

## ÜRES, FEJLESZTÉSRE ALKALMAS TELEK ÉRTÉKBECSLÉSE



### *Az értékelő társaság:*

Szakértő neve:

Hangya Péter

Eng. sz.: 07930/2018

Az értékelés napja:

2019.05.27.

A vizsgálat célja \*

Tárgyi ingatlan értékének megállapítása értékesítési szándékkal.

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

X

*Az értékbecslést igénylő:*

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

## Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>		Budapest 2813/6	
<b>Az ingatlan címe:</b>		<b>Budapest, Rimaszombati út 15 b</b>	
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>		kivett lakóház udvar	
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>		hasznosítatlan	
<b>Vagyonértékű jog megnevezése:</b>	tulajdon- jog	mértéke/időtartama	1/1-ed tulajdoni hányad
<b>Telek területe</b>			526 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték</b>			
Piaci összehasonlító megközelítés szerint bruttó			21.700.000.-Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint: bruttó			21.725.000.-Ft
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték :</b>			<b>Nettó : 21.705.000.-Ft</b>
			<b>Bruttó : 21.705.000.-Ft</b>

### Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége \*

Könnyen	X	Átlagos		Problematikus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		erős túlkí- nátat	

#### Mellékletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	X
		2. Hivatalos helyszínrajz	X
		3. Alaprajz	
		4. Térképkivonat	X
		5. Fotók	X
		6. Egyéb...TRT kivonat	X

Hangya Péter E. PH  
 Ingatlan értékbecslő  
 ESZ: 07930/2018  
 Mobil: +36 70 272-1496  
 Az értékelő aláírása

<b>Piaci érték</b>	<b>Bruttó</b>	21.705.000. -Ft
<b>Likvidációs érték (75%)</b>		16.278.750.-Ft

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	<b>Budapest, Rimaszombati út 15/b</b>
Helyrajzi száma:	Budapest 2813/6
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	<b>Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata</b> 1/1-ed tulajdoni hányadban
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	tehermentes, vezetékjog 12nm Elmű
Bérlő:	nincs
Bérlő minősége	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	---
A telek területe:	526 m <sup>2</sup>
A telek alakja, formája:	(tört) téglalap alakú telek,
A telek határai, kerítettsége:	A telek ingatlanokkal körbevett, bekerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Budapest Kelenföldi városrészén a Kelenföldi vasúti pályaudvar közelében helyezkedik el. Déli tájolású
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terepű
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen a terület (bontandó, rossz állapotú ~20 nm-es ház)
Az ingatlanon jelenleg található:	bontandó, rossz állapotú ~20 nm-es ház
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	alapvetően lakó épületek, részben kereskedelem illetve közvetlenül mellette egy Hotel található
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a településrész központjához légvonalban kb. 600-800-m-es távolságra, a belvárosi részhez kb. 5 km távolságra helyezkedik el
Megközelíthetősége:	kiépített aszfaltozott utcán keresztül közelíthető meg
Közlekedési eszközök:	gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel
Közművesítettség:	a teljes közmű rendelkezés áll, a Rimaszombati úton (víz, villany, gáz, csatorna, telefon) jelenleg a vizsgált ingatlanra közmű nincs lekötvé.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )	--
A telefonvonalak száma	--
A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	kivett lakóház, udvar
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	vegyes funkciójú épület
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Jelentős zaj és környezeti terhelés

Környezeti állapot ( szemrevételezés és szóbeli információ alapján )

a város egyik lakó és forgalmi csomóponti (tömegközlekedési, vasút, villamos, busz stb. P+R) övezetében helyezkedik el

### Az érvényes TRT alapján az adott terület szabályozása:

- övezeti besorolása: Vt-M-XI-02” vegyes településközpontú területek, építési övezet
- építési övezet : építési övezet
- beépítési mód: Z(árt)
- megengedett legkisebb telek nagyság: 1500 m<sup>2</sup>
- megengedett max. beépíthetőség. 50 %-os
- megengedett építmény magasság 13 - 25 m

Vt-M-XI-02	1500	35	Z	50	65	13,0	25,0	5,00	3,50	1,50	0	0	30
------------	------	----	---	----	----	------	------	------	------	------	---	---	----

A vizsgált ingatlan a város Kelenföldi pályaudvaránál található. Könnyen megközelíthető helyen.

