LIQUID 2008' Vagyonértékelő Szakiroda

H-2314 Halásztelek
Kisgyár utca 92/d
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Nyilv. Szám: 34888481
Adósz: 66422545133
Iktatószám: ZUG-188
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1148 Budapest, belterület (Vezér utca)



szám alatti

39982/10 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2025. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	ZUG-188
Megbízó neve:	:	Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Megbízó címe:	:	1145 Budapest, Pétervárad u. 2.
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1148 Budapest, belterület (Vezér utca)
Helyrajzi száma	:	39982/10
Ingatlan megnevezése	:	kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	közterület
Övezeti besorolása	:	Kt-Zkk-3
Beépíthetőség	:	2%
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	753 m²
Értékelt tulajdoni hányad	:	1 / 1
Értékelt alapterület	:	753,00 m² Fajlagos m2 ár: 68 000 Ft/m²
Megközelíthetősége	:	utcai
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad u. 2.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

becsült forgalmi értéke: **51 200 000 Ft**

azaz **Ötvenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, a felépítmények értékével nem számol.

A megállapított érték csak a telek területre vonatkozik, az esetleges fel-, és alépítmények, burkolatok, tereptárgyak és telepített növények értékét nem tartalmazzák.

Értékelt jog	:	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	:	2025. december 11.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	korlátozottan forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. december 15.

Lakatos Ferenc

Digitálisan aláírta: Lakatos Ferenc
Dátum: 2025.12.15 14:05:45 +01'00'

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg a LIQUID 2008' Vagyonértékelő Szakiroda-t (H-2314 Halásztelek Kisgyár utca 92/d). A megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékbecslés célja: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:	Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1148 Budapest, belterület (Vezér utca)
Tulajdoni lap szerinti területe:	753,0 m²
Helyrajzi száma:	39982/10
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	közterület
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Fülöp Tibor József 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	Településrendezési kötelezettség BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan XIV. kerület, Alsórákos elnevezésű kerületrészében található, a Vezér út és a Mogyoródi út saroktelkén. Az ingatlan szomszédságában jellemzően önálló családi házak és újépítésű társasházak találhatók. Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel több irányból is könnyen lehetséges, parkolás az ingatlan környéki utcákban csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Villamos	☐ Autóbusz	☑ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Zugló ingatlanpiaca Budapest egyik legkeresettebb területe, köszönhetően a városközponthoz való közelségének és a zöldövezeti jellegének. Az építési telkek kínálata erősen korlátozott, mivel a kerület nagyrészt beépített, így az újonnan elérhető telkek ára jelentősen magasabb az átlagos budapesti szintnél. A telkek iránti kereslet különösen erős a frekventáltabb övezetekben, ahol a családi házas és sorházas fejlesztések dominálnak. Hosszútávon ezért további áremelkedés várható.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan területe sík, formája szabályos téglalap alakú. Jelenleg közterületként funkcionál. Telekhatárokat elválasztó kerítéssel egyik oldalról sem rendelkezik, északi részéről gyalogos úttest, déli részéről betonburkolatos parkoló határolja. A terület rendezett, karbantartott, zöldfelülettel ellátott. Csatorna telken belül, egyéb más közmű az utcáról beköthető.

Övezeti besorolása Kt-Zkk-3 – Kerületi jelentőségű zöldterület, melynek részletes övezeti leírását mellékletben csatoltuk.

A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	telken belüli kiállás
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Kt-Zkk-3
Beépíthetősége:	2%
Szintterületi mutatója:	-
Terepszint alatti beépítési mértéke:	2%
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület, Mogyoródi úti Sportközponttól 200 méterre
Beépítettség:	beépítetlen
Tájolás:	ÉK-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	nincs kerítve
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Megjegyzés:

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). 0,5%+3,0%+(1,0%-12,0%) = lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
> városi tégla épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradék módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016)
Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	**értékelt ing.**	**ÖH adat 1.**	**ÖH adat 2.**	**ÖH adat 3.**
ingatlan elhelyezkedése:	1148 Budapest, belterület (Vezér utca)	Budapest, XIV. ker. Alsórákos	Budapest, XIV. ker. Alsórákos	Budapest, XIV. ker. Alsórákos
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m^2):	**753**	**496**	**437**	**1 412**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**120 000 000**	**88 000 000**	**199 000 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		217 742	181 236	126 841
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	7%
településen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	5%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
beépíthetőség/bontandó épület		5%	5%	0%
alak, forma		-5%	-5%	-5%
eltérő övezet		-5%	0%	0%
*egyéb értékbefolyásoló tényező: korlátozott forgalomképesség, és az önálló beépíthetőség hiánya**		*-50%*	*-50%*	*-50%*
Összes korrekció:		**-68%**	**-63%**	**-48%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		70 614	66 767	65 437
Fajlagos átlagár kerekítve:		**68 000 Ft/m²**		
Ingatlan értéke kerekítve:		**51 200 000 Ft**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Lakóterületen belüli kisvárosias, kertvárosi (Lk-2/4) besorolású. Összközműves, bontandó házzal. Beépíthetősége: 30%. Ingatlan.com/35043197

2. adat: Építési övezet: Lk-1/8, Terepszint felett beépíthető: 30% bontandó házzal. Közmű összközműves ellátottság. Ingatlan.com/34544628

3. adat: LK-1/2, beépíthetőség 30%. Teljes közmű ellátottsággal. Ingatlan.com/22902184

* A jelenleg közpark besorolású telek, a korlátozott forgalomképesség, és az önálló beépíthetőség hiánya miatt indokolt a szokásosnál magasabb korrekció.

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

51 200 000 Ft

azaz **Ötvenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A végső értéket ezért a piaci összehasonlító adatokból számított összeg adja.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	51 200 000 Ft	100%	51 200 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**51 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

51 200 000 Ft

azaz, **Ötvenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1148 Budapest, belterület (Vezér utca)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **51 200 000 Ft**

azaz **Ötvenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja	:	2025. december 11., csütörtök
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	korlátozottan forgalomképes

Budapest, 2025. december 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☑
Térképmásolat másolata	☑
Övezeti leírás	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Magyarország Budapest 1149
Budapest XIV ker., Bosnyák tér 5

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20251204/19963
2025.12.04

Budapest XIV ker.
Belterület, 39982/10 helyrajzi szám

Budapest XIV ker., Belterület, 39982/10

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 137454/1990/1990.12.20**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	753	0

II. RÉSZ

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 124492/2/2014/14.11.04**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Utalás: II/7 Név: Fülöp Tibor József, Születési név: Fülöp Tibor József, Születési év: 1954, Anyja neve: Sándor Etel Jogosult címe: 1202 BUDAPEST XX.KER., Nagykőrösi út 173

