

Az értékelés azonosítója: B18Ú147

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1172 Budapest, Kopolya utca 10. szám alatti, 132654/75 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2018. július 18.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 24 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

2018. 07. 24. Alkalmazott: [Handwritten signature]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség.....	4
2.2 Gazdasági környezet.....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 A földterület jellemzői.....	6
2.5 SWOT analízis.....	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Az ingatlan értékének meghatározása.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	17
Tulajdoni lap.....	18
Térképmásolat.....	19
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	20
Képek	23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a 1172 Budapest, Kopolya utca 10. szám alatti, 132654/75 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.**

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás napja:	2018. július 18.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018. július 18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen telek	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1172 Budapest, Kopolya utca 10.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	132654/75	
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L4	TSZT szerinti: Lke-1
	KSZT szerinti: L4-XVII-01	KÉSZ szerinti: még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 2005 m ²	Értékelt: 2005 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	25 800 000 Ft + áfa azaz: Huszonötmillió-nyolcszáz ezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 2005 m ² telek alapterületre vetítve):	12 900 Ft/m ² + áfa azaz Tizenkettőezer-kilencszáz forint/m ² + 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljára.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Előző értékelésünk óta (2017. április 24.) az ingatlan átminősítésre került a földhivatali nyilvántartásban, megnevezése kivett lakóház, udvar, gazdasági épület volt, jelenleg kivett beépítetlen terület megnevezésű. A térképmásolatról is törlésre kerültek a már előzőekben lebontott épületek. A jogtalanul nyitott szolgalmi út megszüntetésre, lezárásra került. Mindezek alapján a vizsgált telek jogilag és természetben egyaránt rendezett, beépítésre alkalmas lakóövezeti telek.

Mivel a telek nagysága (2005 m²), és a kerületi szabályozás előírásai lehetővé teszik, a telek megosztást, egy utcafronti és egy nyeles telek kialakítására lehetőség lenne. Előzetes költségbecsléseink és a kialakuló két telek értékesítésének eredménye nem nyereségesebb, az építhető max. 4 lakásszám nem növelhető, ezért a telek ingatlan értékesítése jelenlegi állapotában javasolt.

A közművek közül a vezetékes víz van bevezetve a telekre, egyéb közművek az utcában rendelkezésre állnak. Az ingatlan körbekerített, alap nélküli drótfonató kerítéssel.

A beépítetlen telek ingatlant piaci összehasonlító módszerrel értékeltük.

Budapest, 2018. július 18.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

eng. szám: ZMI 1/2007



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

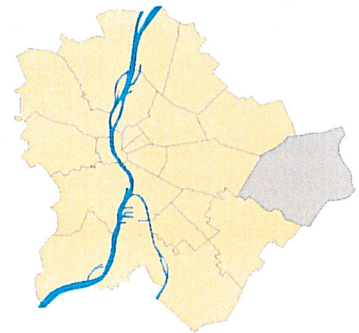
2018. július 18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség

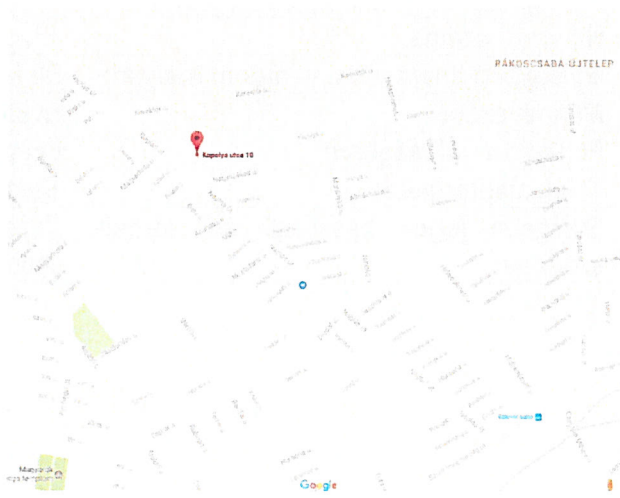
Rákosmente 54,83 km²-vel a főváros legnagyobb kiterjedésű kerülete, ahol több, mint 80.000 ember él. A kertvárosban a betelepülők száma folyamatosan nő, újabb és újabb lakóparkok épülnek. A kerület 9 településrészre tagozódik: Rákoscsonya, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákoshegy, Rákoskert, Rákoscsonya-Újtelep, Régiakadémiatelep, Madárdomb és az Akadémiaújtelep. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Ecser és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja.