A területen épület építmény nem található, azon szórványosan fák, bokrok található. A terület te-repe rendezett.

### A LEHETSÉGES FEJLESZTÉS ADATAI

A telek mérete: 526 m<sup>2</sup>

A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma:: vegyes funkciójú épület

A beépíthető összes terület 263 m<sup>2</sup>

Főfunkció vegyes funkció

A beépíthető terület nagysága: 2630 m<sup>2</sup>

A megépíthető szintszám a földszint alatt: 1

A megépíthető szintszám a földszint felett: 4-8 (13-25 m)

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

**Értékelés**

**Piaci összehasonlító megközelítés**

### A telekérték meghatározása

<b>A telek területe (m<sup>2</sup>)</b>	526	<b>Besorolása:</b>	vegyes település-központú területek, építési övezet
<b>Pillanatnyi hasznosítási forma:</b>	beépítetlen terület, hasznosítatlan	<b>Legjobb hasznosítási forma:</b>	vegyes funkció

### A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár*	Fajlagos ár
Budapest, XI. ker. Bogyó u.	2019	vegyes	760 m <sup>2</sup>	90 M Ft K	118.421.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest, XI. ker. Kelenföldi út		lakóövezeti besorolású terület (L3)	800 m <sup>2</sup>	80 M Ft K	100.000.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Somogyi út		lakóövezeti besorolású terület (L4)	974 m <sup>2</sup>	105 M Ft K	107.803.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Sasadi út		lakóövezeti besorolású terület (L6)	924 m <sup>2</sup>	110 M Ft K	119.048.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Tétényi u.		vegyes besorolású terület	209 m <sup>2</sup>	16,5 M Ft K	78.947.-Ft/m <sup>2</sup>

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Fajlagos alapár:	<b>bruttó 104.844.-Ft/m<sup>2</sup> nettó 82.554 Ft/ m<sup>2</sup></b>
------------------	--

### A telekérték korrekciója

	<i>Részletezés</i>	<i>% eltérés az alapértéktől</i>
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 3 %
- beépíthetőség	Önállóan nehezen beépíthető	- 30 %
- beépítettség	azonos	+- 0 %
- alak, forma, területi méret	(tört) téglalap alakú	- 4 %
- fekvés	zajos, vasút, közút	- 4 %
- elhelyezkedés	a város közlekedés csomóponti határán helyezkedik el	+ 0 %
- megközelíthetőség	kiépített aszfaltozott út mellett helyezkedik el.	+- 0 %
- domborzat és lejtésviszonyok	azonosan sík terület	+- 0%
- infrastruktúra	azonos kiépítettség	+- 0%

- esztétikai benyomás	azonos	+ - 0 %
- környezeti szennyezettség	azonos	- 9 %
- kerítettség	azonos	+ - 0 %
- meglévő közművek	azonos	+ - 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+ - 0 %
- hatósági előírások	azonos	+ - 0 %
- hasznosíthatóság	azonos	+ - 0 %
		Σ - 50 %

#### A telekérték megállapítás

Telekérték:	526 m <sup>2</sup> x	50%	nettó82.554.-Ft/m <sup>2</sup>	=21.711702.-Ft
<b>Összesen:</b>				<b>21.700.000.-Ft</b>

Értékelés

Hozamalapú megközelítés

#### Direkt tőkésítés ( kisebb értékű fejlesztésre alkalmas területek esetén )

Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték.

