



Az értékelés azonosítója: B21É163

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyoneértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2020. november 10-én elkészítette Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5. szám alatti, 14741/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület**, továbbá Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő **1034 Budapest III. ker., Kecské u. 14742/3 helyrajzi számú, kivett csonkatelek** és a **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3. szám alatti, 14742/5 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2020. november 10-én** készített vagyoneértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlanok környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlanok természetbeni, fizikai megjelenésében változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyoneértékelésben szereplő ingatlanokra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlanok jelenlegi becsült forgalmi értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített vagyoneértékelésben meghatározott forgalmi értékekhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékeket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Hrsz.	Cím	Tulajdonos	Terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)
14741/4	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 5.	Budapest Főváros Onkormányzata	261.00	211 200	55 100 000
14742/3	1034 Budapest III. ker., Kecske utca	Budapest III. ker. Óbuda- Békásmegyer Onkormányzata	25.00	211 200	5 300 000
14742/5	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 3.	Budapest III. ker. Óbuda- Békásmegyer Onkormányzata	80.00	211 200	16 900 000
Összesen			366,00		77 300 000

A fenti értékek **nettó összegek**, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkori Áfa-törvény az irányadó.

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

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

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2021.12.10-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. június 10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 

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

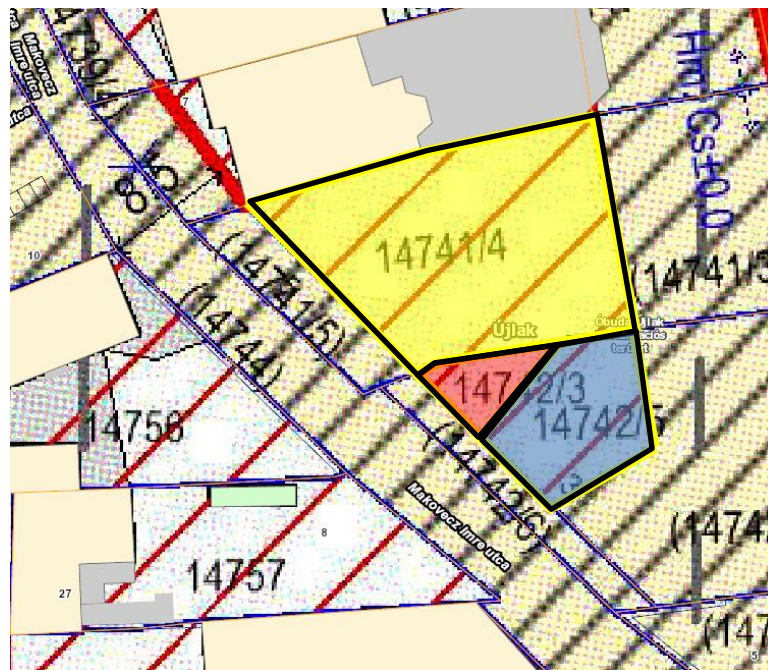


Fekesházy Áttila
Ingatlan értékbecslési irodavezető



Az értékelés azonosítója: B20Ú273

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5. szám alatti, 14741/4 hrsz.-ú,
a Budapest III. ker., Kecske utca 14742/3 hrsz.-ú,
és a Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3. szám alatti 14742/5 hrsz.-ú beépítetlen területekről

Budapest, 2020. november 10.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 20 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	5
2.1 Az ingatlanok környezete	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.3 Az ingatlanok jellemzői	7
2.4 SWOT analízis	10
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	11
4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	13
4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer	13
4.2 Hozam – maradvány – alapú megközelítés.....	15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	18
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	19
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lapok.....	
Térképek	
Ingatlanokra vonatkozó szabályozás	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5.** szám alatti, **14741/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület,** továbbá Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő **1034 Budapest III. ker., Kecse u. 14742/3 helyrajzi számú, kivett csonkatelek** és a **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3.** szám alatti, **14742/5 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.11.10.
Az értékelés célja:	az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, együttes értékesítés érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.10.27.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozam – maradvány – alapú módszer

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai– **Budapest III. ker., 14741/4 hrsz.**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5.
Az ingatlan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5. 1034 Budapest III. ker., Kecse u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	14741/4
Telek területe:	261 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti: Lk-2/Z-1

– **Budapest II. ker., 14742/3 hrsz.**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett csonkatelek
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1034 Budapest III. ker., Kecse u.
Az ingatlan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	14742/3
Telek területe:	25 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	III. Ker. Önkormányzat 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti: Lk-2/Z-1

– Budapest II. ker., 14742/5 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3.
Az ingatlan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3. 1034 Budapest III. ker., Kecské u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	14742/5
Telek területe:	80 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti: Lk-2/Z-1

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5.** szám alatti, **14741/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület,** a **1034 Budapest III. ker., Kecské u. 14742/3 helyrajzi számú, kivett csonkatelek** és a **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3.** szám alatti, **14742/5 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, együttes értékesítés érdekében.

A 14742/5 hrsz.-ú terület közvetlen a Makovecz Imre és Kecské utca találkozásánál, a 14741/4 hrsz.-ú telek a Makovecz Imre 7. szám alatti családi ház mellett, míg a 14742/3 hrsz.-ú ingatlan az említett két telek közé „V” alakban beékelődve kerül el.

Az ingatlanok egyenként és együttesen is szabálytalan alakú, kerítetlen, beépítetlen, közmű csatlakozás nélküli telkek.

A legnagyobb, 261 m²-es 14741/4 helyrajzi számú ingatlan önmagában is beépíthető, ellenben a 14742/3 és a 14742/5 helyrajzi számú ingatlanok méretük miatt (25 m², illetve 80 m²) önállóan gazdaságosan nem hasznosíthatók, beépíthetők.

A három, külön helyrajzi számon nyilvántartott telek a valóságban egységes beépítetlen területet képez, ezért az ingatlanokat együttesen értékeltük.

Az ingatlanegyüttes forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel és hozam (maradvány) alapú módszerrel is meghatároztuk. A végső forgalmi érték kialakításakor a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadtuk el. A hozam alapú módszert a modell érzékenysége, bizonytalansága miatt csak ellenőrzésre használtuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Hrsz.	Cím	Tulajdonos	Terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)
14741/4	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 5.	Budapest Főváros Önkormányzata	261,00	211 200	55 100 000
14742/3	1034 Budapest III. ker., Kecseke utca	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata	25,00	211 200	5 300 000
14742/5	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 3.	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata	80,00	211 200	16 900 000
Összesen			366,00		77 300 000

A fenti értékek **nettó összegek**, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkor érvényes Áfa-törvény az irányadó.

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

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

Budapest, 2020. november 10.

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékelési Irodát a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával, együttes értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatokat, ingatlanokra vonatkozó szabályozási terveket

Helyszíni szemle:

2020.10.27-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlanok természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

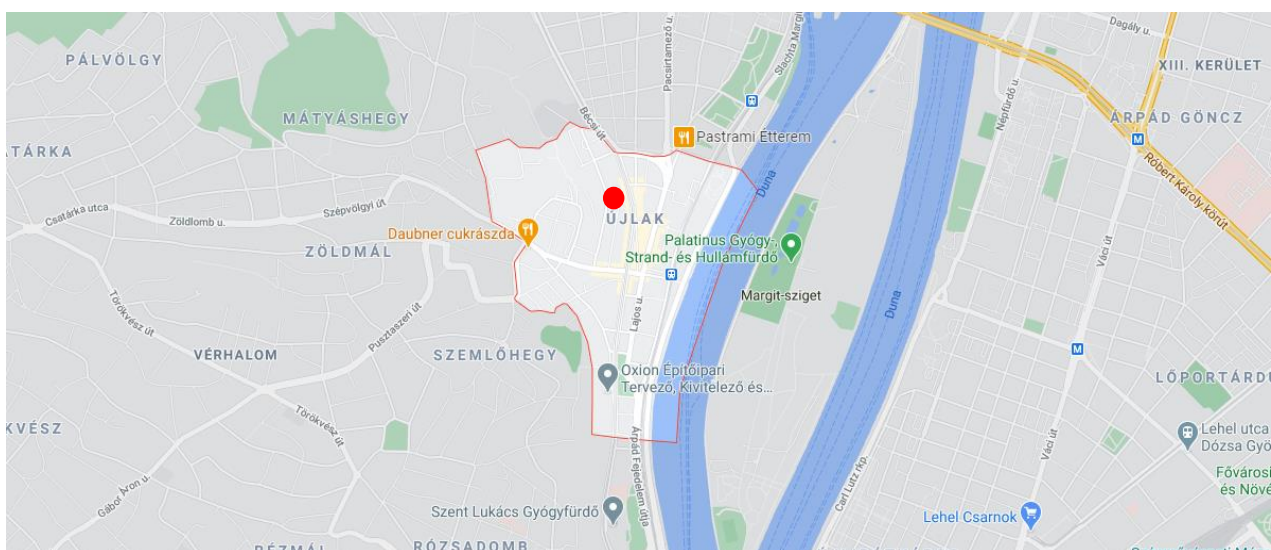
2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlanok környezete

Budapest III. kerülete, más néven Óbuda-Békásmegyér, a főváros budai oldalán, a Duna nyugati partján fekszik. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja, míg Délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon pedig Budakalással a szomszédos. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is.