(Forrás: http://www.rakosmente.hu/Rakosmente/Keruletunk_tortenete.aspx)



Rákoscsonya-Újtelep a kerület egyik legfiatalabb, főként lakófunkcióval ellátott városrésze, itt található az értékelt ingatlan, a Naplás-tó közelében, a Naplásútról nyíló Kopolya utcában. A Kopolya utca gyenge forgalmú, sík, aszfaltozott utca, aszfaltozott járda az értékelt ingatlannal szemközt lévő oldalon található. A környezet csendes, kisvárosias, családi házas övezet.

Az M0 és ezen keresztül az M3 és az M31 autópálya könnyen elérhető. Az ingatlan autóval és tömegközlekedéssel, 198, 276 E és 998 buszokkal jól megközelíthető. Ellátottsága közepes, a Naplás úton egy általános iskola és egy



SPAR Szupermarket élelmiszeráruház is található.



Az értékelt ingatlan közvetlen környezete

2.2 Gazdasági környezet

Rákosmente Önkormányzatának tervei között szerepel a turizmus fejlesztése, a nemzetközi repülőtér közelségében rejlő lehetőségek és a természeti értékekben rejlő lehetőségek kiaknázása. Mivel a Liszt Ferenc repülőtér hivatalosan Budapest XVIII. kerülete, illetve Vecsés területén fekszik, azonban a 2-es futópályája részben átnyúlik Rákosmentére is. A gazdaságfejlesztésre, a gazdasági versenyképesség növelésére is hangsúlyt akarnak fektetni a jövőben. Véleményük szerint ahhoz, hogy a kerület valódi versenyképes és önfejlődő fővárosi alközponttá válhasson, szüksége van a meglévő hagyományokra építve kiépíteni a kerület imázsát, egyedivé, megkülönböztethetővé téve a kerületet.

(Forrás: <http://www.rakosmente.hu/Gazdasag.aspx>)

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1172 Budapest, Kopolya utca 10.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1172 Budapest XVII. ker., Kopolya utca 10.
Helyrajzi száma:	132654/75
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 2005 m ² , Értékelt: 2005 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog; 40 m ² területű részre, Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

2.4 A földterület jellemzői

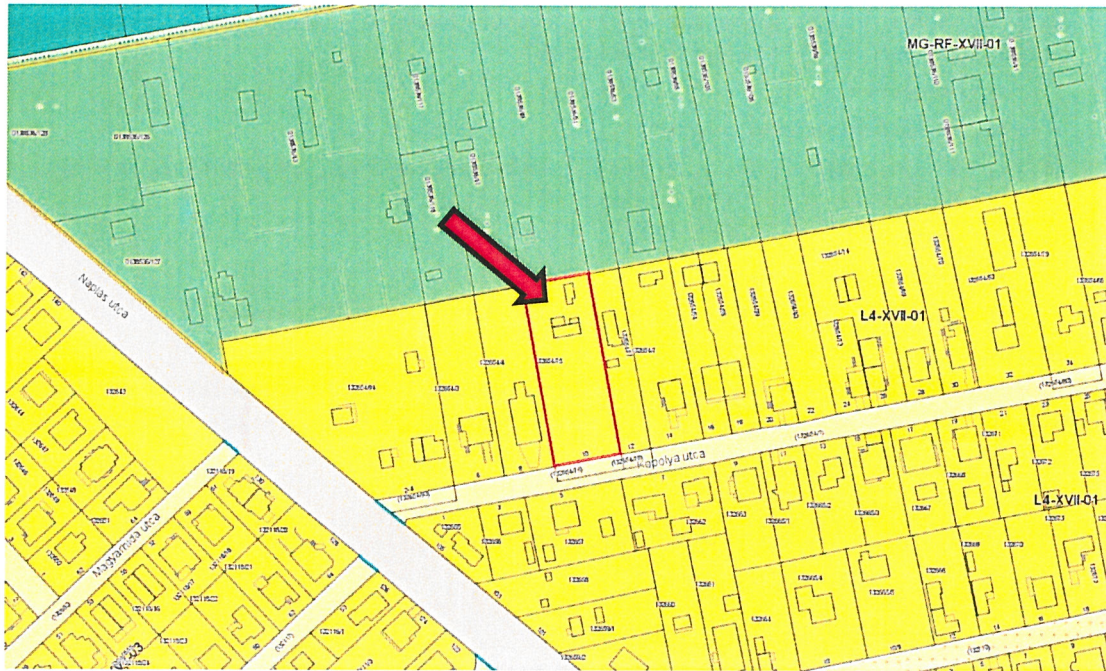
Telek szöveges leírása:

