

Az értékelés azonosítója: B/22/A/21

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest XVII. ker., Pesti út 321. szám alatti, 136259 hrsz.-ú telekről

Budapest, 2022.02.08.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2021. április 28-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező *Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú telek* forgalmi érték meghatározására. Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényessége lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2021. április 28-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a *Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú telek* forgalmi érték meghatározása.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor 2022.02.08-án ismételt helyszíni szemlére került sor.
3. A helyszíni szemle alkalmával megállapítottuk, hogy az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan bérleti díjának meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat és számításokat.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, a *Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú telek* most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értéke között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a **2021. április 28-án készített értékelésben meghatározott 23 800 000 Ft + áfa, azaz a huszonhárommillió-nyolcszázézer forint + áfa forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú telek piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2021.04.28-án készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük tárgyi telek aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A MEGBÍZÁS**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022.02.08.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2022.02.08.

**AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ADATAI**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen, egyenetlen felszínű, füves, fás, bokros terület, a szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1171 Budapest XVII. ker., Pesti út 321.
Az ingatlan helyrajzi száma:	136259
Telek területe:	812 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

**AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:**

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 23 800 000 Ft + áfa,  
azaz huszonhárommillió-nyolcszáz ezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, az 812 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve, kerekítve: 29 300 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz huszonkilencezer-háromszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

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

**Az aktualizáló ingatlanvagyon értékánúsítvány hat hónapig érvényes.**

**Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékánúsítvány a 2021.04.28-i fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.**



**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Jelen értékelés készítésnek célja a teljes terület értékelése, értékesítés céljából.

A vizsgált telek Budapest XVII. kerület Rákoskert városrész szélén a Sáránd utca – Postakocsi utca – Postakürt utca – Pesti utca által határolt tömbben helyezkedik el. A vizsgált terület üres, beépítetlen, egyenetlen felszínű, beépítése esetén mindenképpen tereprendezés szükséges, füves, bokros, fás terület. A szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja. A telek előtti autóúton egy buszöböl található, buszmegálló jelzése nélkül. Parkolás a Pesti út ezen szakaszán nem lehetséges.

Lke-1/2 jelű építési övezetben fekszik. Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zártosított, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:


- a) lakó;
  - b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021.04.28-i fordulónappal a BFVK ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.08.08-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2022.02.08.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



# MELLÉKLETEK

**Tulajdoni lap**

**Térképmásolat**

**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**

**Számítások**

**Fényképek**





# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/16086/2022

2022.01.17

BUDAPEST XVII.KER.

Szektor : 53

Belterület 136259 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII.KER. Pesti út 321.

## I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 818 (m2) törölő határozat:

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett építési terület

0

812

0.00

## II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 121918/1/2014/14.10.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 128495/1992/1992.06.30

törölő határozat: 121918/1/2014/14.10.27

jogcím: tulajdonba adás  
jogállás: tulajdonos  
név: XVII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER. Pesti út 165

10. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 153939/1/2019/19.12.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 121918/1/2014/14.10.27

törölő határozat: 153939/1/2019/19.12.16

jogcím: tulajdonba adás 128495/1992/1992.06.30  
jogcím: kiigazítás  
utalás: II /8.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RAKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER. Pesti út 165.  
II/8. sorszám alatti bejegyzés rangsorában.

10. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 153939/1/2019/19.12.16

jogcím: csere  
utalás: II /9.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bocnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

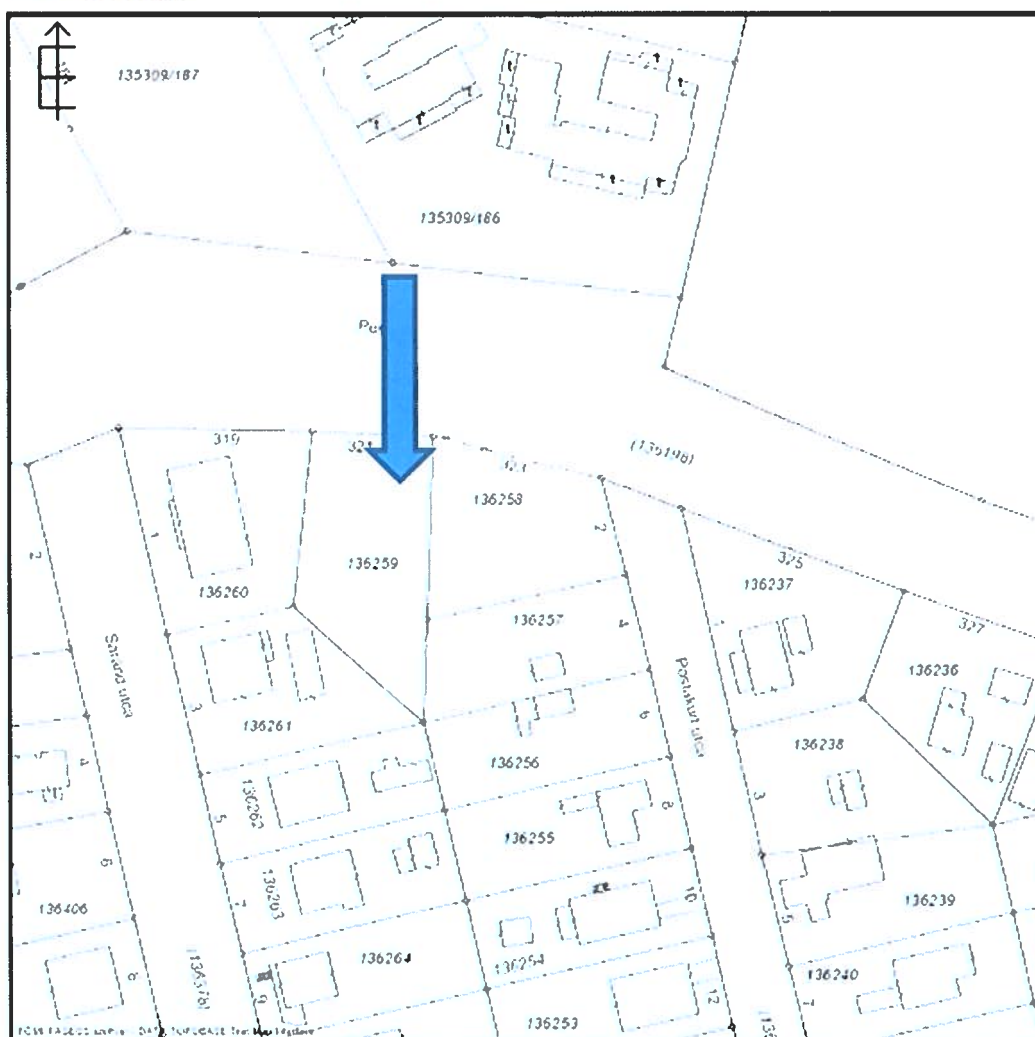
## E-liteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.27. 13:59:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII KER. beaterület 136258