A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Dózsa György utca tengely. E vonaltól nyugatra (az Óbudai temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborulatai kezdődnek. Keletre viszont sík területet találunk, amelyet a Duna legnagyobb áradásai gátak híján jelentős mértékben előntenének.

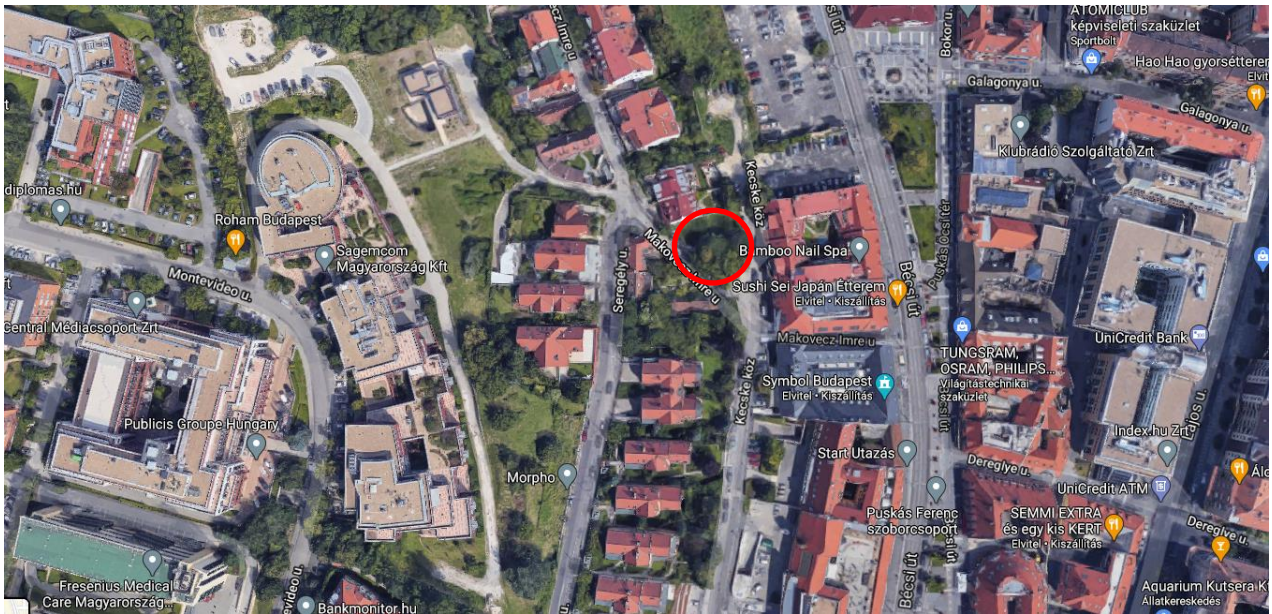
A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környezete, de a lakótelepeken alközpontok is létrejöttek, mint pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér. Városrészei: Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy, Aquincum, Békásmegyér, Csillaghegy, Csúcshegy, Harsánylejtő, Hármashatárhegy, Kaszásdűlő, Mocsárosdűlő, Óbuda, Óbuda hegyvidéke, Óbudaisziget, Rómaifürdő, Solymárvölgy, Újlak (egy része).



Az értékelt ingatlanok Budapest III. kerületében, annak Újjak városrészében található, a forgalmas Bécsi úttal párhuzamos Kecseke utca és Makovecz Imre utca sarkán. A valóságban Kecseke köz néven ismert utca a Szépvölgyi útból ágazik el és családi házak között, zsákutcaként végződik, míg a Makovecz Imre utca szűk, egy sávú utca.

A vizsgált telkek a két utca találkozásánál fekszenek. A 14741/4 és a 14742/5 helyrajzi számú ingatlanoknak egyaránt a Makovecz I. utcával és a Kecseke utcával is van közterületi kapcsolata, míg a 14742/3 hrsz.-ú terület csak a Makovecz Imre utcával határos, az említett két ingatlan közé, „V” alakban beépítetlen terület el.

A három, külön helyrajzi számon nyilvántartott telek a valóságban egységes beépítetlen területet képez.



Személygépkocsival a Szépvölgyi út irányából a Kecseke utca felől lehet megközelíteni, mivel a Kecseke utca irányából a Makovecz Imre utca egyirányú. Tömegközlekedéssel legegyszerűbben a Bécsi úton közlekedő 19 és 41 jelzésű villamosokkal érhető el, onnan a Katinyi mártírok parkja megállóból gyalogosan, illetve a 960-os számú éjszakai autóbusszal.

Az ingatlan városias, többségében 2-3 szintes lakóházak környezetben fekszik, ennek köszönhetően infrastruktúrális ellátottsága jónak tekinthető. A közelben iskolák, egészségügyi központok, valamint a főbb kereskedelmi, szolgáltatási egységek mind megtalálhatók.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

– Budapest III. ker., 14741/4 hrsz.

Ingatlan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5. 1034 Budapest III. ker., Kecseke u.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5.
Helyrajzi száma:	14741/4
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen terület
Telek területe:	261 m ²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- a T-67322 ttszámú térrajz alapján megosztás során átjegyezve a 14741/2 hrsz-ú ingatlanból.

– Budapest II. ker., 14742/3 hrsz.

Ingtalan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1034 Budapest III. ker., Kecse u.
Helyrajzi száma:	14742/3
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Megnevezése:	kivett épület, udvar
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek területe:	25 m ²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- Egyéb a T-61453 ttsz térrajz alapján a 14742 hrsz megosztása után keletkezett 14742/3 hrsz 40 m2 területte ide átjegyezve. - a T-87018 ttsz. számú változási vázrajz alapján a 14742/3 helyrajzi számú ingatlanból 15 m2 terület átjegyezve a (14742/6) helyrajzi számú ingatlanhoz.

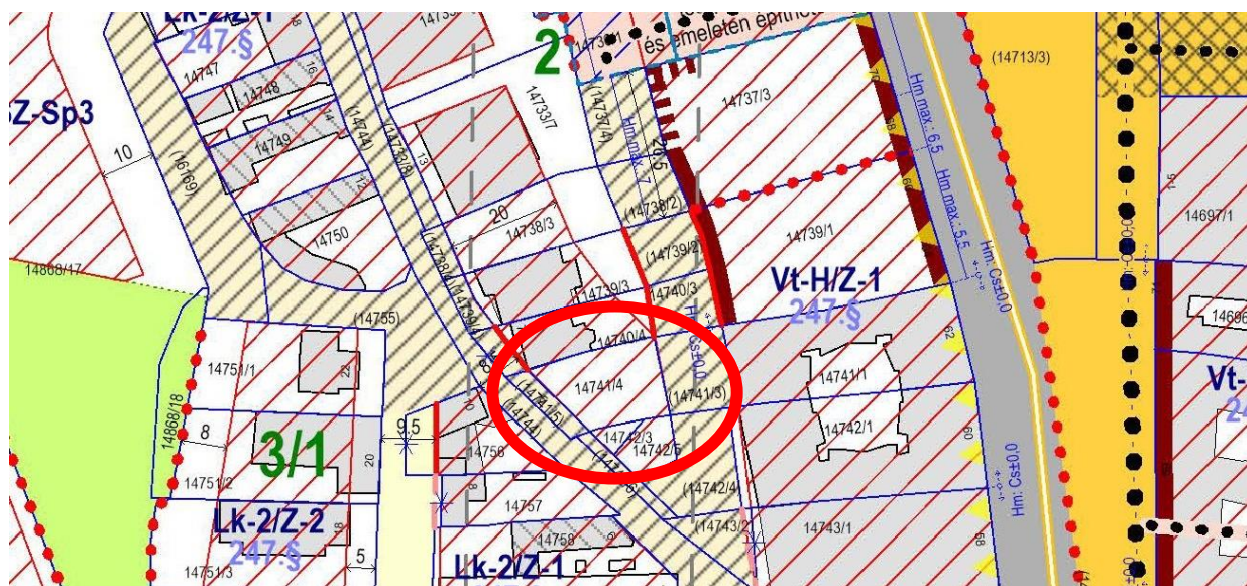
– Budapest II. ker., 14742/5 hrsz.