A telek körbe kerített, alap nélküli drótfonatú kerítéssel, zárt. Szabályos téglalap alakú, enyhe lejtésű az észak-nyugati irányba. Jellemzően füvesített, gyümölcsfák, díszfák, és egyéb díszcserjék találhatóak rajta. Jelenleg vezetékes víz és fűtő kút a telken belül található. Csatorna az utcában, elektromos légvezeték 4 db villanyoszloppal a telek nyugati oldalhatárán fut végig, azonban áramvételi lehetőség jelenleg nincs kiépítve.

Övezeti
besorolása: FSZKT: L4
TSZT: Lke-1

KSZT: L4-XVII-01
KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap



KSZT szabályozás terv leírás

33.§ Az L4-XVII jeli építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. számú táblázat

övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója (m ² /m ²)	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagasság	
				alatt	felett				
L4-XVII-00	SZ	20 000	-	0	10	0,1	90	3,0	4,5
L4-XVII-01	SZ	800	16 (18)	35	25	0,40	60	-	6,0
L4-XVII-02	O	800	16 (18)	35	25	0,40	60	-	6,0

A kerületi hatályos szabályozás előírásai szerint a telek mérete és alakja alapján egy utcafronti és egy hátsó, nyeles telekre osztható.

(2) L4-XVII-01 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet az intenzív kertvárosias területek, jellemzően alacsony sűrűségű, szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területe.
- b) Az építési övezet területén az egy lakóépületben elhelyezhető lakások száma az 500 m^2 -t meg nem haladó méretű telken 1. Az 500 m^2 -t meghaladó méretű telken annyi, hogy minden lakásra, illetve önálló rendeltetési egységre legalább 300 m^2 telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, illetve önálló

rendeltetési egység lehet. 4 lakás, illetve önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

18. Intenzív kertvárosias lakóterületek

31. § (1) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi- és egyházi épület),
- d) irodaépület,
- e) sportépítmény, valamint
- f) maximum 2000 m^2 bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület

helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, az (1) bekezdésben felsorolt funkciókörökön túlmenően:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi,
- b) irodai, szolgáltatói,
- c) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
- d) egészségügyi, szociális, egyházi,
- e) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével, a szükséges parkolószám telken belüli biztosításával.

(3) A kertvárosi építési övezetek területén a BVKSZ 24.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épületen túlmenően:

- a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- b) nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetési egység

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az övezetek területén minden 300 m^2 telekterület után – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – 1 db lakás vagy önálló rendeltetési egység építhető az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 4 db és épületenként legfeljebb 2db lakás vagy önálló rendeltetési egység létesíthető.

(5) Az építési övezetek területén új épület építése és meglévő épület-bővítés esetén az épületek utcára merőleges mélysége, közintézményi funkció esetén nem lehet több mint 25 méter, egyéb funkció esetén pedig nem lehet több 20,0 méternél. Kivételt képeznek az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter.²⁷

(6) Az övezetben a kialakítható legnagyobb telekméret – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(7) Az építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában, lakástól eltérő rendeltetésű egység kialakítása csak előkertből megközelítetten történhet.