Megrendelés szám: 9000 3194 2021

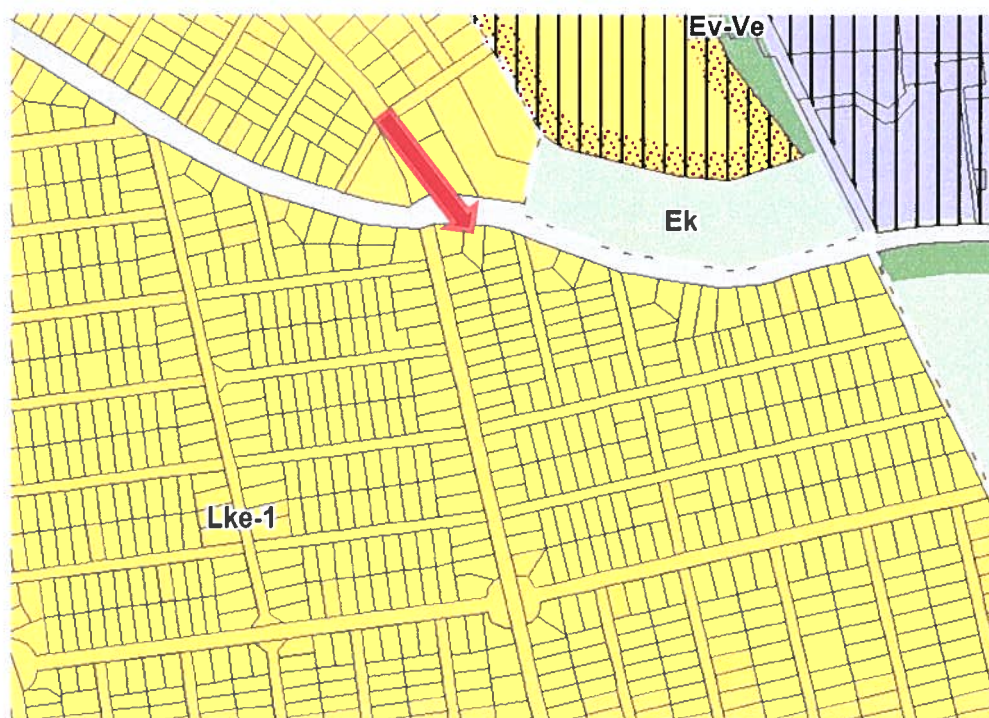
Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

### Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról (részlet)

#### 24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) általános előírásai

24. § (1) Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
- b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű;
- e) igazgatási, iroda;

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és

g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(6) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladék-tartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) jégverem, zöldségverem,

e) saját szükségletre szolgáló komposztáló.

(7) A hátsókert méretén belül - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - épület egyáltalán nem létesíthető, a melléképítmények közül pedig kizárólag az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények helyezhetők el.

(8) Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja az alábbi építmény-elhelyezést - a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, a hátsó telekhatár mentén elhelyezhető építményre az alábbi előírások vonatkoznak:

a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat; kivételesen gépkocsi tárolásra is szolgálhat, ha az bizonyíthatóan másképp nem oldható meg;

b) az építményt a telek hátsókeri és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,00 méter széles szabad sávon biztosított legyen;

c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 1 db bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű lehet;

d) telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(9) Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik - lábon álló kerti tető telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> -es vízszintes tetővel helyezhető el.

(10) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben

a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,

b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) teherjarmű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a Lke-1/18 és Lke-1/17 jelű építési övezetet,

c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló,



parkolóház vagy garázs, telephely),

d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,

e) nagykereskedelmi rendeltetés vagy nem a főépület rendeltetését kiegészítő raktározási tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető továbbá meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(11) Az építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások száma - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - annyi, hogy minden lakásra, önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység lehet. 3 vagy 4 lakás, önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Egy telken legfeljebb 2 főépület helyezhető el, ha övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) Új épület építése és meglévő épület-bővítése esetén az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több 20 méternél. Kivételt képeznek:

a) a 40 méter és az 50 méter közötti mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 25 méter,

b) az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter,

c) közintézmények.

(13) Az épületen belül, lakásonként legalább 2 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyet kell létesíteni szerszám-, szánkó, kerékpár stb. számára, amely önálló helyiségként vagy a garázzsal közös légtérben is kialakítható. Utóbbi esetben a tárolóhely a gépjárműtároló kialakítására előírt méreteken felül biztosítandó.

(14) Telkenként legfeljebb 2 db, 2,2 méter épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/lakás lehet. Kerékpártároló a hulladéktartály tárolóval együtt is kialakítható, erre a célra legfeljebb 2 m<sup>2</sup>/lakás alapterület biztosítható.

(15) Az építési övezetek kialakult beépítésű területein

a) meglévő épület csak az előírt építési helyen belül bővíthető. Az építési helyen kívül eső épületrész(ek)en csak átalakítás végezhető.

b) bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légtérű külső lépcsőházból lehet.

(16) Az építési övezetben telkenként 1 lakás építése esetén a gépjármű elhelyezését telken belül kell

biztosítani, minden további új lakás építése, kialakítása esetén az előírt gépjármű férőhelyet épületen belül vagy az épülettel egybeépített, fedett tárolóban kell biztosítani. Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi önálló épületben is elhelyezhető.

(17) Új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(18) Az építési övezetek területén a főépületnek (több főépület esetén legalább egy főépületnek, ütemezett beépítés esetén az elsőként megépülőnek) legalább 40%-ban az előkert építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra kell állítani.

