrektciós tényező		-10	-10	-10
Tulajdonjogi viszony	tulajdon	tulajdon	tulajdon	tulajdon
Korrektciós tényező		0	0	0
Korrigált egys.ár	átl.: 14 202.Ft./m <sup>2</sup>	18 005.-Ft./m <sup>2</sup>	11 073.-Ft./m <sup>2</sup>	13 529.-Ft./m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Telekméret		hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrektciós tényező		0	-5	-5
Alak, forma, állapot		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektciós tényező		0	0	0
Beépíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektciós tényező		0	0	0
Közműellátottság		gyengébb	hasonló	gyengébb
Korrektciós tényező		-5	0	-5
elhelyezkedés/ megközelítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektciós tényező		0	0	0
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektciós tényező		0	0	0
Piacképesség		gyengébb	gyengébb	gyengébb
Korrektciós tényező		-5	-5	-5
Egyéb		nincs	nincs	nincs
Korrektciós tényező		0	0	0
<b>korrektciók össz:</b>	átl.: -12	-10	-10	-15
<b>Korrigált egys.ár</b>	átl.: 12 782.-Ft/m <sup>2</sup>	16 205.- Ft./m <sup>2</sup>	9 966.-Ft./m <sup>2</sup>	12 176.-Ft./m <sup>2</sup>

<b>PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>	
<b>Korrigált egységár:</b>	<b>12 782.-Ft./m<sup>2</sup></b>
<b>Ingtalan területe:</b>	<b>6 086 m<sup>2</sup></b>
<b>Becsült piaci érték összesen:</b>	<b>77 791 000.-Ft.</b>
<b>PIACI Alapú Érték Kerekítve:</b>	<b>77 800 000.-Ft.</b>



## 2. Hozamalapú megközelítés

Beépítetlen terület hozamszámítása során maradványértékelési módszert alkalmazunk. Az ingatlant érintő beruházáshoz, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő várható bevételből direkt tőkésítéssel meghatározzuk a fejlesztett ingatlan becsült értékét, majd kivonjuk a tervezhető költségeket, az ún. maradványérték a fejleszthető telekterület becsült értéke. Az érték megállapítása azon az eleven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelem jelenértéke. Ingatlan esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becsülésének alapját

Az ingatlan fejlesztett állapotára vonatkozóan semmilyen elképzelés nem áll rendelkezésünkre, a számításoknál egy képzeletbeli projekt megvalósításából indulunk ki, figyelembe véve a szabályozási terv nyújtotta beépítési lehetőségeket, korlátozásokat.

Az előírások értelmében feltételezett beépítés: egy könnyűszerkezetes, földszint és 1 emeletes iroda és raktár épület csak a IZ/XV/1 övezeti besorolás szerinti területre számolva.

<b>Telekkel kapcsolatos adatok</b>		
Telek mérete:		6 086 m <sup>2</sup>
Övezet: az egész 47 %-a jelentős zöldfelületű intézmény	2 856 m <sup>2</sup>	IZ/XV/1
53 %-a turisztikai erdőövezet	3 230 m <sup>2</sup>	E-TG/XV
Terepszint feletti beépíthetőség		30 %
Megengedett legkisebb/ legnagyobb építmény magasság		4,50 – 20,0 m
Szinterület mutató		1,5 m <sup>2</sup> / telekm <sup>2</sup>
<b>Épület</b>		
Terepszint feletti beépíthetőség (30 %)		1 285 m <sup>2</sup>
Lehetséges szintek száma : fszt. + em. feltételezés szerint		2,00
Terepszint feletti beépíthetőség szerinti mutató ( bruttó szinterület)		11 565 m