- (8) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:
- utcai kerítést kialakult területen az egységes utcaképi megjelenés érdekében - fotókkal és műleírással igazolhatóan - az utcára jellemző anyagi és arányú, **nem tömör** kialakítással, legfeljebb 1,80 m magassággal,²⁸
 - az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 m szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 m szélességű személykapu létesíthető,
 - hátsó és oldalsó telekhatáron tömör kerítés a szomszéd jogokra tekintettel nem létesíthető, kivéve a szomszédjogok védelme esetét, amikor környezetvédelmi okokból ez indokolt. Ebben az esetben hátsó és oldalsó telekhatáron a tömör kerítés legfeljebb 2,5 m magasságú lehet. A 2,0 m-nél magasabb tömör kerítés alapterülete a telek beépítettségébe beszámítandó.
- (9) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb 1 db, 2,2 m építménymagasságú hulladékártály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladékártály tároló alapterülete 3, vagy annál kevesebb lakás esetén legfeljebb 1,5 m², 4, vagy annál több lakás esetén az alapterület 0,5 m²/lakás lehet.
- (10) Az építési övezetek területén, az épületen belül, lakásonként legalább 2m² alapterületű szerszám-, szánkó tárolót kell kialakítani a garázson túlmenően. A tároló a garázzsal közösen is kialakítható.
- (11) Az övezet kialakult beépítésű területein
- az új épületek a szűkebb környezet karakteréhez illeszkedő építészeti kompozícióval, tömegképzéssel, homlokzati architektúrával létesíthetők. Anyaghasználatoknál, homlokzati színválasztásnál is a meglévő építészeti értékekhez kell igazodni.
 - a meglévő épületek felújítása, bővítése, illetve rekonstrukciója esetén a meglévő értékeket át kell menteni.
 - ha a meglévő épület elhelyezkedése az építménymagasságból következő oldalkertnél kisebb értéket biztosít, átépítése, bővítése csak az előírásoknak megfelelően történhet – pl. az oldalkertbe nyúló épületrész csak felújítható – oly módon, hogy az átépítés utáni állapot egységes kompozíciót mutasson.²⁹
 - foghíjtelken, ha a szomszédos épület korlátozza a tervezett épület építési határvonalon történő elhelyezését, a szomszédos épületek közötti telepítési távolság a kötelező védőtávolság – tűztávolság – mértékéig csökkenthető.³⁰
 - ³¹
 - Bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légtérű külső lépcsőházból lehet.
- (12) Az övezetben eltérő rendelkezés hiányában, új épület építése esetén az előírt gépjármű férőhely legalább 50 %-át főépületen belül kell biztosítani.
- (13) Az övezetben, telken belül négy, vagy annál több gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre illetve elhelyezésükre szolgáló burkolt felület csak útszegélyes, vízzáró burkolattal létesíthető. A felület csapadékvize csak olaj- és homokfogó műtárgyon keresztül szikkasztható el, vagy kerülhet a befogadóba.
- (14) Az övezetben, telken belüli három, vagy annál kevesebb gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre illetve elhelyezésükre szolgáló burkolt felület víz- és légáteresztő burkolattal is létesíthető.
- (15) Az övezet területén 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.
- (16) GSM torony alapozása L4 építési övezetekbe sorolt lakóterületen –Szabályozási Terv rendelkezése hiányában – nem helyezhető el.
- (17) Az L4-XVII-10 és L4-XVII-19 jelű építési övezet alapintézményi funkciókkal vegyes hasznosítású területén a lakás céljára történő hasznosítás beépítési paraméterei – a legkisebb telekterület kivételével – nem haladhatják meg az L4-XVII-03 jelű építési övezet paramétereit.