(19) Amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítése nagymértékben korlátozza a foghíjtelek beépítését, a 12. § (1) bekezdés előírását figyelmen kívül lehet hagyni. Nagymértékű korlátozásnak az tekinthető, ha az építési előírások betartásával nem helyezhető el egy legalább 6 méter széles épület.

(20) A főépület rendeltetését kiegészítő épület önállóan csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen és módon helyezhető el. Erre vonatkozó eltérő övezeti előírás hiányában ilyen célra épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség csak a főépületben vagy azzal összeépítve, vele egy tömegben alakítható ki.

(21) A kialakítható legnagyobb telekterület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(22) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartásával:

a) 10 méternél nem szélesebb telkek esetén az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása nem kötelező.

b) 10 méter és 14 méter közötti szélességű telken az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

c) 14 méternél szélesebb telken az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

(23) A hátsókert mérete - fekvő telek kivételével - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában:

a) 35 méternél kisebb telekmélység esetén: 6 méter,

- b) 35-50 méter közötti telekmélység esetén: 10 méter,
- c) 50 méternél nagyobb telekmélység esetén: 15 méter,
- d) Lke-1/21 építési övezetben a hátsókert mérete 6 méter vagy a meglévő állapottal egyező, de akadálymentesítés esetén a hátsókert mérete az akadálymentesítéshez szükséges mértékben csökkenthető.

(24) Fekvőtelek esetében - övezet, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - az előkert mélysége az érintett utcaszakaszon kialakult mérték, ennek hiányában, vagy ha egyértelműen nem állapítható meg: 3 méter. A hátsókert mélysége legalább a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságának a fele, de legalább 3 méter, a vonatkozó telepítési távolság betartásával.

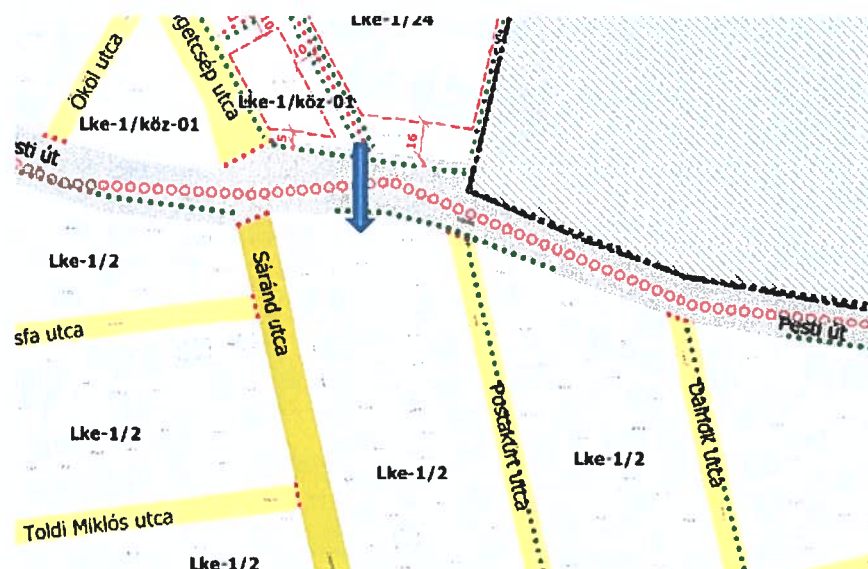
(25) Magánút - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában - már telkekre felosztott és jellemzően beépült tömbök belsejében újonnan kialakítandó építési telkek megközelítése céljából nem létesíthető.

(26) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,
- b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával.
- c) 5 hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 1,80 méter magasságú lehet.

(27) Az építési övezetek területén mobil árusítóhely nem helyezhető el.

### KÉSZ övezeti kiváгат





## Számítás

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas üres, beépítetlen terület). A fejlesztői aktivitás ezen a területen leginkább a családi házak építésére koncentrálódik, így a maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmazzuk, továbbá a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket nem alkalmazzuk.

### 1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XVII., Pesti út 321. (136259 hrsz.)	XVII., Rákosszaba	XVII., Rákosszaba	XVII., Rákosszaba
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2022. február	2022. február	2022. február
Adat forrása		ingatlan.com/32612703	ingatlan.com/32524925	ingatlan.com/32616817
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kínálási ár (Ft)		15 748 031	36 850 394	46 377 953
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -5%	14 960 630	35 007 874	44 059 055
Építmény max. magasság (m)	6	6	6	4,5
Szintterület mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,45	0,6	0,7	0,35
Beépíthetőség	25%	25%	30%	25%
Telek terület (m <sup>2</sup> )	812	413	1078	1427
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		36 224	32 475	30 875
Szöveges leírás	Közmű nélküli, tereprendezést igénylő, a szomszédos telektől kerítéssel nem határolt, szabálytalan alakú lakóövezeti telek. Parkolni közterületen távolabb, a szomszédos utcákban lehetséges.	Osztatlan közös tulajdon (használati megosztással), közmű nélküli, sarkon elhelyezkedő, sík, csendes mellékutcában található telek.	Víz, villany, csatorna telken belül, többi közmű az utcáról elérhető. Nyelés kialakítású telek.	Összközműves, téglalap alakú, enyhén lejtős, patakhatárolt, bontandó épülettel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	Önálló tulajdon	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákosszaba M0-ás felhajtója közelében	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	Egyenesen felszínű, szabálytalan alakú, füves, fás, bokros terület	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Telek méret	812 m <sup>2</sup>	kisebb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	5%	10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli (a közművek a környező utcákból elérhetőek)	közmű nélküli	víz villany csatorna	összközműves
Korrekció mértéke		0%	-6%	-8%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Parkolás	közterületen távolabb, a szomszédos utcákban lehetséges	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Lke-1/2 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/29 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/27 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/28 (vegyes funkcióra alkalmas terület)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterület mutató	25%; 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%; 0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%; 0,7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%; 0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-11%	-3%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	30 485	32 602	28 903	29 949
Korrigált ár (Ft)	24 753 415	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve</b>		<b>24 800 000 Ft</b>		

## Képek



A telek környezete



A telek bejárata



A telek az utcáfront felől





**Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/109**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú telekről**

Budapest, 2021.04.28.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 14 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek.....	