	Fajlagos mennyiség	Összeg
A fejlesztési szaldó:		
A eladásra hasznosítható terület vegyes funkcióra. (bruttó)		2630 m <sup>2</sup>
Az építési költségek a bruttó területre vonatkozóan. ~450.000 Ft/nm		~1.183.500.000.-Ft
Garázs szint építési költsége :	~200.000 Ft/nm (~342nm)	~.68.400.000.-Ft
Egyéb költségek(10%)	Értékesítés, járulékok, tervezés, közmű hozzájárulások, marketing költségek, stb.	~118.350.000.-Ft
Összes költségek :		~1.370.250.000.-Ft
Eladhatóság :		
Figyelembe vehető bevétel(nettó)	1972 nm X 750.000 Ft/nm	Bruttó: 75 %-a ~ 1.479.000.000.-Ft
- Garázs,tároló bevételek	~ 25 db	~ 50.000.000.-Ft
Összes bevétel :		~ 1.529.000.000.-Ft
Egyenleg :		~ + 158.750.000.-Ft
A fejlesztő haszna	A bevételekre vetített 10 %	137.025.000.-Ft
A fejlesztés maradványértéke		21.725.000.-Ft
A megszerzés költségei		? -Ft
A telek bruttó maradványértéke		<b>21.725.000.-Ft</b>

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Budapest város közigazgatási területén a település lakói övezetében, nagyon könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el. Az ingatlan reális értékének meghatározásához a piaci összehasonlító módszerű vagyoneértéket és hozamalapú értékelést célszerű figyelembe venni, mivel kellő számú összehasonlító értékadat áll rendelkezésre az érték meghatározásához. Döntő súllyal a piaci összehasonlító módszerű értékelést javaslom figyelembe venni, mivel az lakó telkek piacán elsősorban a magán építők és fejlesztők felépítését követően jellemzően értékesítik a megvalósított lakó ingatlanokat. A város területén nem jellemző a fejlesztések bérbe adás útján történő hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	21.700.000.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	80 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	21.725.000.-Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	20 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	21.725.000.-Ft
Forgalmi érték kerekítve	<b>21.705.000.-Ft</b>

## A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Budapest város közigazgatási területén az elmúlt 4-5 évben elég sok lakó ingatlan került szervezett formában lakó terület kialakításra, így magántulajdonban lévő telkekből van beruházásra alkalmas telek kínálat. A beruházásra alkalmas lakó terület kínálat városi viszonylatban viszonylag bőséges, de a kereslet is élénk, és egyéb pozitív változások is várhatóak.

A vizsgált telek előnye, hogy kialakított telekhatárokkal rendelkezik azonnal beépíthető, hasznosítható. A városrész társasház beruházásra megfelelő övezet, ahol az elmúlt évek során több zöldmezős beruházás valósult meg.

Hosszú távú értékállandóság kockázata	értékét hosszútávon megtartja, mivel fejlődő városrészben helyezkedik el
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	kellő számú piaci összehasonlítható értékeket áll rendelkezésre
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	nincs
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	az ingatlan kényszer értékesítés esetén viszonylag könnyen értékesíthető, mivel folyamatosan van kereslet társasház építési telkek iránt.

## A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

### XI. kerület

#### Előttörténet



1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl



A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés. A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombosor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

#### Ókor



Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt. A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja. A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter Teutanusnak* nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztítottak el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

### **Középkor és kora újkor**

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tövében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberek területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronföldre, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.

A ma Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a terület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

### **Újkor**

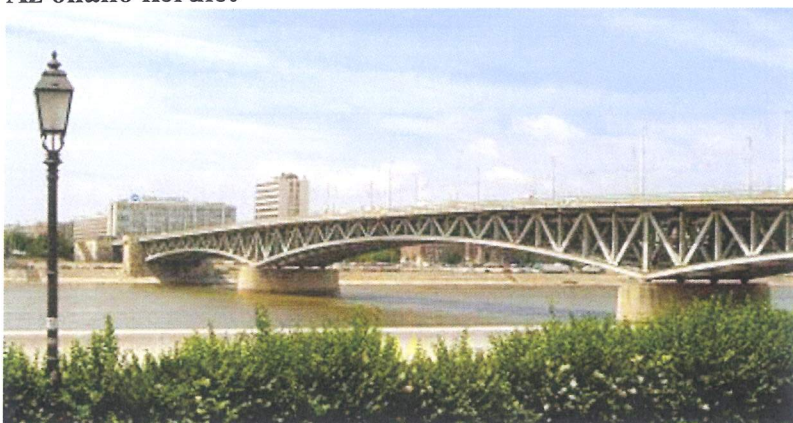
Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmocsarasodó főága, majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról, Albert Kázmér szász-tescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán egyutcás falucska maradt.