Ingtalan természetbeni címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3. 1034 Budapest III. ker., Kecse u.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3.
Helyrajzi száma:	14742/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 1 / 1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen terület
Telek területe:	80 m ²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- a 14742/2 hrsz-ú ingatlant megosztottam és az újonnan nyitott 14742/5 hrsz-ú ingatlanra 80 m2 nagyságú területtel ide lejegyeztem a T-83431 ttszámú vázrajz alapján

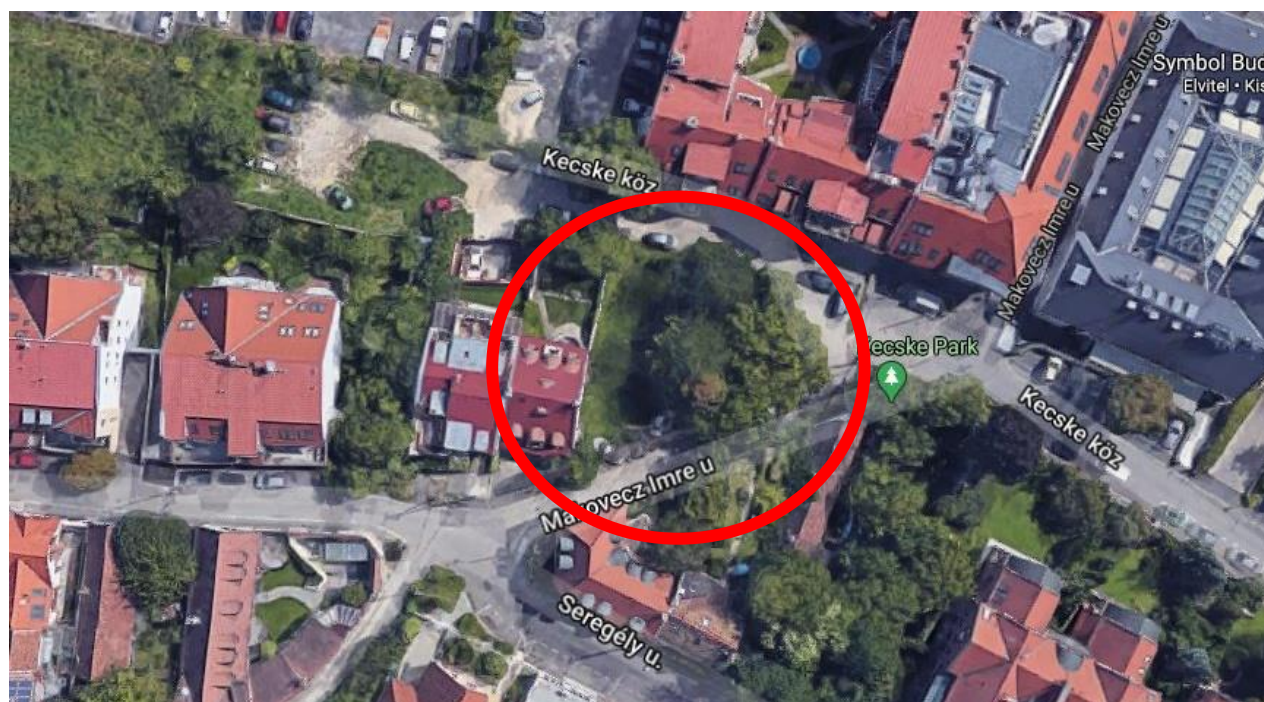
2.3 Az ingatlanok jellemzői

Beépítettség:	az ingatlanegyüttes beépítetlen
Telek alakja:	szabálytalan trapéz alakú
Domborzat:	a Kecse utca irányába lejt
Növényzet:	fákkal és bokrokkal benőtt, füves terület
Kerítés:	kerítetlen
Közművek:	nincs közműcsatlakozás, közművek a szomszédos ingatlanokról és utcáról érhetőek el
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Lk-2 KÉSZ szerinti: Lk-2/Z-1

Terület kimutatás						
Hrsz.	Cím	Tulajdonos	Terület (m ²)	Övezeti besorolás	Bruttó szintterületi mutató - általános	Bruttó beépíthető szintterület (m ²)
14741/4	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 5.	Budapest Főváros Önkormányzata	261,00	Lk-2/Z-1	1,2	313,2
14742/3	1034 Budapest III. ker., Kecse utca	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata	25,00	Lk-2/Z-1	1,2	30,0
14742/5	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 3.	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata	80,00	Lk-2/Z-1	1,2	96,0
Összesen			366,00			439,20



Az ingatlanokra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.



Az ingatlanok egyenként és együttesen is szabálytalan alakú, kerítetlen, beépítetlen, közmű csatlakozás nélküli telkek. Felszínük a Makovecz Imre utca irányából, a Kecse utca irányába lejt.

Az értékelt telkek közül a 14742/5 hrsz.-ú 80 m²-es terület a két utca találkozásánál, a 14741/4 hrsz.-ú telek a Makovecz Imre 7. szám alatti családi ház mellett, míg a 14742/3 hrsz.-ú ingatlan az említett két telek közé „V” alakban beékelődve terül el. A 14742/5 hrsz. három oldalról, a 14741/4 hrsz. két oldalról, a 14742/5 hrsz. pedig egy oldalról közterülettel határolt.

A legnagyobb, 261 m²-es 14741/4 helyrajzi számú ingatlan önmagában is beépíthető, ellenben a 14742/3 és a 14742/5 helyrajzi számú ingatlanok méretük miatt (25 m², illetve 80 m²) önállóan gazdaságosan nem hasznosíthatók, beépíthetők. A három, külön helyrajzi számon nyilvántartott telek a valóságban egységes beépítetlen területet képez, hasznosításuk együttesen javasolt.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban az alábbi védettségek szerepelnek a 14741/4 és 14742/3 hrsz. alatti ingatlanokkal kapcsolatban:

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 3	14741/4	fokozottan védett régészeti lelőhely	42719	Budaújlak északi része
Budapest	Budapest 3	14741/4	fokozottan védett régészeti lelőhely	30943	Bécsi út 62.
Budapest	Budapest 3	14741/4	régészeti lelőhely	72911	Óbuda és Békásmegyér

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 3	14742/3	fokozottan védett régészeti lelőhely	42719	Budaújlak északi része
Budapest	Budapest 3	14742/3	fokozottan védett régészeti lelőhely	56292	Bécsi út 60.
Budapest	Budapest 3	14742/3	régészeti lelőhely	72911	Óbuda és Békásmegyér

Az ÓBÉSZ 5. melléklete alapján az ingatlan és környezete 'D' geotechnikai kategóriába sorolt terület, így az ÓBÉSZ 4. §-ban foglaltakat is figyelembe kell venni



2.4 SWOT analízis

– Budapest III. ker., 14741/4 hrsz.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • építési telek • kedvező beépítési paraméterek 	<ul style="list-style-type: none"> • telek előnytelen alakja • telek lejtése • régészeti lelőhely • D geotechnikai kategóriába sorolt terület
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés • a 14742/3 és a 14742/5 hrsz.-el közös együttes hasznosítás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

– Budapest III. ker., 14742/3 hrsz.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • kedvező beépítési paraméterek 	<ul style="list-style-type: none"> • a telek mérete miatt nem beépíthető • telek lejtése • telek előnytelen alakja • régészeti lelőhely • D geotechnikai kategóriába sorolt terület
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • 14741/4 és 14742/5 hrsz.-el közös hasznosítás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

– Budapest III. ker., 14742/5 hrsz.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • kedvező beépítési paraméterek 	<ul style="list-style-type: none"> • a telek mérete miatt nem beépíthető • telek lejtése • telek előnytelen alakja • D geotechnikai kategóriába sorolt terület
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • 14741/4 és 14742/3 hrsz.-el közös hasznosítás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Költség alapú megközelítés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Tekintettel arra, hogy a 14742/3 és a 14742/5 helyrajzi számú ingatlanok méretük miatt (25 m², illetve 80 m²) önállóan gazdaságosan nem hasznosíthatók, beépíthetők, valamint az értékelt három, külön helyrajzi számon nyilvántartott telek a valóságban egységes beépítetlen területet képez, hasznosításuk együttesen javasolt, ezért az ingatlanokat együttesen értékeltük.

Jelen értékelésben forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel és a hozam, maradvány alapú módszerrel állapítottuk meg.