**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest XVII. ker., Pesti út 321., 136259 hrsz.-ú** telek piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.04.28.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.04.20.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen, egyenetlen felszínű, füves, fás, bokros terület, a szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1171 Budapest XVII. ker., Pesti út 321.
Az ingatlan helyrajzi száma:	136259
Telek területe:	812 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:** **23 800 000 Ft + áfa,**  
**azaz huszonhárommillió-nyolcszáz ezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, az 812 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve, kerekítve: **29 300 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz huszonkilencezer-háromszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*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 kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Jelen értékelés készítésnek célja a teljes terület értékelése, értékesítés céljából.

A vizsgált telek Budapest XVII. kerület Rákoskert városrész szélén a Sáránd utca – Postakocsi utca – Postakürt utca – Pesti utca által határolt tömbben helyezkedik el. A vizsgált terület üres, beépítetlen, egyenetlen felszínű, beépítése esetén mindenképpen tereprendezés szükséges, füves, bokros, fás terület. A szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja. A telek előtti autóúton egy buszöböl található, buszmegálló jelzése nélkül. Parkolás a Pesti út ezen szakaszán nem lehetséges.

Lke-1/2 jelű építési övezetben fekszik. Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zártosított, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
  - b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

Budapest, 2021.04.28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
?

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK ZRT. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő telek piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

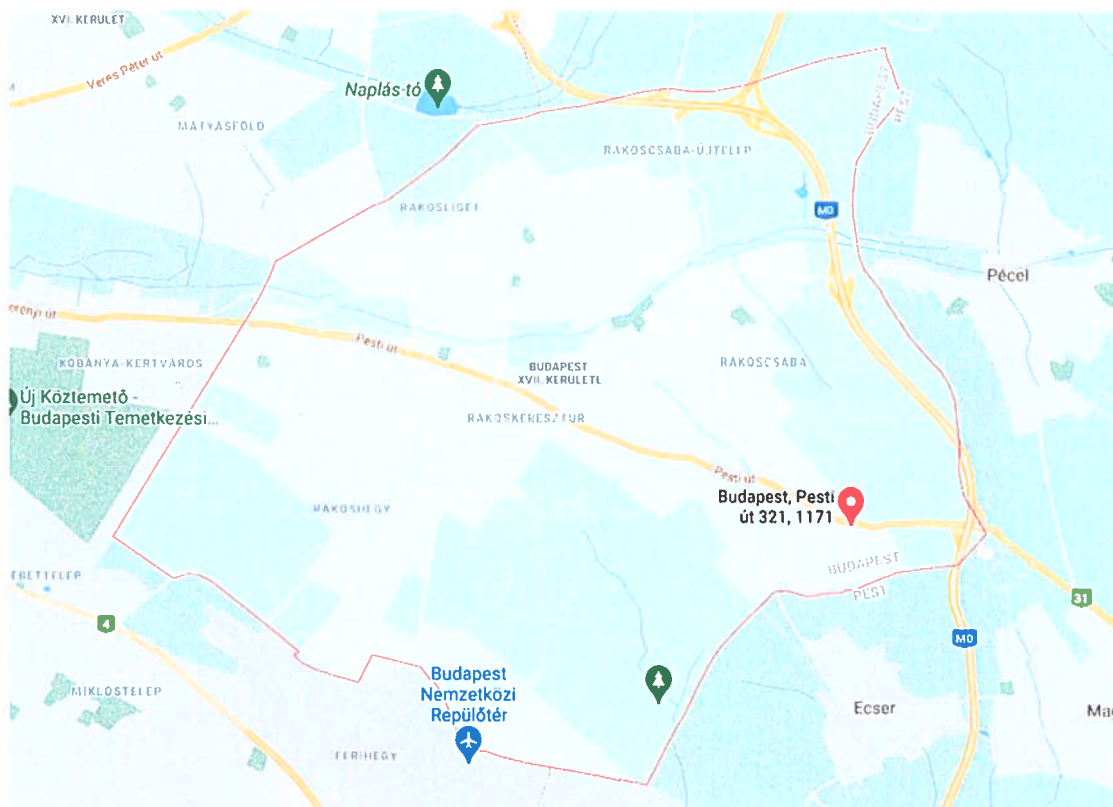
#### Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XVII., kerülete a főváros legkeletibb és - 54,83 km<sup>2</sup>-nyi területével a - legnagyobb kiterjedésű kerülete. Északkeleten Nagytarcsa, északnyugaton a XVI. kerület, délnyugaton a X. kerület, délen a XVIII. kerület, délkeleten Ecser és Maglód, keleti irányból Pécel határolja.



A kerületet észak-déli irányban három részre tagolja a rajta áthaladó hatvani és szolnoki vasútvonal, melyek erős határvonalakat húznak a várostestben. A hatvani vonallal párhuzamosan húzódik a Rákospatak, mely szintén növeli a vasút tagoló jellegét. A kerület oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi intézményekkel



ellátott. Rákosmente beépített területei a Pesti út-Jászberényi út vonalán, mintegy köldökszinóron kapcsolódnak Budapest belső kerületeihez. A kerület ma kilenc városrészre tagolódik, úgymint Akadémiaújtelep, Madárdomb, Rákoscscaba, Rákoscscaba-Újtelep, Rákoshegy, Rákoskeresztúr, Rákoskert, Rákosliget, Régiakadémiatelep. A vizsgált ingatlan Rákoskert városrészen helyezkedik el. Rákoskert határai: Pesti út az Összekötő utcától - Csongrád utca - Szárazhegy utca keleti oldalán fekvő teleksor keleti határvonala – Pesti út - a főváros határa - a MÁV ecseri vonala - Összekötő utca a Pesti útig.