(18) Az L4-XVII jelű építési övezetek területén a tömbbelsőök zöldfelületként történő egybentartása érdekében

a) a hátsókert átlagos mérete:

- 50 méter átlagos telekmélységig átlag 10 méter,
- 50 méter, illetve annál nagyobb átlagos telekmélység esetén átlag 15 méter;

b) fekvőtelek és fekvő jellegű saroktelek ez alól kivételt képez.³²

(19) L4-XVII jelű építési övezetek területén az épületnek legalább 40°-ban az előkert által meghatározott építési vonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra állítva, az utcai homlokzati felület határvonalra vetített vetületének legalább 40°-a kerüljön az építési határvonalra. Ezen előírás a tömbbelsőben elhelyezendő második fő rendeltetésű épületre nem vonatkozik.³³

Beépítettség:	nem beépített
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	enyhén lejt észak-nyugati irányba
Kert, növényzet:	nagyrészt füves, gyümölcsfák, díszfák, cserjék
Kerítés:	alap nélküli drótfonatú kerítéssel körbe kerített, zárt
Közművek:	vezetékes víz, fűtő kút

Földterület kimutatás						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
132654/75	2005 m ²	1/1	2005 m ²	L4-XVII-01	25%	0,4
Teljes terület:	2005 m²		2005 m²			

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • családi házas övezet • könnyű megközelíthetőség • Naplás-tó és az M0 közelsége • nagyméretű telek 	<ul style="list-style-type: none"> • vezetékjog, 40 m² területű részre ELMŰ Hálózati Kft. jogosultságával a nyugati oldalhatáron 4 db villanyoszloppal
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • megosztással két telekként is értékesíthető • 4 db lakás építhető rá; befektetési lehetőség • bérbeadható (pl. kertészetnek) 	

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 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 Értébecslési 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-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
- 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 határozzunk 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.

Nettó pótlási költség számítás

A költség számítás 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.
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 újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, 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** alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Az ingatlan értékének meghatározása

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhoz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a parkolási lehetőség, a telek nagysága, a közterületi kapcsolata. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért az összkorrekció mértéke is a -6% és +14%-os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtatlan címe	1172 Budapest, Kopolya utca 10. hrsz.: 132654/75 Rákoscsaba-Újtelep	Budapest, XVII. Ker., Domború utca 3. Rákoshegy	Budapest XVII. Ker., Rákoscsaba	Budapest XVII. Ker., Mezőőr utca Rákoscsaba
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018.07.	2018.07.	2018.07.
Adat forrása		www.ingatlan.com/23452022	www.ingatlan.com/27239761	www.ingatlan.com/23025700
Ingtatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		magánszemély az eladó	magánszemély az eladó	cég az eladó
Kínálati ár (Ft)		21 900 000 Ft	33 000 000 Ft	20 000 000 Ft
Kínálati ár netó/brutó (Ft)		brutó	brutó	brutó
Kínálati netó ár (Ft)		17 244 094 Ft	25 984 252 Ft	15 748 031 Ft
Kínálati miatti korrigált ár (Ft)	kínálati korrigező mértéke: -10%	15 519 685 Ft	23 385 827 Ft	14 173 228 Ft
Telek terület (m²)	2005 m²	1117 m²	2257 m²	1100 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		13 894	10 361	12 885
Szöveges leírás	családi házas övezetben, jó közlekedéssel, zárt, kerített, közbenső telek, megosztható	családi házas övezetben, a Helikopter lakópark szomszédságában elhelyezkedő, fűt kútjal és villanyal ellátott 22m x 51 m-es telek.	családi házas övezetben összközműves telek, 70 m ² -es bontandó épülettel, jól megközelíthető, körbe kerített.	családi házas övezetben, 3 lakás építésére alkalmas terület
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	megosztható	nem megosztható	nem megosztható	nem megosztható
Korrigező mértéke		5%	5%	5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrigező mértéke		0%	0%	10%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrigező mértéke		0%	0%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrigező mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos téglalap, enyhe lejtéssel	hasonló	hasonló	hasonló
Korrigező mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	2005 m²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrigező mértéke		-10%	3%	-10%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrigező mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz	víz villany	összközműves	víz csatorna
Korrigező mértéke		-3%	-9%	-3%
Bontandó épület		van, 18 m ² -es "Éva" típusú faház	van, 70 m ² -es téglalapú épület	nincs
Korrigező mértéke		2%	15%	0%
Övezeti besorolás	L4-XVII-1	L4-XVII-20	L4-XVII-07	L4-XVII-47
Korrigező mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	25%	25%	25%	25%
Korrigező mértéke		0%	0%	0%
Korrigező mértéke a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-6%	14%	7%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	12 886	13 060	11 812	13 787
Korrigált ár (Ft)	25 837 225	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)		25 800 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XVII., Kopolya utca 10. szám alatti, 132654/75 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

25 800 000 Ft + áfa

azaz: Huszonötmillió-nyolcszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*,
kerekítve (a 2005 m² telek alapterületre
vetítve):

12 900 Ft/m² + áfa

azaz Tizenkettőezer-kilencszáz forint/m² + áfa

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

Budapest, 2018. július 18.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**


2.