4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak a vizsgált ingatlanegyütteshez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telkektől. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlanegyüttes forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített fajlagos értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlanegyüttes forgalmi értéke, piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlanegyüttes forgalmi értéke, piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest III. ker., Kecse utca - Makovecz I. u. 3-5.	Budapest III. ker., San Marco u. 33.	Budapest III. ker., Föld u. 48.	Budapest III. ker., Kunigunda útja 14.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. november	2020. november	2020. november
Adat forrása		ingatlan.com/28647659	ingatlan.com/31011610	ingatlanbazar.hu/18352840
Ingatlan típusa	telek	telek bontandó épülettel	telek bontandó épülettel	beépítetlen telek
Övezeti besorolás	Lk-2/Z-1	Ln-2/ZK-3	Ln-2/Z-KV1	Ln-2/Z-1
Bruttó kínálati ár (Ft)		149 990 000	129 000 000	105 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		118 102 362	101 574 803	82 677 165
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	106 292 126	91 417 323	74 409 449
Telek terület (m ²)	366	507	354	275
Fajlagos ár (Ft/m ²)		209 649	258 241	270 580
Beépíthetőség (%)	50%	40%	65%	70%
Szintterületi mutató (m ² /m ²) - általános	1,2	2,5	2,0	4,0
Bruttó beépíthető szintterület (m ²)	439,20	1 267,50	708,00	1 100,00
Fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m ²)		83 860	129 121	67 645
Szöveges leírás	3 helyajzi számból álló, közmű nélküli telekegyüttes.	Közel szabályos alakú, összközműves telek, 4 lakásos bontandó / felújítandó lakóházzal.	Közel szabályos alakú, összközműves telek, bontandó lakóházzal. Szabályozás szerint a telken lévő épület védelemmel érintett.	Közel szabályos alakú, víz, villany, csatorna közművel rendelkező beépítetlen telek. A terület geodéziai felmérése, régészeti feltárása megtörtént.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Körületen belüli elhelyezkedés	Újlak, lakóövezet	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	10%
Közlekedés, megközelíthetőség	gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	366	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, meredek terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	több utcával határos, saroktelek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves (víz, villany, csatorna közmű bevezetve, gáz az utcáról és szomszédos ingatlanokról elérhető)
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Lk-2/Z-1	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti szabályozás - egyéb rendelkezések	D geotechnikai terület	kedvezőbb	védett utcakép, védelemmel érintett épület, épületész	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Beépíthetőség mértéke	50%	kedvezőtlenebb (40%)	kedvezőbb (65%)	hasonló (70% - övezeti tervlap alapján kijelölt építési terület cca. 50%)
Korrekció mértéke		5%	-5%	0%
Szintterületi mutató (m ² /m ²) - általános	1,2	kedvezőbb (2,5)	kedvezőbb (2,0)	kedvezőbb (4,0)
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-20%
Szintterületi mutató (m ² /m ²) - prakolási	0,5	kedvezőbb (2,0)	hasonló (1,25)	kedvezőbb (2,0)
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Bontandó épület	nincs	van (285 m ²)	van (92 m ²)	nincs
Korrekció mértéke		10%	5%	0%
Egyéb korrekciós tényezők	régészeti lelőhely	hasonló	hasonló	kedvezőbb (régészeti feltárás megtörtént)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-5%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	211 301	199 167	245 329	189 406
Korrigált ár (Ft)	77 336 166	fajlagos nm ár x telek területe		
Az ingatlanegyüttes forgalmi értéke, kerekítve:		77 300 000 Ft		

4.2 Hozam – maradvány – alapú megközelítés

Az értékelés során az értékelt ingatlanegyüttes jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

1. Első lépésként a szabályozási tervek és építési előírások segítségével meghatároztuk az értékelt területen létesíthető épület típusát és területét (2. sz. táblázat). Számításaink során feltételeztük, hogy az ingatlan beépítési paraméterei teljes egészében kihasználhatóak, köszönhetően a telek lejtésének.
2. Kiszámítottuk az épületben kialakítandó garázsok, tárolók és lakások számát, valamint ezek alapterületeit (3. sz. táblázat).
3. Megvizsgáltuk az értékesíteni kívánt ingatlantípusok (albetétek) lehetséges fajlagos piaci árát (4. sz. táblázat).
4. A maradványérték meghatározásához az 5. számú táblázatban a jelenlegi árak alapján kiszámítottuk a fejlesztés bevételeit és az ÉKS 2020 kiadvány segítségével meghatároztuk a fejlesztés költségeit. Ezt követően megállapítottuk a szükségesnek vélt hitel nagyságát, annak költségeit (kamatköltség, egyszeri költség), valamint az elvárt nyereség mértékét, és az ütemezéssel kapcsolatos kockázatok nagyságát. A nettó összbevétel és nettó összköltség különbözete az ún. maradvány érték, mely az ingatlan nettó forgalmi értékével egyenlő.

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. A maradvány alapú értékeléssel az ingatlanegyüttes forgalmi értéke nettó 72 900 000 Ft. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. számú táblázat: Az ingatlanon létesíthető épület terepszint alatti, illetve feletti területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	366	m ²
Bruttó terület térszín alatt	120	m ²
Bruttó terület összesen:	486	m²
Nettó terület térszín felett	312	m ²
Nettó terület térszín alatt	100	m ²
Nettó terület összesen:	412	m²

3. számú táblázat: Tervezett épület területkimutatása

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ														
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó összterület (közlekedők nélkül) (m ²)	Nettó területek (m ²)						Értékesíthető albetétek darabszáma				
				Lépcsőház, közlekedő, függőfolyosó, lift szintenkénti területe	Szintenként értékesíthető terület	1 db teremgarázs beálló alapterülete	1 db tároló alapterülete	1 db terasz / erkély alapterülete	1 db lakás alapterülete	Teremgarázs beállások száma (db)	Tárolók (db)	Erkélyek száma (db)	Lakások száma (db)	
Teremgarázs - 1. szint	120	100	78	22	78	15	6,0				4	3		
Földszint	183	156	134	22	134			10	57			0	2	2
Emelet	183	156	145	11	145			45	100			0	1	1
Összterületek	486	412	357	55	357						4	3	3	3

4. számú táblázat: Az értékesítendő albetétek fajlagos piaci árának meghatározása

Fajlagos lakás átlagár meghatározása				
Megnevezés	Tervezett fejlesztés	Összehasonlító fejlesztések		
Fejlesztés neve	III. ker. Kecse u. - Makovecz I. u. 3-5.	III. ker. Pacsirtamező u. 30.	III. ker. Bécsi út 64-66.	III. ker. Bécsi út 102.
Adat forrás		pacsirtamezo30.hu	becsi66.hu	universitygarden.hu
Vizsgált területméret	60 - 200 m ²	60 - 200 m ²	60 - 200 m ²	60 - 200 m ²
Vizsgált lakás szám	3	9	14	5
Átlagos lakás terület erkéllyel	69,8 m ²	109 m ²	105 m ²	126 m ²
Fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 040 000	1 016 664	1 132 085	967 063

Cím	Forrás és azonosító	Ár (Ft)
III. ker. Pacsirtamező u. 30.	ingatlan.com/31653015	4 990 000
III. ker. Bécsi út 64-66.	becsi66.hu	4 800 000
III. ker. Bécsi út 102.	ingatlan.com/30858193	4 500 000
Átlag (kerekített):		4 760 000

Eladó tárolóhelyiségek fajlagos ára - Bécsi út 64-66. társasház				
Cím	Forrás és azonosító	Ár (Ft)	Terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
1. sz. tároló	becsi66.hu	4 100 000	6,86	597 668
2. sz. tároló	becsi66.hu	4 100 000	6,92	592 486
3. sz. tároló	becsi66.hu	3 700 000	6,21	595 813
4. sz. tároló	becsi66.hu	3 900 000	6,57	593 607
5. sz. tároló	becsi66.hu	3 700 000	6,21	595 813
6. sz. tároló	becsi66.hu	3 850 000	6,42	599 688
7. sz. tároló	becsi66.hu	3 550 000	5,92	599 662
8. sz. tároló	becsi66.hu	3 800 000	6,39	594 679
9. sz. tároló	becsi66.hu	4 800 000	8,00	600 000
10. sz. tároló	becsi66.hu	2 800 000	4,68	598 291
11. sz. tároló	becsi66.hu	3 000 000	5,07	591 716
12. sz. tároló	becsi66.hu	3 600 000	6,05	595 041
Átlag (kerekített):			6	596 000

5. számú táblázat: Az ingatlanegyüttes forgalmi értékének meghatározása – hozam alapú módszer