A vizsgált ingatlan családiházas karakterű lakóterületen fekszik. Személygépkocsival és tömegközlekedéssel a Pesti útról egyaránt elérhető. A terület közvetlen közelében 162-es jelű autóbussz állomása, valamint a Sáránd utca és Pesti út sarkán elhelyezkedő autóbussz állomás található, ahol a 197-es, a 262-es, a 97E jelű és az éjszakai 990 jelű autóbusszok közlekednek, melyekkel egészen az Őrs vezér teréig juthatunk. A Pesti út (pontosabban a városhatár utáni folytatása) közvetlen kapcsolatot biztosít az M0-ás autópályával (48-as számú csomópont), a terület ettől a csomóponttól kb. 1 km távolságra fekszik.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XVII. ker., Pesti út 321.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1171 Budapest XVII. ker., Pesti út 321.
<b>Helyrajzi száma:</b>	136259
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett építési terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	beépítetlen, egyenetlen felszínű, füves, fás, bokros terület, a szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
<b>Telek alapterülete:</b>	812 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	nem tartalmaz bejegyzést

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	nincs beépítve
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan négyszög
<b>Domborzat:</b>	egyenetlen felszínű – beépítéskor a területen tereprendezés szükséges
<b>Növényzet:</b>	fákkal, fűvel és bokorral borított terület
<b>Kerítés:</b>	a szomszédos 136258 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
<b>Parkolás:</b>	távolabb a szomszédos utcában közterületen a parkolás a Pesti út ezen szakaszán nem lehetséges a közterületen
<b>Egyéb:</b>	a telek előtti útszakaszon kiépített járda és buszöböl található a Pesti út két irányú, magas forgalmú főútnak minősül
<b>Közművek:</b>	



közmű nélküli, az összes közmű elérhető a Pesti útról

<b>Övezeti besorolás:</b>	KÉSZ szerint: Lke-1/2 (vegyes funkcióra alkalmas terület) – részlet szabályokat lásd a mellékletben
---------------------------	---



## 1. számú táblázat – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
2	Övezet jele	beépít és módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		legkisebb zöldfelülete	Az épület	
3					terepszint alatt	terepszint felett	szmá	szmp		legkisebb	legnagyobb
4					(%)	(%)				épületmagassága	
5					(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)		(m)	(m)
5	Lke-1/1	SZ	500	-	35	30	0,6	0,2	60	-	6
6	Lke-1/2	SZ	540	16	35	25	0,45	0,2	60	-	6
7	Lke-1/3	SZ	540	16	35	25	0,6	0,2	60	-	6
8	Lke-1/4	SZ	540	16	25	30	0,7	0,2	50	3	7,5
9	Lke-1/5	SZ	700	-	30	30	0,6	0,2	50	-	7,5
10	Lke-1/6	SZ	720	16	0	15	0,3	0,2	70	-	5
11	Lke-1/7	SZ	720	16	0	20	0,5	0,2	70	-	6
12	Lke-1/8	SZ	720	16	35	25	0,6	0,2	50	3	7,5
13	Lke-1/9	SZ	720	16	0	25	0,7	0,2	50	-	6,5
14	Lke-1/10	SZ	720	-	25	25	0,7	0,2	50	-	7,5
15	Lke-1/11	SZ	720	16	35	25	0,4	0,2	60	-	6
16	Lke-1/12	SZ	720	16	35	25	0,45	0,2	60	-	4,5
17	Lke-1/13	SZ	720	14	30	25	0,6	0,2	60	-	6,5
18	Lke-1/14	SZ	720	-	25	25	0,7	0,2	60	-	6
19	Lke-1/15	SZ	720	16	35	25	0,7	0,2	60	-	7,5
20	Lke-1/16	SZ	720	-	35	30	0,7	0,2	50	-	6
21	Lke-1/17	SZ	1200	-	40	30	0,8	0,2	50	-	7,5
22	Lke-1/18	SZ	2000	25	0	25	0,7	0,2	50	-	6,5
23	Lke-1/19	SZ	2000	18	30	30	0,6	0,2	50	-	7,5

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• kertvárosias környezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépítést megelőzően tereprendezés szükséges</li> <li>• Pesti úton magas az átmenőforgalom</li> <li>• parkolás közterületen, közvetlen a telek előtt nem lehetséges</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem jellemző</li> </ul>

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

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

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

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

### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra



- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az 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 értékelhetők.

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérliőre 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.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

### **Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

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

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas üres, beépítetlen terület). A fejlesztői aktivitás ezen a területen leginkább a családi házak építésére koncentrálódik, így a maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmazzuk, továbbá a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket nem alkalmaztuk.

##### ***Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel***

A telek forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XVII., Pesti út 321. (136259 hrsz.)	XVII., Lemberg utca	XVII., Rákoscscaba	XVII., Bojt utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. április	2021. április	2021. április
Adat forrása		ingatlan.com/31907943	ingatlan.com/32129526	ingatlan.com/31976437
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kínálati ár (Ft)		30 629 921	28 267 717	30 708 661
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	29 098 425	26 854 331	29 173 228
Építmény max. magasság (m)	6	6	6	6
Szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,45	0,6	0,6	0,5
Beépíthetőség	25%	25%	25%	20%
Telek terület (m <sup>2</sup> )	812	1010	732	903
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		28 810	36 686	32 307
Szöveges leírás	Közmű nélküli, tereprendezést igénylő, a szomszédos telektől kerítéssel nem határolt, szabálytalan alakú lakóövezeti telek. Parkolni közterületen távolabb, a szomszédos utcákban lehetséges.	Összközműves, sík, tereprendezést igénylő lakóövezeti telek. Bontandó épülettel.	Tereprendezést igénylő, kerített, Víz, villany, gáz közművel rendelkező lakóövezeti telek. Bontandó épülettel.	Zsákutcában elhelyezkedő, lakóövezeti telek, víz közmű a telekhatárnál található.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákoscscaba M0-ás felhajtója közelében	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	Egyenesen felszínű, szabálytalan alakú, füves, fás, bokros terület	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Telek méret	812 m <sup>2</sup>	nagyobb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli (a közművek a környező utcákból elérhetőek)	összközműves	közmű nélküli	víz
Korrekció mértéke		-8%	0%	-2%
Bontandó épület	nincs	van	van	nincs
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Parkolás	közterületen távolabb, a szomszédos utcákban lehetséges	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Lke-1/2 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/29 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/29 (vegyes funkcióra alkalmas terület)	Lke-1/7 (lakó funkcióra alkalmas terület)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterület mutató	25%; 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%; 0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%; 0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20%; 0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		-3%	-3%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-11%	-3%	-17%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	29 347	25 641	35 586	26 815
Korrigált ár (Ft)	23 829 943	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve</b>	<b>23 800 000 Ft</b>			

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest XVII. ker., Pesti út 321. alatti, 136259 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:** **23 800 000 Ft + áfa,**  
**azaz huszonhárommillió-nyolcszázezer forint + áfa**

---

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, az **29 300 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
812 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve, kerekítve: **azaz huszonkilencezer-háromszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

---

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

Budapest, 2021.04.28.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2



Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

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 vagyonértékelés 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 bejegyzettek 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 vagyonértékelő 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**

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

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

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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





# MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XIV. Bolykó utca 5. 1590 Budapest, Pf. 101.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtelmes szám: 8000004130498/2021

2021.04.27

Szektor: 59

BUDAPEST XVII. KER.