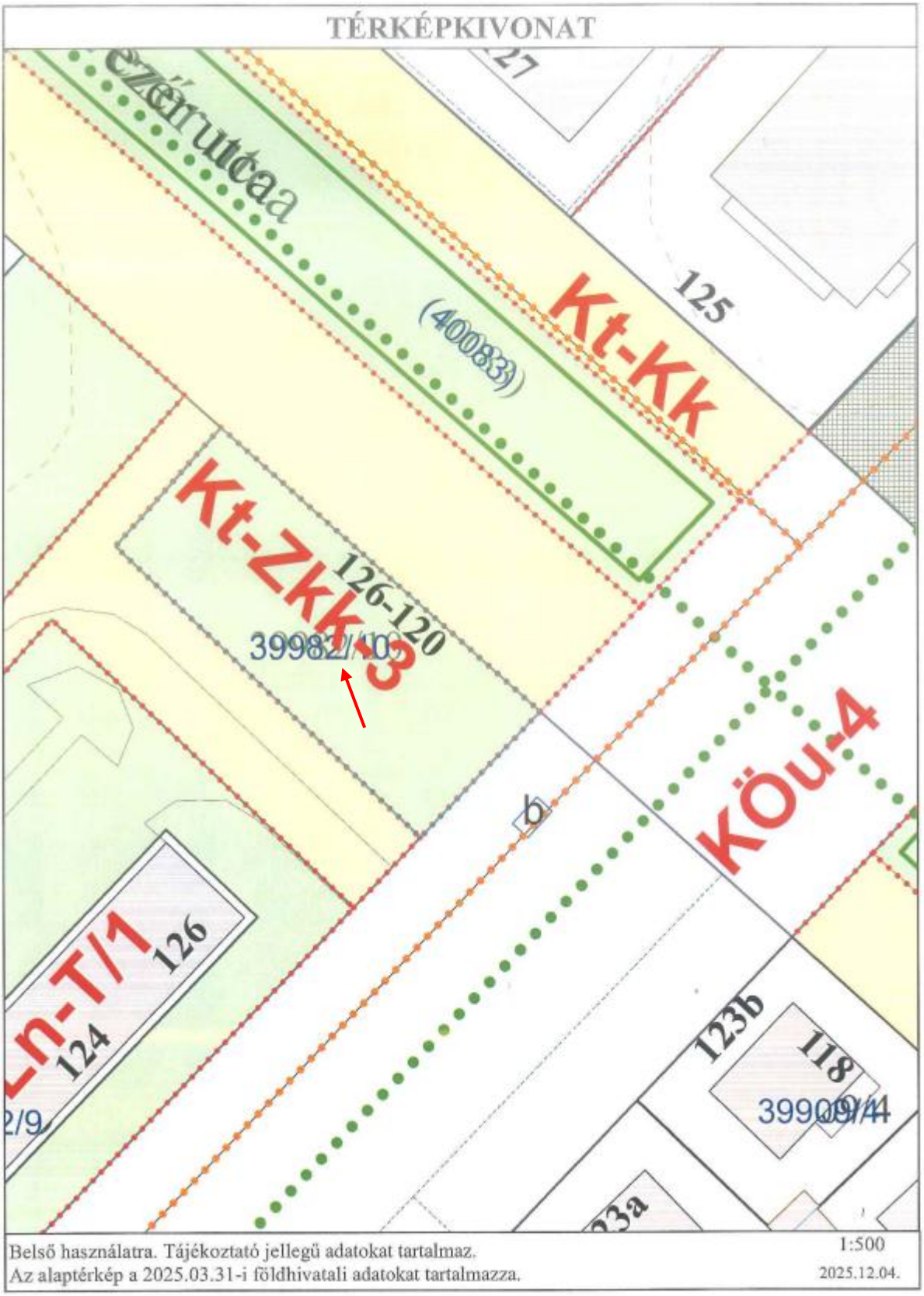
III. RÉSZ

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 143898/1/2019/19.11.14**
	településrendezési kötelezettség
	Név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÖVEZETI TÉRKÉP



LEÍRÁS

41. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai

75. § (1) Közkert, közpark (Zkp) alövezetei: Zkp/Kp–1, Zkp/Kk–1 és Zkp/Kk–2.

(2) Kerületi jelentőségű zöldterületek alövezetei: Kt-Zkp–1, Kt-Zkk–1, Kt-Zkk–2, Kt-Zkk–3.

(3) A közterületként nyilvántartott zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárvatartást.

(4)[2] A zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető:

aa) közbiztonság épülete;

ab) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület;

ac) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ad) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ae) a terület fenntartásához szükséges építmény;

af) nyilvános illemhely,

ag) parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;

b) kialakítható:

ba) játszókert, játszótér,

bc) sportkert,

bd) pihenőkert,

be) díszkert,

bf) kutyafuttató, vagy

bg) közösségi kert.

(5) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

(6) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m^2.

(7) Ha a meglévő zöldfelület az övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

(8) A Zkp/Kp, Kt-Zkp, Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén épületnek nem minősülő építmény bármely részének terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja legfeljebb 3 in lehet.