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

eng. szám: ZMI 1/2007



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési 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 bejegyzeteken 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 vagyoneértékelés 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 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, készületségre 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 hat hónapig érvényes.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhó tér 5 1590 Budapest, Pf. 161

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/229089/2018

2018.07.13

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 132654/75 helyrajzi szám

1172 BUDAPEST XVII. KER. Kopolya utca 10.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változása előtt: 2005 (m2) törlő határozat: 382/1/2018/18.02.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jev. k.fáll.	alosztály adatok ter. kat.jev. ha m2 k.fáll.
- Kivett beépítetlen terület	0	2005	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 363819/1/2003/03.11.20

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 46919/1995.02.02.

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 363819/1/2003/03.11.20

- a 132654/5 hrsz-ú ingatlant megosztottan és az újonnan nyitott 132654/75 hrsz-ú ingatlanra 2005 m2 nagyságú területtel ide bejegyeztem a T-70406 Értéknövekedési törvény alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68224/2/2010/10.03.09

Vezetékjog

az ingatlan 40 m2 területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 70921/3/2013/13.03.12

törlő határozat: 70921/1/2013/13.05.14

Vezetékjog

40 m2 területre, VMB-235/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

2018.07.13 10:43:37

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII KER. belterület 132654/75

Megrendelés szám: 9000/5417/2018

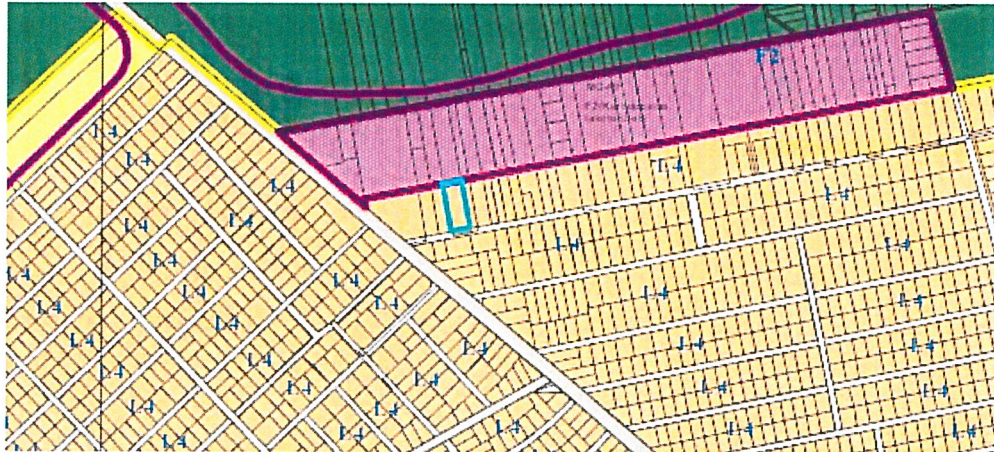
Méretarány: 1 : 1000



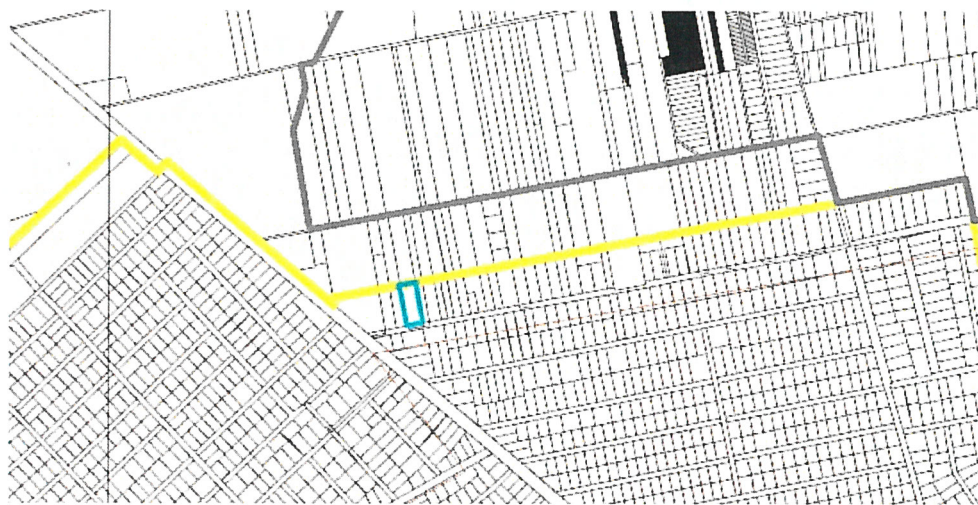
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyez az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:

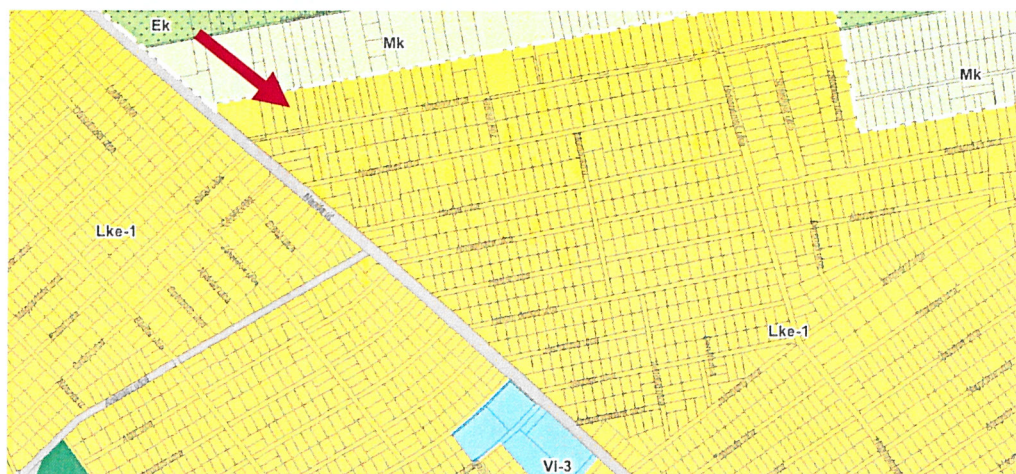


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****Kertvárosias lakóterületek:**

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családirányú lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése.

A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

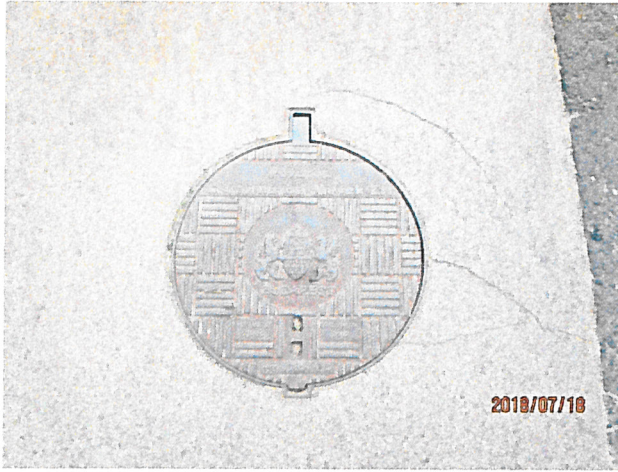
- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **sziluettérzékeny, hegyvidéki** lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a

kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m₈ lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

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, sorházias 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.

Képek**Utcakép****Nyilvántartásban nem szereplő szolgalmi út megszüntetés utáni állapota****Az értékelt ingatlan**



Csatorna az utcában



Vízóra a telken belül



Fúrt kút a telken belül