1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építette 1854-ben Julius Haynaua terület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Örmözön (Rákóczi Ferenc-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Örsödön (a Hunyadi János-vízet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata.

A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket meg-

könnyítette, hogy a filoxéravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép- Gőzkazán Gyára és Vasöntődéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, tésztagyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágány-hálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről –Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

### Az önálló kerület



Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határaikat pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi elöljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimreváros* nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarra bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidroplánállomás is működött a Szent Gellért térenél, a Dunán.) Budapest ostroma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglaltak Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Eről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.

1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házgyári elemekből összeállított, paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le.

Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén

(Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.

A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

## Kelenföld

Kelenföld nyugati irányból hegyekkel és dombokkal határolt, sík terület. Az 1870-75 közötti folyamatszabályozás előtt a Duna árterülete, helyeken mocsaras volt.

Északon a Gellérthegy, Szentimreváros és Lágymányos, keleten a Duna, délen Albertfalva és Kelenvölgy, nyugaton pedig Órmező, Sasad és Sashegy határolja. Pontos határai: Villányi út a Karolina útig – Karolina út – Bocskai út – Fehérvári út – Körvasút – Duna folyam - Kondorosi út - Solt utca – Kelenvölgyi határsor - a MÁV hegyeshalmi vonala – Nagyszőlős utcai aluljáró - Budaörsi út a Villányi útig.

### Történelem

A név eredete :

A területet a középkorban Tabánnak nevezték. A Kelenföld név eredete vitatott: egyesek a német Krenfeld (tormaföld) szóból, mások Kelen honfoglalás kori vezér nevéből származtatják. Döbrentei Gábor 1847. évi dűlőkeresztelője alkalmával az addigi német elnevezésű Kreinfeld területe a magyar Kelenföld” névre magyarosodott vissza.

A terület benépesülése:

A terület a 18. században kezdett benépesülni szőlőművelőkkel, majd a 19. században az ipar is megjelent. Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata. A Fehérvári úttól keletre elektrotechnikai, építőipari, gépipari, textilipari, optikai, konzervipari és édesipari üzemek létesültek, magánvállalkozásként. A Kelenföldi Erőmű a Lágymányosi-öböl torkolatánál 1913-ban épült.

Az Erzsébet Sósfürdő 1854-ben nyitott meg, köré kedvelt üdülőttelep épült a következő évtizedekben.

Kelenföld az 1920-as évektől kezdett beépülni többnyire kertvárosias formában, a főutakon nagyobb lakóházakkal kiegészülve. A városrész délkeleti részén ugyanebben az időben kezdett kialakulni egy később elég rossz hírűvé vált, szükségslakásokból álló nyomornegyed, a mai Galvani utca közelében létezett Jeruzsálem-telep, amelyet az 1930-as évek végén számoltak fel, az épületeket részben műhelyekké, részben munkáslakásokká átalakítva.

A második világháború után az ipari üzemeket államosították.

Az egykori Erzsébet Sósfürdő helyén 1950-ben felépült a Szent Imre Kórház, ami 1972-ben, majd 1978-ban bővült új épületekkel.

A Kelenföldi autóbuszgarázs



A lakótelepek 1966-1983 között épültek fel több ütemben, a Tétényi, a Fehérvári, valamint az Etele (akkori nevén Szakasits Árpád) út mentén. Kisebb panelház-csoportokat építettek még az Andor utca nyugati végénél is (pl. az Allende-park).

A lakótelep közepén a Kelenföldi Városközpont Zilahi István és Bede József tervei alapján épült meg 1975 és 1979 között. A szolgáltatóház funkción kívül itt nyitott meg a Budapesti Művelődési Központ is. A komplexum annak átadása óta nem volt felújítva. Élelmiszer áruház, piac és gyorsétterem mellett a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár egyik tagkönyvtára üzemel benne.