Boltontelek 136259 helyrajzi szám

1171 BUDAPEST XVII. KER. Posta út 165

**I. RÉSZ**

Földhivatali területi változás azóta: 818 (sz) tör. határozat

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

terület mértéke alrajzi adatok

művelési ág/kiszármaghasználat

minőség

haszn.

k. f. ill.

ter. k. ill.

ter. k. ill. jvv

haszn. k. f. ill.

Kivett építési engedély

**II. RÉSZ**

✓ tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 121917/1/2014/14.10.27  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 120465/1/2012/03.30

tör. határozat: 121917/1/2014/14.10.27

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Posta út 165

✓ tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 153939/1/2019/19.12.16  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 151918/1/2019/19.12.16

tör. határozat: 153939/1/2019/19.12.16

jogcím: tulajdonba adás 153939/1/2019/19.12.16

jogcím: kiigazítás

utalás: II/78

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RAKMÉNTE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Posta út 165.

II/78. sorozat alatti bejegyzés rögzítésében.

10. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 153939/1/2019/19.12.16

jogcím: cseré

utalás: II/78

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1012 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

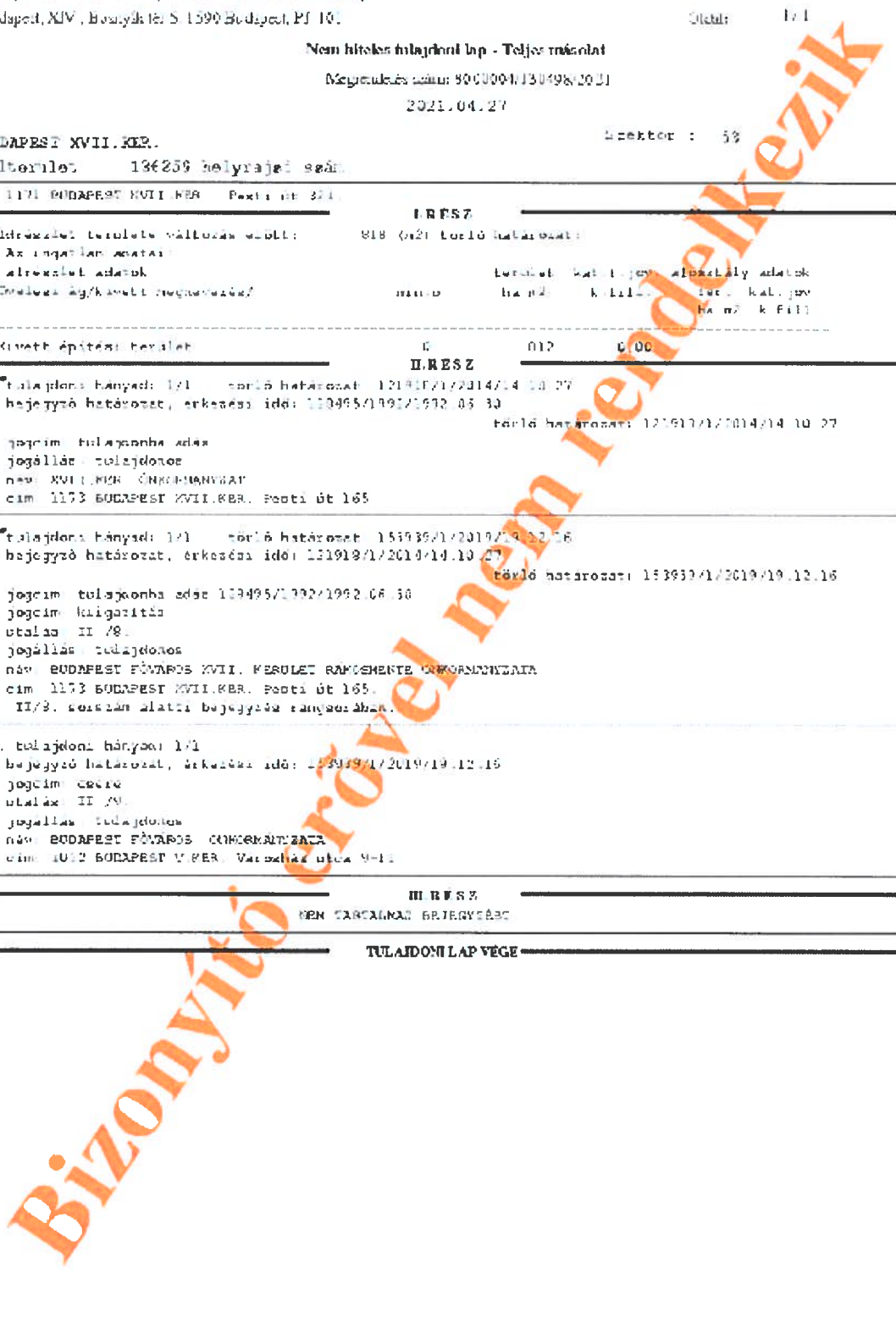
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhatalmának Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bocskai tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