A bevételeket a jelenlegi kínálatban található adatok alapján az alábbiak szerint számoljuk:

cím	ing. típusa	adat forrás ingatlan.com	alapterület m <sup>2</sup>	fajl.ár Ft/hó/m <sup>2</sup>	bérleti díj Ft/hó
Késmárk u.	iroda	2017.02.	1 300	1 237.-	1 608 100.-
Szentmihályi út	iroda	2017.02.	800	2 782.-	2 225 600.-
Mogyoród u.	iroda	2017.02.	336	2 021.-	678 900.-
Mélyfűró	raktár	2017.02.	400	990.-	396 000.-
Régifóti út	raktár	2017.02.	1 100	1 391.-	1 530 100.-
átlag:			787	1 684.-	
korrekciók: kínálat elhelyezkedés			0,8%	1 347.-	



Fajlagos mennyiség		Összeg
A bérletileg hasznosítható terület iroda--raktár		2 856 m <sup>2</sup>
A bérletileg nem hasznosítható terület erdő		3 230 m <sup>2</sup>
Bérleti díj Funkció 1.	1 350.-Ft/m <sup>2</sup>	3 855 600.-Ft./hó
Bérleti díj Funkció 2.	Ft/m <sup>2</sup>	Ft
Kihasznátság		90 %
Figyelembe vehető bevétel/év		41 640 480.-Ft/év
Költségek		
enntartási költség	bérlő fizeti	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 1.5 %-a	624 207.-Ft
Felújítási költség	Az éves bevétel 2 %-a	832 809.-Ft
Egyéb költségek		Ft
Figyelembe vehető költségek		1 457 016.-Ft
Éves egyenleg		40 183 764.-Ft/év
Tőkésítési ráta		9 %
Tőkésített egyenleg		438 003 030.-Ft
A fejlesztés költségei		
Építési költségek	200 000.Ft/m <sup>2</sup>	514 000 000.-Ft
Szakértői díjak, tervezés		500 000.-Ft
Tartalékkeret	Az építési költség 5 %-a	25 700 000.-Ft
Marketingköltség	A építési költség 3 %	15 420 000.-Ft
A fejlesztő haszna	A építési költség 5 %	25 700 000.-Ft
A fejlesztés maradványértéke		75 996 970.-Ft
A telek nettó maradványértéke		<b>76 000 000.-Ft</b>

### Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét 2 féle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és költségáron is megbecsültük

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére azonos nagyságrendet képviselnek, ami a számítások helyességét (különbség 1%)

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen, kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez.

Az ingatlan egyeztetett értékének a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el. Az eredményt az ellenőrzésképen alkalmazott számítások alátámasztják.

módszer neve	megállapított érték	súlyozás	súlyozott érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	77 800 000.-	100%	77 800 000.-Ft.
Hozam számításán alapú érték	76 000 000.-	0%	0
<b>Ingatlan forgalmi értéke</b>			<b>77 800 000.-Ft</b>



## MEGJEGYZÉSEK:

- Az értékelés időpontjában 2017. február 1-i nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat állt rendelkezésünkre.
- Az értékelés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik, az ingatlan forgalomképes.
- Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 90 napig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.
- **A volt Növényolajgyár és környéke hatásterületére vonatkozó övezeti és egyéb általános előírásokat a KVSZ 3 / 4 A és B melléklete tartalmazza, mely szerint kötelező közterület kerül bejegyzésre. Az övezeti besorolások átvezetése után a maradvány telek 4 340 m<sup>2</sup>.**

Budapest, 2017 március 23.

PALOTA HOLDING ZRt.  
1156 Budapest, Szaraznád u. 4-6.  
ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Földi Tamás  
vezérigazgató





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Magrendelés szám: 8000004/21239/2017

2017.01.18

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89765 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Mogyoród utca 1/A. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 6086 (m2) törölő határozat:9015/2005  
 Földrészlet területe változás előtt: 6086 (m2) törölő határozat:663/1/2009/09.12.17

## 1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett gazdasági épület, udvar

0

6086

0,00

## II.RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57071/1994/1994.02.09  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 89767

Megrendelés szám: 9000/1803/2013

Méretarány: 1 : 1000



2013.04.15 11:14:24





Mogyoród utca kép



Mogyoród utca kép





Csobogós u. , Közvágóhíd u. kereszteződés







Csobogós utca kép







Közvágóhíd utca kép





Közvágóhíd utca kép







Csobogós utcai oldal