MARADVÁNY ELVŰ ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Társasház létesítése	
Helyrajzi szám	14741/4 hrsz.; 14742/3 hrsz.; 14742/5 hrsz.		
Cím	Budapest III. ker., Kecse utca - Makovecz Imre utca 3-5.		
Beruházás	3 lakásos társasház		
Telek méret	366 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2/Z-1		
Minimális telekméret	300	m ²	
Minimális telekszélesség	10	m	
Max. beépíthetőség szint alatt	50%	183 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	50%	183 m ²	
Minimális zöldterület	30%	55 m ²	
Szintterületi mutató	1,20	m ² /m ²	
Szintterületi mutató, parkolási	0,50	m ² /m ²	
Tervezhető szintek száma	Fsz + emelet + tetőtérbeépítés		
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint alatt	183	m ²	
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint felett	439	m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Bruttó beépíthető terület terepszint felett (m ²)	366		
Bruttó beépíthető terület terepszint alatt (m ²)	120		
Bruttó beépíthető terület összesen (m²)	486		
Nettó beépíthető terület terepszint felett (m ²)	312		
Nettó beépíthető terület terepszint alatt (m ²)	100		
Nettó beépíthető terület összesen (m²)	412		
Értékesítendő területek nagysága, összesen		390	
Lakás terület (m ²)	214		
Földszint terasz területe (m ²)	20		
Emeleti erkély (m ²)	45		
Tároló terület (m ²)	18		
Terengarázs beálló terület (m ²) - 5 db beálló	60		
A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza			
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
Ingatlan típusa	Fajlagos értékesítési árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Lakások, erkélyek	1 040 000 Ft/m ²	290 160 000 Ft	228 472 441 Ft
Tároló	596 000 Ft/m ²	10 728 000 Ft	8 447 244 Ft
Terengarázs beálló	4 760 000 Ft/m ²	19 040 000 Ft	14 992 126 Ft
Nettó összbevételek			251 911 811 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN (nettó)			
5.1. Területelőkészítés			
Összesen	- Ft		
5.2. Közműfejlesztési hozzájárulás	2 115 315 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
5.3. Építkezés nettó árakon			
Terengarázs	186 000 Ft/m ²	100 m ²	18 600 000 Ft
Fsz. + Em + Tetőtér (közlekedők, lakások)	438 000 Ft/m ²	247 m ²	108 186 000 Ft
Terasz, erkély	219 000 Ft/m ²	65 m ²	14 235 000 Ft
Építkezési ktg. összesen	843 000 Ft		141 021 000 Ft
5.4. Szakértői díjak			
Építész	2 115 315 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
Stálkus	1 410 210 Ft	1,0%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
Szakmérnökök	2 115 315 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
Szakértői költség összesen	5 640 840 Ft		
5.5. Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	1 487 772 Ft	1,0%	5.1-5.4 - re vetítve
Iroda	743 886 Ft	0,5%	5.1-5.4 - re vetítve
Értékesítés, marketing	1 259 559 Ft	0,5%	nettó összbev. vetítve
Menedzsmentköltség összesen	3 491 216 Ft		
5.6. Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	2 284 026 Ft	1,5%	5.1. - 5.5. - re vetítve
Tartalékképzés összesen	2 284 026 Ft		
Fejlesztés költsége (NETTÓ)			154 552 397 Ft
6. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, MUTATÓK, KÖLTSÉGEK			
6.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	46 365 719 Ft	30,0%	fejlesztési ktg.-re vetítve
6.2. HITEL (NETTÓ)	108 186 678 Ft	70,0%	fejlesztési ktg.-re vetítve
Kamatláb	6,00%		(átlag)
Egyszeri és garanciaköltség	1 622 800 Ft	1,50%	nettó hitelekre vetítve
Kamatköltség	6 491 201 Ft		
Fejlesztési és finanszírozási ktg.-ek, összesen			162 666 398 Ft
Elvart nyereség	13 909 716 Ft	30,0%	saját tőkére vetítve
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	2 439 996 Ft	1,50%	összes fejlesztési és finanszírozási ktg.-re vetítve
Beruházás várható összbevétele (nettó)			251 911 811 Ft
Beruházás várható összköltsége (nettó)			179 016 109 Ft
Maradványérték (nettó telekérték)			72 895 702 Ft
Nettó maradvány-, telekérték (kerekítve)			72 900 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 5.** szám alatti, **14741/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület,** továbbá Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő **1034 Budapest III. ker., Kecse u. 14742/3 helyrajzi számú, kivett csonkatelek** és a **1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre u. 3.** szám alatti, **14742/5 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének meghatározását.

Végső forgalmi érték meghatározása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	77 300 000 Ft	100%	77 300 000 Ft
Hozam (maradvány) alapú módszer	72 900 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:			77 300 000 Ft

Az ingatlanegyüttes forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel és hozam (maradvány) alapú módszerrel is meghatároztuk. A végső forgalmi érték kialakításakor a piaci összehasonlító módszer által kapott eredményt fogadtuk el. A hozam alapú módszert a modell érzékenysége, bizonytalansága miatt csak ellenőrzésre használtuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Hrsz.	Cím	Tulajdonos	Terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)
14741/4	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 5.	Budapest Főváros Önkormányzata	261,00	211 200	55 100 000
14742/3	1034 Budapest III. ker., Kecse utca	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata	25,00	211 200	5 300 000
14742/5	1034 Budapest III. ker., Makovecz Imre utca 3.	Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata	80,00	211 200	16 900 000
Összesen			366,00		77 300 000

A fenti értékek **nettó összegek**, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkori Áfa-törvény az irányadó.

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

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

Budapest, 2020. november 10.

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelőség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok
Budapest 14741/4 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/453756/2020

2020.11.05

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 14741/4 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST III.KER. Makovecz Imre utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület	0	261	0.00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 199192/1/2005/05.06.08

jogcím: megosztás és átadás

jogállás: tulajdonos

név: PÖVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 199192/1/2005/05.06.08

- a T-67322 tetszámú térrajz alapján megosztás során átjegyezve a 14741/2 hrsz-ú ingatlanból.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest 14742/3 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/355108/2020

2020.09.09

Szektor : 53

BUDAPEST III.KER.

Belterület 14742/3 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST III.KER. Kecse utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 40 (m2) tör.lé határozat:9003/2006
Földrészlet területe változás előtt: 40 (m2) tör.lé határozat:146085/2/2014/14.09.02

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett csonkatelek 0 25 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 146394/1992./08.25./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: III.KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Pó tér 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37004/1/1998/98.01.15

Egyéb a T-61453 tisz. térrajz alapján a 14742 hrsz megosztása után keletkezett 14742/3 hrsz 40 m2 területtel ide átjegyezve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156644/2/2012/12.08.21

tör.lé határozat: 146085/2/2014/14.09.02

Vezetékjog

5m2 területre 7103/276/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 146085/2/2014/14.09.02

- a T-87018 tisz. számú változási vázrajz alapján a 14742/3 helyrajzi számú ingatlanból 15 m2 terület átjegyezve a (14742/6) helyrajzi számú ingatlanhoz.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/354961/2020

2020.09.09

Szektor : 53

BUDAPEST III.KER.

Belterület 14742/5 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST III.KER. Makovecz Imre utca 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

80

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54016/1/2013/12.12.10

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: vétel 176757/1/2011/11.09.30

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54016/1/2013/12.12.10

- a 14742/2 hrsz-ú ingatlant megosztottam és az újonnan nyitott 14742/5 hrsz-ú ingatlanra 80m2 nagyságú területtel ide lejegyeztem a T-83431 btazamú vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképek

Földhivatali térképmásolat

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

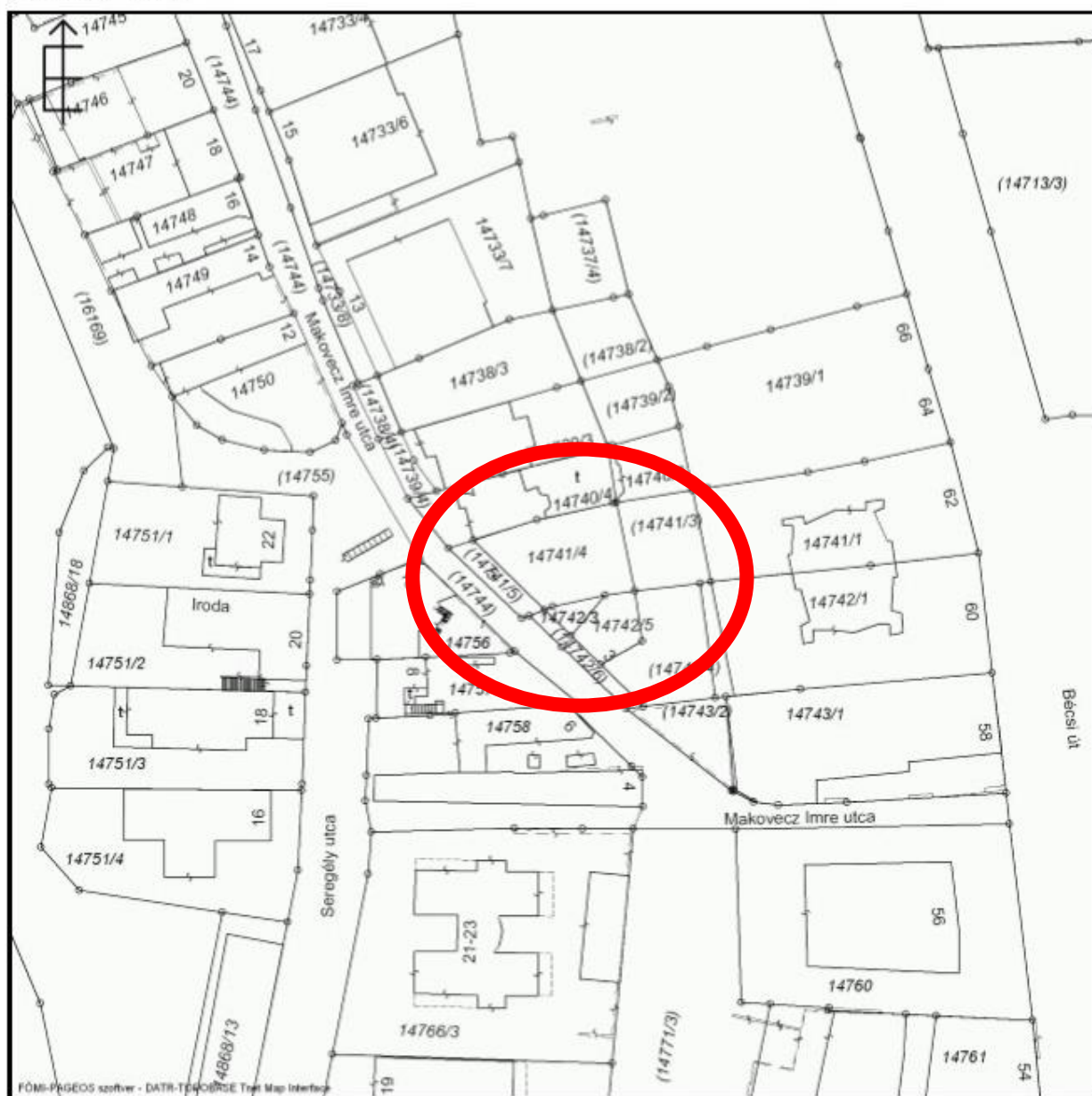
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.11.05 09:37:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 14741/4

Megrendelés szám: 9000/12726/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

Közműtérkép



^ KERESÉS

Település Cím **Helyrajzi szám**

Keresés településre...

Keresés helyrajzi számra...

^ HÁLÓZAT

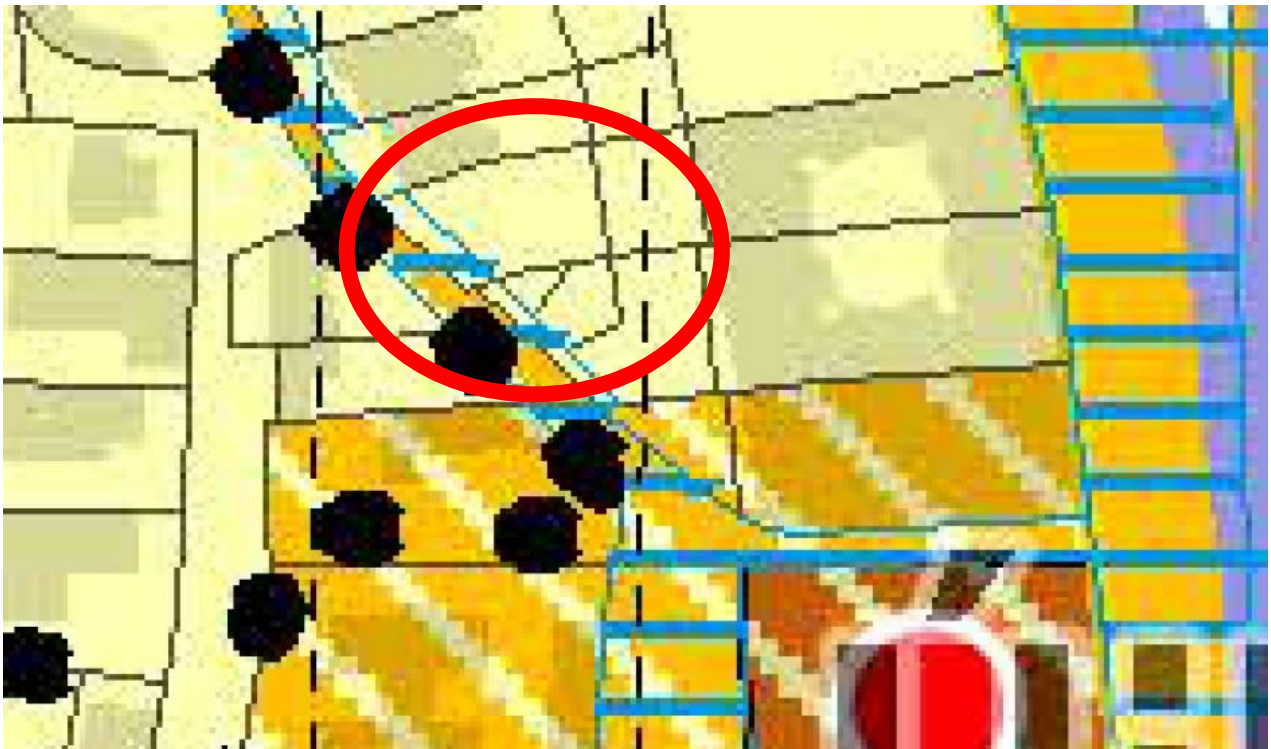
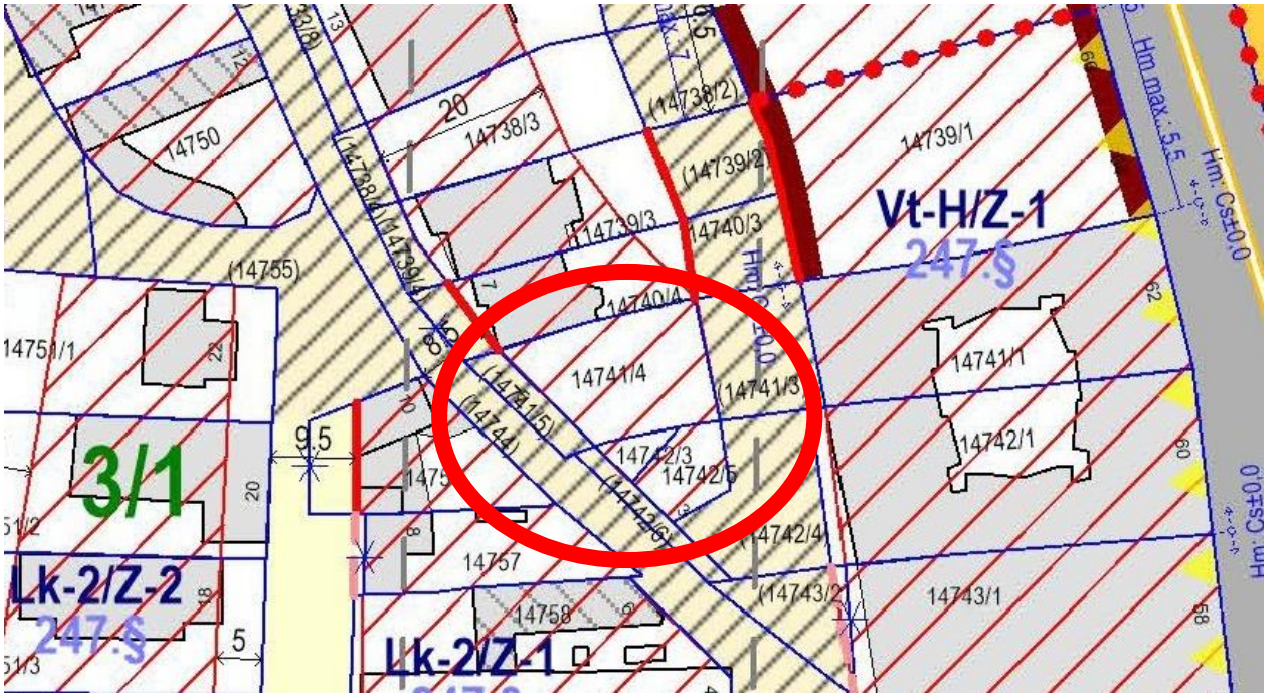
Szűrés (minimum 3 karakter)...