(9)[3] A Zkp/Kk–1 övezet területén a Deés utca Rákospatak utca felőli végén jelölt közterületi építési hely területén elhelyezhető közösségi közlekedéshez kapcsolódó építmény.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 18. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 19. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

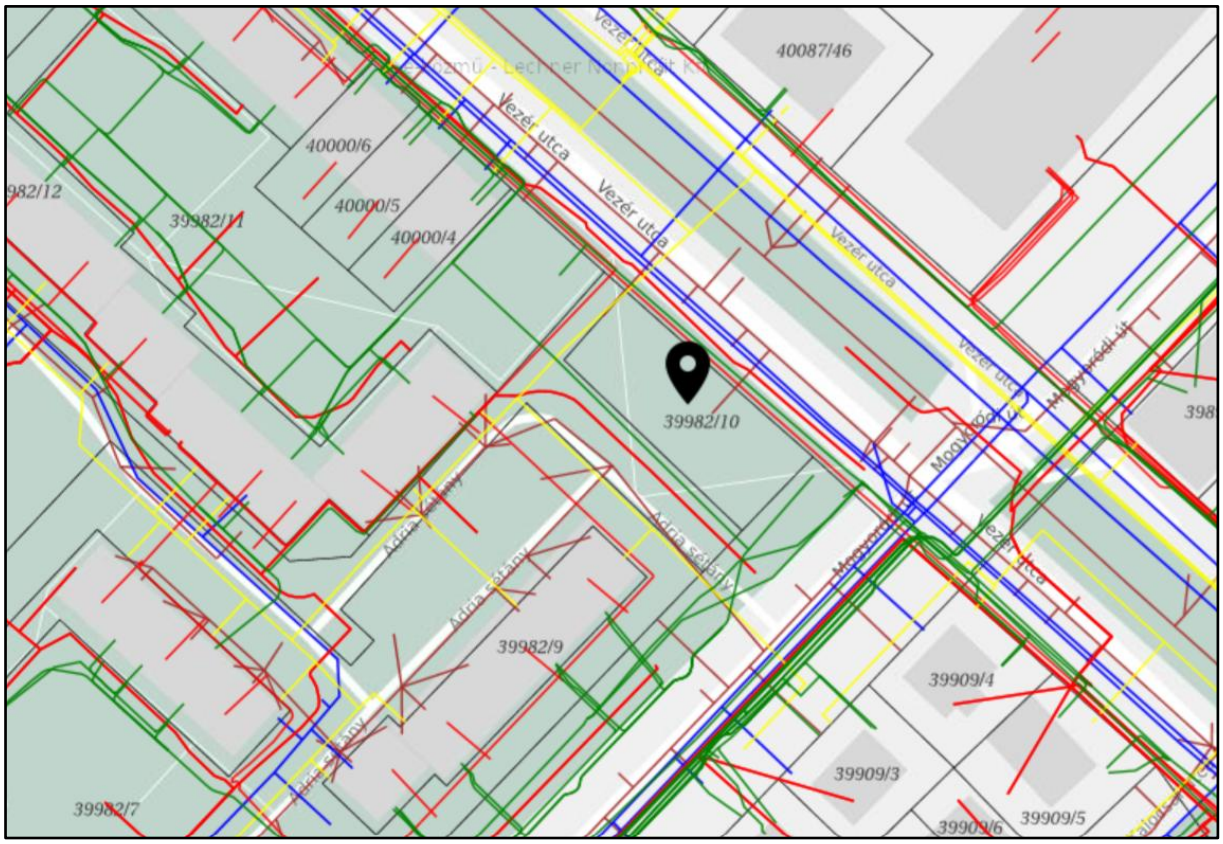
3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