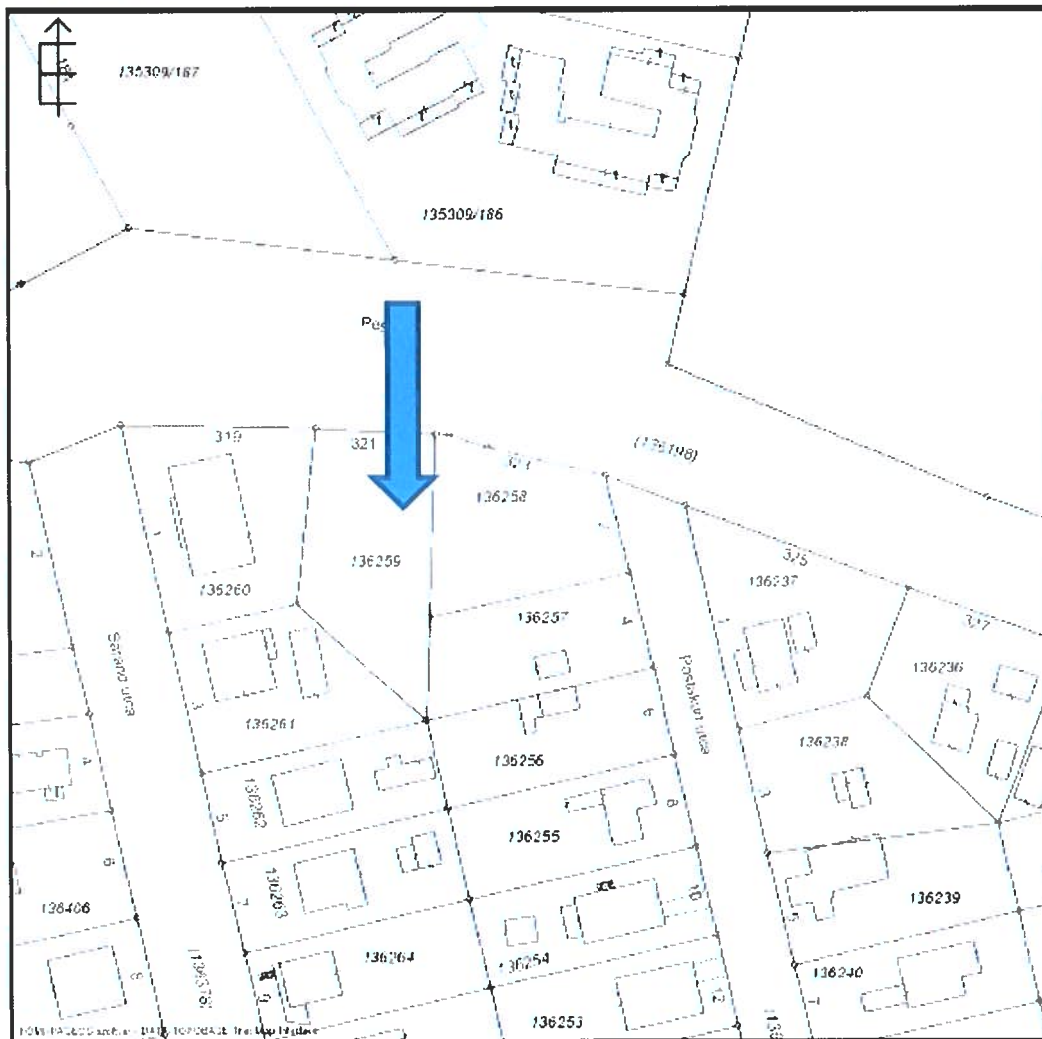
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.27. 13:59:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. beltérület 136258

Megrendelés szám: 900031942021

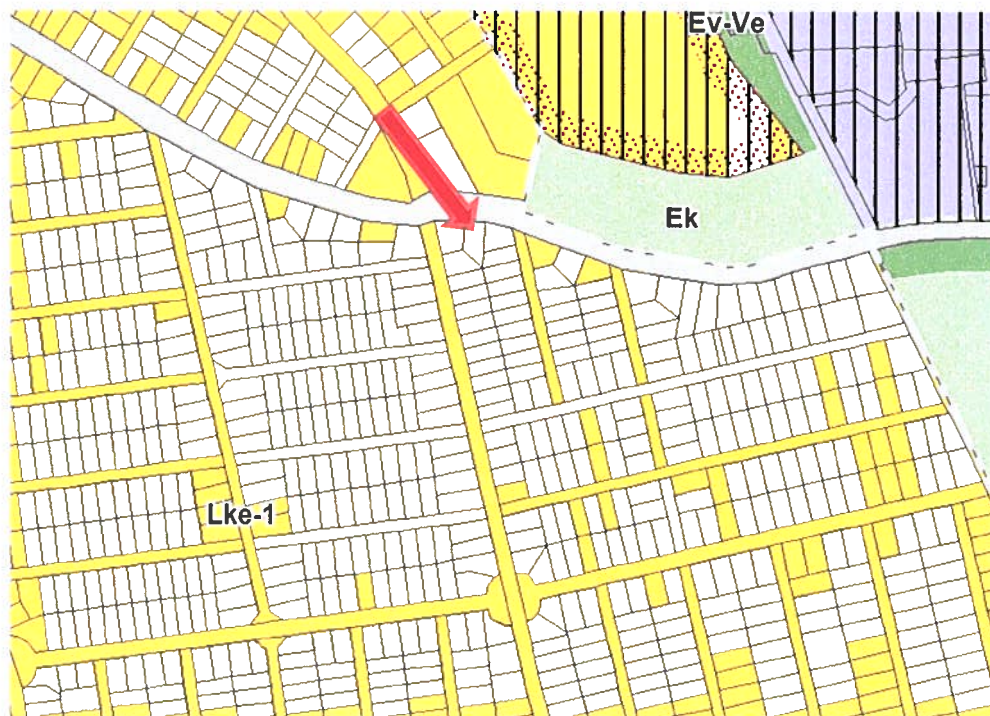
Méretarány: 1:1000



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

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zártos, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

### Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról (részlet)

#### 24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) általános előírásai

24. § (1) Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zártos, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
- b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű;



- e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(6) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) jégverem, zöldségverem,
- e) saját szükségletre szolgáló komposztáló.

(7) A hátsókert méretén belül - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - épület egyáltalán nem létesíthető, a melléképítmények közül pedig kizárólag az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények helyezhetők el.