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










^ ALAPTÉRKEPEK

Ingtanokra vonatkozó szabályozás

Az ingatlanok Budapest III. ker. ÓBÉSZ szerinti övezeti szabályozás






KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	szabályozási szélesség / egyéb méretezés
	magassági méretezés
	Hm - homlokzatmagasság Ém - épületmagasság
	Pm - párkánymagasság Pmu - párkánymagasság utcai vonala
	Élp - épület legmagasabb pontja
	magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs ±...)
	szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely
(egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)







	építési határvonal
	építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS

geotechnikai kategóriák

	'A'
	'B'
	'C'
	'D'

mélyfckvésű területek

	'A' - új épület nem létesíthető közcsontra nélkül
	'B' - telkenként legfeljebb két épület létesíthető közcsontra nélkül
	Országos vízminőség-védelmi övezet - nyílt karsztos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
	potenciális talajszennyezett területek ** (megszűnt környezetterhelő üzemek)
	csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
	felszínmozgás veszélyes terület

4.5 (1) A felszínmozgás-veszélyes – 5. mellékleten feltüntetett – területeken, továbbá az „A”, „B”, „C” és „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken

- a) **közcsontra hiányában** – a közcsontra való bekötésig –
 - aa) a szennyvizek elszikkasztása tilos,
 - ab) közműpótlóként kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
 - ac) korszerű szennyvíztisztító kisberendezés átmenetileg sem létesíthető;
- b) építményt elhelyezni, tereprendezést folytatni kizárólag a **(2)–(9) bekezdésben** foglaltak betartásával és a felszínmozgásra, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával szabad (geotechnikai vizsgálat és jelentés)
- c) a geotechnikai kategória besorolását, határát megváltoztatni csak a **Szabályozási Terv módosításával** szabad.

(7) A „D” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területen:

- a) épületet elhelyezni, építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telek vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) adatai ismeretében szabad a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
- b) az **(5) bekezdésben** foglalt előírások figyelembevétele javasolt.

61. Az Lk-1 és az Lk-2 jelű kisvárosias építési övezetek általános rendelkezései

- 101. §** (1) **Az Lk-1 és az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően** zártosú, oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az **Lk-1** és az **L2-2** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **102-104. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **105-127. §-sal** és
 - a **2. melléklet 4. és 5.** táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival**.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

- 102. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda, valamint
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyébrendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, továbbá közösségi szórakoztató rendeltetés akkor, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi.
- (2) A **(1) bekezdés** szerinti önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (3) **Kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) **Nem létesíthető**
- lakás a közterülettel közvetlenül határos földszinti traktusban legalább 3 méteres előkert nélkül, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómóso – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarázs.
- (5) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) **A telken**
- egy főépület** helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása, a **Szabályozási Terv** építési helye, vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként rendelkezik,

- b) a létesíthető **lakások száma** nem korlátozott, kivéve, ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként rendelkezik,
- c) **egy kiszolgáló épület** helyezhető el legfeljebb 3,5 méter legmagasabb **ponttal**,
 - ca) az építési helyen belül, vagy
 - cb) a hátsókertben a mosó-, nyári konyha és garázs épületként,
 mely csak akkor létesíthető, ha az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.

(7) **Melléképitmények** közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

- 103. §** (1) A **pinceszint vagy mélygarázs feletti** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A **földszinti beépítés** mértéke a **2. melléklet** szerinti mértékig növelhető,
- a) zártudvaros kialakítás esetén vagy
 - b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé mélygarázs létesítését, vagy
 - c) ha az építési övezet az **a)-b) pont**on kívüli esetben azt lehetővé teszi.
- (3) A **(2) bekezdés** szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A **földszinten** – a zártosú beépítésű építési övezetben a több épületszinttel rendelkező épület esetében – **előkert hiányában**
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet, (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a **b) pont** figyelembevételével,
 - b) teremgarázs létesítése esetén
 - ba) a teremgarázs közterülettel határos és azzal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az utcai homlokzathossz egyharmadát, ha régészeti szempontok a pinceszinti elhelyezést nem teszik lehetővé, akkor a kétharmadát,
 - bb) a garázkapuk szélességének összege nem lehet több 4,0 méternél,
 - bc) legfeljebb egy önálló ki-behajtó létesíthető, saroktelek esetén legfeljebb kettő.
- 104. §** (1) Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség** telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a főépületen belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy
 - ad) – ha a **49. §** lehetővé teszi – előkert támfalgarázsban, vagy
 - ae) – ha az építési övezet előírása arról rendelkezik – önálló kiszolgáló épületben történhet;
 - b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - ba) a **beépítés mértékébe nem beszámító** teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül;
 - c) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –
 - ca) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, vagy ha az építési övezet lehetővé teszi, továbbá
 - cb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint
 - cc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az **a) pont** szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód.
 - cd) a 2002. január 1. előtt már meglévő főépület esetében, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi a **49. § (2) vagy (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló elhelyezést, akkor gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetek területén

- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

120. §

(1) Az **Lk-2/IK**, **Lk-2/O**, **Lk-2/HZO**, **Lk-2/Z** és az **Lk-2/ZIK** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) az **Lk-2/IK** jelű építési övezetekben **ikres**,
- b) az **Lk-2/O** jelű építési övezetekben **oldalhatáron álló**,
- c) az **Lk-2/HZO** jelű építési övezetekben **zárt sorú – hézagosan zárt sorú oldalszárnyas 37. §** szerinti épületelhelyezéssel –,
- d) az **Lk-2/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**;

125. §

(1) Az **Lk-2/Z-1** és az **Lk-2/Z-2** jelű építési övezetek területén a **zárt sorú építési helyet a Szabályozási Terv** határozza meg, részletes előírásait a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** tartalmazza, továbbá

- a) az övezetek területén a **102. § (1) bekezdésben** foglaltak közül nem létesíthető
 - aa) közhasználatú rendeltetés,
 - ab) kiskereskedelmi és nagykereskedelmi rendeltetésű épület,
 - ac) sportépítmény,
 - ad) parkolóház;
- b) az övezet területén lakóépületben kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 200 négyzetméter;
- c) kiszolgáló épület - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével – nem létesíthető;
- d) az épület földszinti traktusában sorigarázs – az ikergarázs kivételével – nem létesíthető;
- e) az épülethézag létesítése a **Szabályozási Terv** szerint lehetséges.