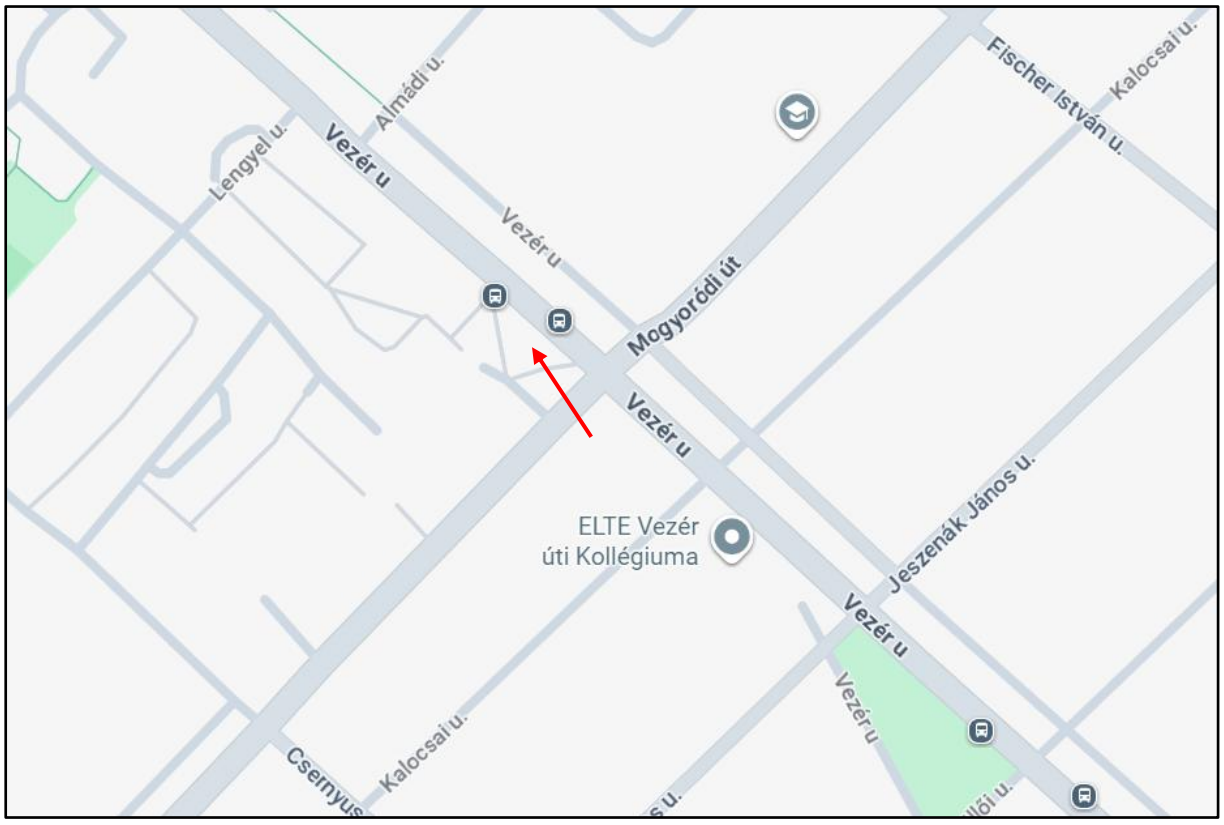
	A	B	C	D	E
1 [3] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)
198	Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk) **				
199	Zkp/Kp-1	10000	SZ	2	2
200	Zkp/Kk-1	K	SZ	2	3
201	Zkp/Kk-2	K	SZ	2	2
202	Kt-Zkp-1	10000	SZ	2	2
203	Kt-Zkk-1	K	SZ	2	3
204	Kt-Zkk-2	K	SZ	2	3
205	Kt-Zkk-3	K	SZ	2	2

F	G	H	I	J	K
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m2/m2)[65]	Parkolási szintterületi mu-tató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
70	-	-	-	-	4,5
60	-	-	-	-	4,5
40	-	-	-	-	4,5
70	-	-	-	-	4,5
60	-	-	-	-	4,5
70	-	-	-	-	4,5
85	-	-	-	-	4,5

KÖZMŰTÉRKÉP



TÉRKÉP



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. környezet



02. vizsgált terület



03. vizsgált terület



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. vizsgált terület



09. Vezér utca



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület



12. vizsgált terület