(8) Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja az alábbi építmény-elhelyezést - a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, a hátsó telekhatár mentén elhelyezhető építményre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat; kivételesen gépkocsi tárolásra is szolgálhat, ha az bizonyíthatóan másképp nem oldható meg;
- b) az építményt a telek hátsókeri és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,00 méter széles szabad sávon biztosított legyen;
- c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 1 db bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű lehet;
- d) telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(9) Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik - lábon álló kerti tető telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> -es vízszintes tetővetülettel helyezhető el.

(10) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) teherjáromú forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a Lke-1/18 és Lke-1/17 jelű építési övezetet,

- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, parkolóház vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyag-töltő és járműmosó tevékenység,
- e) nagykereskedelmi rendeltetés vagy nem a főépület rendeltetését kiegészítő raktározási tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető továbbá meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(11) Az építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások száma - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - annyi, hogy minden lakásra, önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység lehet. 3 vagy 4 lakás, önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Egy telken legfeljebb 2 főépület helyezhető el, ha övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) Új épület építése és meglévő épület-bővítése esetén az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több 20 méternél. Kivételt képeznek:

- a) a 40 méter és az 50 méter közötti mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 25 méter,
- b) az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter,
- c) közintézmények.

(13) Az épületen belül, lakásonként legalább 2 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyet kell létesíteni szerszám-, szánkó, kerékpár stb. számára, amely önálló helyiségként vagy a garázzsal közös légtérben is kialakítható. Utóbbi esetben a tárolóhely a gépjárműtároló kialakítására előírt méreteken felül biztosítandó.

(14) Telkenként legfeljebb 2 db, 2,2 méter épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/lakás lehet. Kerékpártároló a hulladéktartály tárolóval együtt is kialakítható, erre a célra legfeljebb 2 m<sup>2</sup>/lakás alapterület biztosítható.

(15) Az építési övezetek kialakult beépítésű területein

- a) meglévő épület csak az előírt építési helyen belül bővíthető. Az építési helyen kívül eső épületrész(ek)en csak átalakítás végezhető.
- b) bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légterű külső lépcsőházból lehet.

(16) Az építési övezetben telkenként 1 lakás építése esetén a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani, minden további új lakás építése, kialakítása esetén az előírt gépjármű férőhelyet épületen belül vagy az épülettel egybeépített, fedett tárolóban kell biztosítani. Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi önálló épületben is elhelyezhető.

(17) Új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(18) Az építési övezetek területén a főépületnek (több főépület esetén legalább egy főépületnek, ütemezett beépítés esetén az elsőként megépülőnek) legalább 40%-ban az előkerti építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra kell állítani.

(19) Amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítése nagymértékben korlátozza a foghíjtelek beépítését, a 12. § (1) bekezdés előírását figyelmen kívül lehet hagyni. Nagymértékű korlátozásnak az tekinthető, ha az építési előírások betartásával nem helyezhető el egy legalább 6 méter széles épület.

(20) A főépület rendeltetését kiegészítő épület önállóan csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen és módon helyezhető el. Erre vonatkozó eltérő övezeti előírás hiányában ilyen célra épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség csak a főépületben vagy azzal összeépítve, vele egy tömegben alakítható ki.

(21) A kialakítható legnagyobb telekterület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(22) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartásával:

a) 10 méternél nem szélesebb telkek esetén az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása nem kötelező.

b) 10 méter és 14 méter közötti szélességű telken az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

c) 14 méternél szélesebb telken az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

(23) A hátsókert mérete - fekvő telkek kivételével - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában:

- a) 35 méternél kisebb telekmélység esetén: 6 méter,
- b) 35-50 méter közötti telekmélység esetén: 10 méter,
- c) 50 méternél nagyobb telekmélység esetén: 15 méter,
- d) Lke-1/21 építési övezetben a hátsókert mérete 6 méter vagy a meglévő állapottal egyező, de akadálymentesítés esetén a hátsókert mérete az akadálymentesítéshez szükséges mértékben csökkenthető.

(24) Fekvőtelek esetében - övezet, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - az előkert mélysége az érintett utcaszakaszon kialakult mérték, ennek hiányában, vagy ha egyértelműen nem állapítható meg: 3 méter. A hátsókert mélysége legalább a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságának a fele, de legalább 3 méter, a vonatkozó telepítési távolság betartásával.

(25) Magánút - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában - már telkekre felosztott és jellemzően beépült tömbök belsejében újonnan kialakítandó építési telkek megközelítése céljából nem létesíthető.

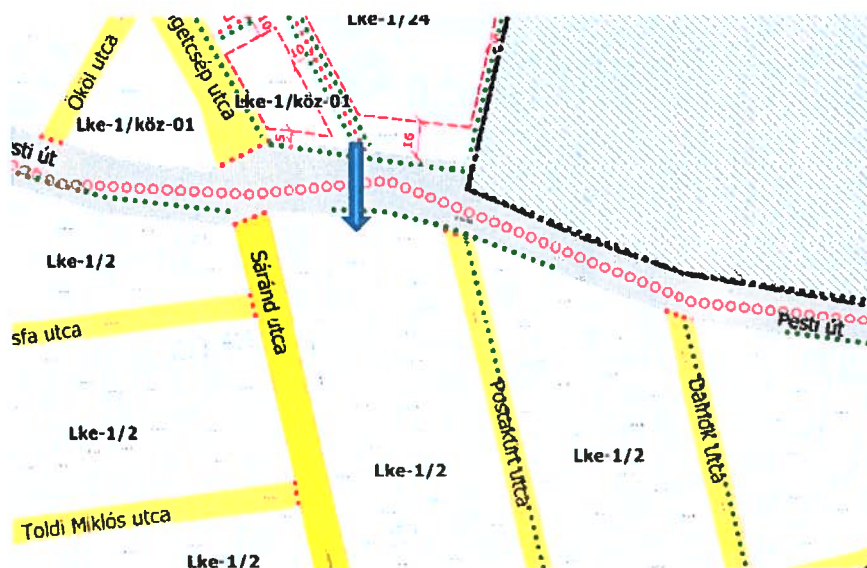
(26) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,
- b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával.
- c) 5 hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 1,80 méter magasságú lehet.

(27) Az építési övezetek területén mobil árusítóhely nem helyezhető el.



## KÉSZ övezeti kivágat



## Képek



A telek környezete



A telek bejárata



A telek az utcafront felől