104. ÓBUDA-ÚJLAK: SZÉPVÖLGYI ÚT – SEREGÉLY UTCA –14868/17 HRSZ.-Ú és a 16179/4 TELKEK KELETI HATÁRA – NAGYSZOMBAT UTCA – LAJOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 247. §** (1) Az épületek és egyes rendeltetési egységek elhelyezésének szabályai a következők az építési övezetben foglaltak mellett:
- a) az előkert legkisebb mérete a Kecse utca előkertes szakaszán 3,0 méter lehet,
 - b) az utca felé magassági szintes épületet elhelyezni és meglévő épületet ily módon átépíteni nem lehet,
 - c) a közterülettel határos lakóhelyiség közterületi járdától mért legkisebb padlószintmagassága
 - ca) a Bécsi út mentén legalább 3,0 méter,
 - cb) a Lajos utca mentén legalább 4,5 méter,
 - d) a gyalogos közterületek mentén a közterület felőli földszinten csak üzlethelyiség (kereskedelmi, szolgáltató), vendéglátó rendeltetési egység, közforgalmú iroda, kulturális és szórakoztató, valamint egyéb közhasználatú rendeltetési egység létesíthető.
- (2) A terepszint alatt kialakított parkolási szintek beépítési mértéke a **Vt-H jelű övezetben** elérheti a 100 %-ot, mely esetben az építési övezetek előírt kötelező zöldfelületi mértéke figyelmen kívül hagyható.
- (3) ¹Az épület legmagasabb pontját a következő szabályok betartásával kell meghatározni a Bécsi úttal határos telkek esetében: [18. ábra]
- a) a Bécsi út felől, vagy a Kecse köz felől – az úttal a TKR alapján kötelező módon párhuzamos – gerincvonal magassága nem haladhatja meg a Szabályozási Terven szereplő Bécsi út, és a Kecse köz felől meghatározott párkánymagasság 6,0 méterrel növelt értékét;
 - b) az épület legmagasabb pontjának lehatárolását szolgáló magassági idom kontúrjának határoló síkjait a c)-e) pont szerint kell megállapítani
 - ba) a Bécsi úttal közvetlenül szomszédos, valamint
 - bb) a Bécsi út és a Kecse köz közötti, továbbá
 - bc) a 2. tömbben a Bécsi út és a belső feltárási út közötti épületek esetében;
 - c) a területre vonatkozó magassági idom megállapítása során (8. melléklet 18. ábra),
 - ca) a ferde sík hajlásszöge 45°,
 - cb) a vízszintes sík magassága a párkánymagasság értéke + 6,0 méter;
 - d) átmenő telek esetében, ha a Kecse köz, vagy a belső feltárási utca felől a magassági idom vízszintes síkja magasabban helyezkedik el, mint a Bécsi út felőli vízszintes sík, akkor a magassági idomot a következők szerint kell megállapítani
 - da) meg kell határozni a két eltérő magasságú párkányvonalat, az arra fektetett két 45°-os ferde síkot és a hozzájuk tartozó vízszintes magassági síkokat, és
 - db) a két eltérő magasságú vízszintes síkot a Bécsi út felől az utca szemközti homlokzati falsíkjának 1,5 méteres magassági vonalától a Bécsi út felőli párkányvonalra fektetett 45°-os ferde sík és a hozzátartozó vízszintes sík metszéspontjára (elméleti gerincvonal) fektetett ferde síkkal kell összekötni;
 - e) az a)-c) pontok szerint meghatározott síkok (a két 45°-os, a két vízszintes, és az azokat összekötő harmadik ferde sík) fölül épületrész – a kémények és szellőzők kivételével – nem nyúlhat;
- f) átmenő telek esetében, ha a Kecse köz, vagy a belső feltárási utca felől a magassági idom vízszintes síkja alacsonyabban helyezkedik el, mint a Bécsi út felőli vízszintes sík, akkor a magassági idomot a Bécsi út felől szerkesztett vízszintes sík határozza meg;
- g) a hátsó telekhatár felé néző homlokzat esetében nem kell a c)-f) pont szerinti magassági idom közterület felőli szerkesztési szabályait alkalmazni.
- (4) A területen a **Szabályozási Terven kijelölt** telkekre - akár beépítetlen, akár meglévő épület bontásával e rendelet hatálybalépése után beépítetlenné válik – a rendezett településkép alakítása érdekében beépítési kötelezettség írható elő.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt tömbök számozásának megfelelő kiegészítő előírásait a **(6)-(11) bekezdés** rögzíti, melyeket az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (6) Az **1/1-es** tömb szabályozása
- a) az Lk-2/Z-2 övezetbe sorolt telkeken az építési helyen belül az előírt épületköz legkisebb mérete az övezetben előírt épületmagasságnak megfelelő érték. Az épületközt a telek déli oldalán kell kialakítani;
 - b) a Kecse köz felől a már kialakított támfalgarázsok vonalában legfeljebb a telek homlokvonalától számított 6,0 méteres sávban további támfalgarázs alakítható ki. Kettőnél több önállóan nyíló garázsajtó egy telken nem létesíthető.

(B) 2-A 2-es tömb szabályozása

- a) vegyes használatú közterület a Kecské köz folytatásaként alakítandó ki, továbbá
 - aa) gépjárműves kapcsolatot a 14736/1 hrsz.-ú (Bécsi út 72.) telken kell biztosítani a Bécsi úttal, mely kapcsolat magánútként vagy közhasználatú területként is kialakítható;
 - ab) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek összevonásra kerülnek, akkor az aa) pontban meghatározott helyen legalább a gyalogos kapcsolat biztosítása szükséges, az aa) pont szerinti gépjárművel való megközelítés kialakítása magánúton nem kötelező;
- b) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor a Bécsi útra merőleges aa) pont szerinti magánút, vagy közhasználatú terület:
 - ba) szélessége legalább 12 méter,
 - bb) a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, akár a déli, akár az északi, vagy akár mindkettő telek garázsszintjének helybiztosítása, vagy megközelítése céljából,
 - bc) a jelölt szakaszon az első emeleti vagy tetőtéri szint a két szomszédos telek között a közterület felett átköthet a jelölt terület legfeljebb 2/3 területén, melyen belül helyiségcsoport is létesíthető bármelyik épülethez csatlakozóan,
 - bd) az átkötés nem kötelező, a terület az épületekhez vonatkozó szabályok szerint is kialakítható,
 - be) az építési vonal ezen a szakaszon irányadó, épületrész homlokzatának elhelyezése nem megkötött;
- c) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor a Kecské köz folytatásaként a közterülethez kapcsolódó új belső feltároló magánút
 - ca) szélessége legalább 12 méter,
 - cb) vegyes használatú kiszolgáló útként alakítható ki, kiemelt járdaszegély létesítése nem szükséges;
 - cc) az út északi végén a tehergépjárművek számára – hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása – céljából megfelelő fordulót kell létesíteni a magánúton, vagy telek közhasználatra átadott részén, mely a jelenlegi 14731/1, vagy a 14732/1 hrsz.-ú telek igénybevételével is kialakítható;
- d) a közterületen és a magánúton is legalább egy oldali fasort kell ültetni;
- e) magánút alá a telkek mélygarázs szintje kinyúlhat, amennyiben:
 - ea) a csapadékvíz elvezetés és a tér- vagy közvilágítás megoldását nem akadályozza, és
 - eb) a fasort telepítést nem akadályozza, és
 - ec) geotechnikai adatok ismerete azt alátámasztja;
- f) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor
 - fa) új épülettel való beépítésük csak a c) pont szerinti magánút kialakítása után lehetséges,
 - fb) a telkek gépkocsival történő megközelítése a Bécsi út felől nem, kizárólag a c) pont szerinti magánútról, vagy a Bécsi útra merőleges közhasználatú terület felől történhet;
 - fc) a Bécsi út menti telkek mélygarázsai összeköthetők, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók.
- g) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek összevonásra kerülnek, akkor
 - ga) az a) pont szerinti közterületi út északi végén a tehergépjárművek számára – hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása – céljából – megfelelő fordulót kell kialakítani a telék Szabályozási Tervén jelölt közhasználatú részének igénybevételével vagy magánút kialakításával;
 - gb) a gépjárművel való megközelítés céljára legfeljebb két közvetlen ki- és behajtó létesíthető,
 - gc) az épület terepre illesztése során a 6.5 szerinti terepszint különbség elérheti a 2,0 métert és a terepmegfogást biztosító támfal építési helyen kívül is létesíthető;
 - gd) a Bécsi út felé a telekhatáron csatlakozó épületrész a tetőszinten tűzfal kialakítás nélkül – az oldalsó telekhatártól legalább 2,0 méteres elhúzással és homlokzatosítva is kialakítható, mely esetben a Szabályozási Tervén jelölt 6,5 méteres homlokzatomagasság helyett 7,5 méter alkalmazható a Bécsi út 66. telek épületéhez való csatlakozásnál;
 - ge) a hátsó telekhatár felé tetőemelet létesíthető, 2,0 méternél nagyobb visszahúzású terasz legalább 30 %-a zöldtetőként alakítandó ki, mely esetben az épületmagasság 10,50 méter lehet, a Szabályozási Tervén jelölt homlokzatomagassági értékek betartása mellett;
 - gf) a Bécsi út felé kétszintes tetőtér kialakítható, de a második tetőszint helyiségeinek bevilágításánál a telekbelső felőli megoldást kell előnyben részesíteni;
- h) a Bécsi út 72. szám alatt kialakításra kerülő közhasználatú terület:
 - ha) a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, valamint a garázsszint megközelítését biztosíthatja,
 - hb) a földszinten nem, de a földszint feletti szinteken beépíthető, vagy
 - hc) épületközként is kialakítható a rá vonatkozó szabályok szerint.

Képek



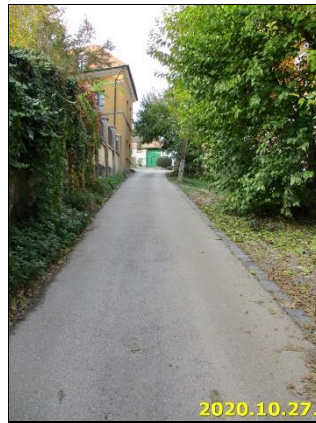
Seregély u.



Makovecz I. u.



Makovecz I. u.



Kecske u.



Kecske köz



14741/4 hrsz.



14741/4 hrsz.



14742/3 hrsz. és 14742/5 hrsz.



14742/3 hrsz. és 14742/5 hrsz.



14742/3 hrsz. és 14742/5 hrsz.