A rendszerváltás után

A 2000-es években ismét több lakóingatlan-fejlesztési projekt indult, általában a korábbi rozsdasáv helyén. Ezek közül a legnagyobb a Fehérvári út és a Szerémi út között elterülő, a Hauszmann Alajos utcától északra fekvő Nádorkert lakópark. A Szerémi út és a Budafoki út között ebben az időszakban jelentős irodaépület-fejlesztés mentek végbe. Az évtized második felében a szolgáltató szektor is kibővült, így például a Hengermalom út és a Budafoki út sarkán az egykori Magyar Kábel Művek egykori üzemcsarnokának átalakításával megnyílt az Újbuda Center.

A panelprogram keretében számos panelházat felújítottak, illetve külsőleg leszigeteltek (pl. Etele út 2-24., az ún. „12 lépcsőházas” épület), részben megszínesítve ezzel az egyébként egyhangúan szürke lakótelepi homlokzatokat.

A 4-es metró építésével kapcsolatban néhány kisebb (részben ideiglenes) közlekedési változás érintette a területet, elsősorban a Kelenföldi városközpont (Etele út – Tétényi út sarok) és az Etele tér környékén. 2010-ben elbontották az 1976-ban épült (korábban a Gábor Dénes Főiskolának is ott-hont adott) jellegzetes SZÁMALK-épületből (Etele út 68.), valamint az egykori Budai Lottó Áruház (később virág- és dísznövény-nagykereskedés) épületéből álló együttest.

#### Népesség

Teljes népesség 53 332 fő (2001)

#### Vallás

Kelenföld területén három katolikus plébánia osztozik: a vasútvonaltól északra fekvő terület a Budai Ciszterci Szent Imre Plébániához, a Tétényi úttól nyugatra fekvő rész a Kelenföldi Szent Gellért Plébániához, míg a keleti rész a Lágymányosi Szent Adalbert Plébániához tartozik.[2] Itt épült Budapest legfiatalabb temploma, a 2014. október 31-én átadott és felszentelt Boldog Meszlényi Zoltán templom, a Lágymányosi Szent Adalbert Plébánia új templomaként.

#### Kultúra

A központban az 1990-es évekig vetített filmeket az Olimpia Mozi, ami a Bartók után a kerület második filmszínházaként nyitott meg. (A Bartók mozi a Móricz Zsigmond körtér déli oldalát határoló Simplon házban működött a Bartók Béla úti tömbben. Hosszú szünet után az Allee bevásárlóközpontban nemrég megnyitott multiplex a kerület egyetlen mozija.)

### AZ ÉRTÉKEKÉLÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

*A telek adottságai miatt társasház építésére alkalmas.*

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangjába illeszkedik, jól megközelíthető.

## Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük

---

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értébecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,
- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, a mi gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

*A **forgalmi érték** alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.*

*Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.*

**Piaci értéken** azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

# TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/250101/2019  
2019.05.24

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 2813/6 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Rimaszombati út 15/B.

### I. RÉSZ

#### 1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar 0 526 0,00

### II. RÉSZ

#### 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 131675/1/2003/03.04.10  
jogcím: kisajátítás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

### III. RÉSZ

#### 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51247/2/2011/10.08.18

Vezetékjog  
az ingatlan 12 m2 nagyságú területére, ( VMB-82/2010 )  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# TÉRKÉPEK

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

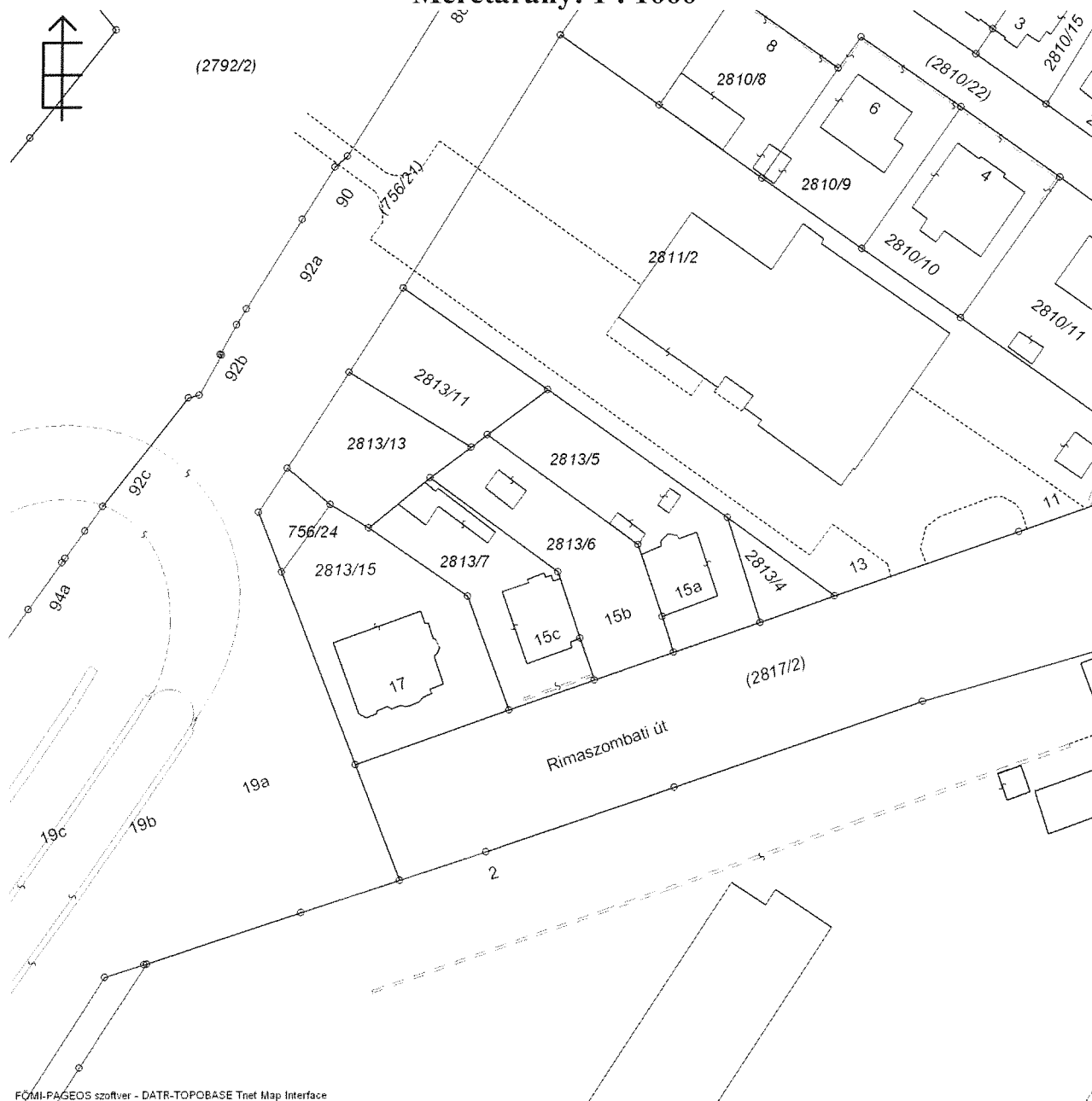
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 2813/6 Megrendelés szám:

9000/7034/2019

2019.05.24 15:18:31

Méretarány: 1 : 1000



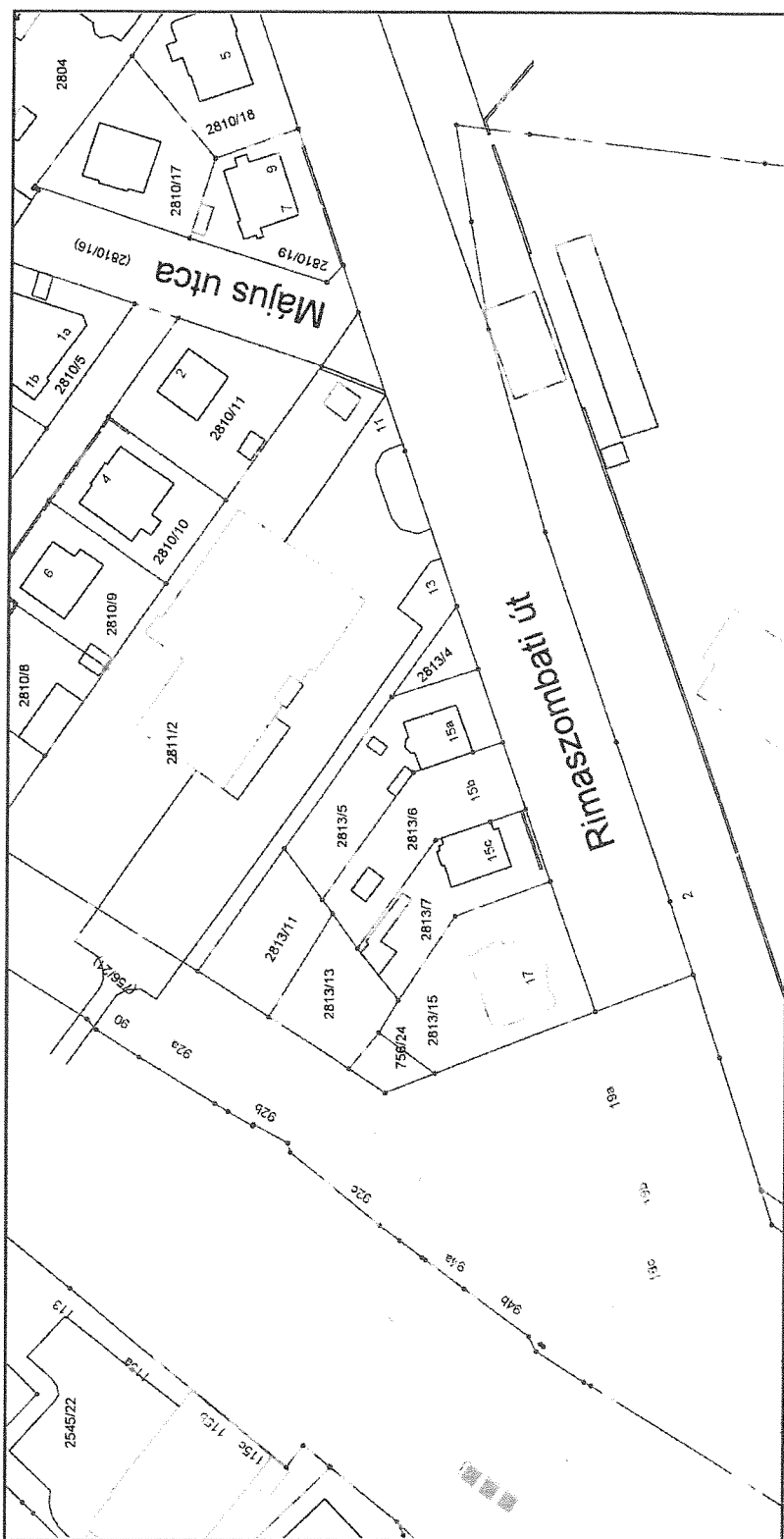
**A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!**



# TÉRKÉP KIVONAT

**ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA**  
Térkép címe

M 1:1000 (A4)

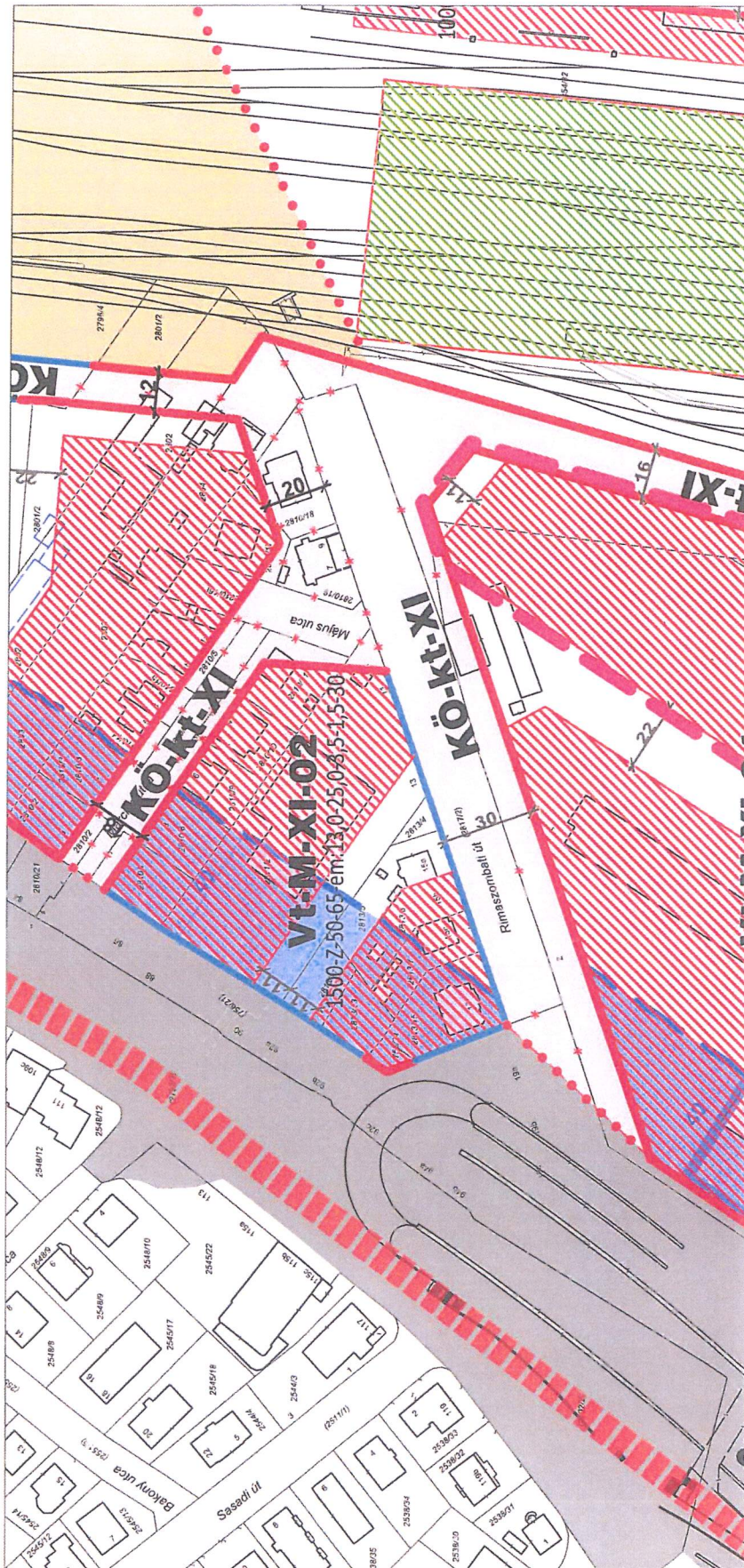


Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FT.F. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

15/2018. (XII. h.) XI. öK



**VEGYES TERÜLETEK**  
Településközponti területek építési övezetei

7. Vt-M-XI jelű

Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód	Beépítési megengedett legnagyobb mértéke				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	
				terepszint felett		terepszint alatt		legkisebb (m)	legnagyobb (m)	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
				terepszint felett	terepszint alatt	szmá	szmp				szmá+	szmp+			
				általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték						
Vt-M-XI-01	1000	35	Z	60	80	13,0	16,0	4,50	3,15	1,35	0	0	25		
Vt-M-XI-02	1500	35	Z	50	65	13,0	25,0	5,00	3,50	1,50	0	0	30		
Vt-M-XI-03	1500	35	Z	40	100	13,0	16,0	4,00	2,75	1,25	0	0	15		
Vt-M-XI-04	2000	35	Z	50	90	13,0	30,0	4,00	2,75	1,25	-	-	20		
Vt-M-XI-05	2000	35	Z	50	90	13,0	45,0	6,50	4,50	2,00	-	-	20		
Vt-M-XI-06	3000	35	Z	80	80	13,0	25,0	4,65	3,15	1,50	0	0	20		
Vt-M-XI-07	6000	35	Z	80	80	13,0	30,0	6,50	4,50	2,00	-	-	22,5		
Vt-M-XI-08	6000	35	Z	100	100	13,0	30,0	6,50	4,50	2,00	-	-	17,5		
Vt-M-XI-09	10000	35	Z	50	90	13,0	30,0	4,25	2,75	1,5	0	0	10		

## FOTÓK

Utca kép :





A Telek :











