

Az értékelés azonosítója: B22A72

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/23 helyrajzi számú ingatlan – Magyar Állam tulajdonát képező – 954 / 30514 tulajdoni hányadáról

Budapest, 2022. április 21.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 4 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.



## ELŐZMÉNYEK

BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodája 2021. május 14-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/23 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata 29560/30514 és a Magyar Állam 954/30514 tulajdonában lévő, *kivett gimnázium* megnevezésű ingatlanok a Magyar Állam tulajdonát képező, 954/30514 tulajdoni hányadáról, amely kapcsán vizsgáltuk a **2818/23 és 2818/11 hrsz.-ú** ingatlanok telekmegosztása és telekredezése során érintett ingatlanrészek egymáshoz viszonyított értékét.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2021. május 14-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt – az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban – bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

## ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. Megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan állapotában érdemi (értéknövelő) változás nem történt, ezért, valamint az értékelési szempontok miatt – az ingatlant fejlesztési telekként bontandó épületekkel értékeltük – az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány elkészítéséhez ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
4. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás az előző értékelés óta nem változott.
5. A 2021. december 7-én kelt, 800406/9/2021 ügyiratszámú telekalakítási engedély a 2021.05.14-én kiadott szakvéleményben feltételezett telekalakítást jóváhagyta, mely az értékmeghatározás alapját képezte, ebből kifolyólag az akkor meghatározott forgalmi értéket nem befolyásolja.

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 számítások tartalmazzák az ingatlanrész piaci összehasonlító és hozam (maradvány) alapú módszerrel megállapított forgalmi értékét. Az ingatlan végső forgalmi értékeként a Magyar Állam tulajdoni hányadának megfelelő 954 m<sup>2</sup>-es telekrész beépítetlen állapotra vonatkozó forgalmi értékét fogadtuk el.

Elvégzett elemzéseink alapján, a **Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/23 hrsz.-ú, kivett gimnázium** megnevezésű ingatlan Magyar Állam 954/30514 tulajdoni hányadának jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés több, mint 8,5%, ezért **jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékelésünkben meghatározott forgalmi értéket fogadjuk el az ingatlan aktuális forgalmi értékeként.**

A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan telekmegosztása, telekrendezésében érintett 2818/23 és a 2818/11 hrsz.-ú ingatlanok cseretárgyát képező ingatlanrészei azonos alapterületűek, egyaránt beépítetlen, Vt-M-XI-04 övezeti besorolásúak, melyek helyileg egymás mellett helyezkednek el.

**Szakmai álláspontunk szerint a csere tárgyát képező telekrészek fajlagos értéke, és így forgalmi értéke megegyzik.**

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.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanokban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt, és az abban foglalt értékelési céllal összhangban érvényes.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** a 1118 Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2. szám alatti, 2818/23 hrsz.-ú, Budapest Főváros Önkormányzata 29560/30514 és a Magyar Állam 954/30514 tulajdonában lévő, *kivett gimnázium* megnevezésű ingatlanak a Magyar Állam tulajdonát képező, 954/30514 tulajdoni hányadának aktualizáló értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

### A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022.04.21.
Az értékelés célja:	Az ingatlan 954/30514 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása telekmegosztás és telekalakítás miatt. A mellékletben található T-102308 változási vázrajz és a 800406/9/2021 ügyiratszámú telekalakítási engedély alapján.
Helyszíni szemle időpontja:	Az aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány elkészítéséhez ismételt helyszíni szemlére nem került sor, tekintettel arra, hogy az ingatlan fejlesztési telekként, bontandó épületekkel értékeltük. Megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan állapotában érdemi (értéknövelő) változás nem történt.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító, hozam – maradvány – alapú módszer



**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett gimnázium	
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Használaton kívüli iskola, kollégium	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., belterület 2818/23	
Az ingatlan természetbeni címe:	1118 Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2. 1112 Budapest XI. ker., Koszorúslány u.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	2818/23	
Telek területe:	Teljes: 30 514 m <sup>2</sup>	<b>Értékelt: 954 m<sup>2</sup></b>
Épület alapterülete:	Nettó:	14 306 m <sup>2</sup>
	Redukált:	13 897 m <sup>2</sup>
	Bérbeadható:	9 609 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata	29 560 / 30 514
	Magyar Állam	954 / 30 514
	- Tulajdoni jogokat gyakorló szervezet: MNV Zrt. - Vagyongazdálkodó: MÁV Zrt.	
Értékelt ingatlanrész:	Az ingatlan 954 / 30 514 tulajdoni hányadának – Magyar Állam tulajdonának – értékelése	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	<b>Vt-M</b>
	Kész szerinti:	<b>Vt-M-XI-04 – 28 503 m<sup>2</sup></b> <b>KÖ-kt-XI – 2 011 m<sup>2</sup></b>

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan 954 / 30 514 – Magyar Állam – tulajdoni hányadának <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>228 300 000 Ft + áfa</b> azaz kétszázhuszonnyolcmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 954 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve):	239 300 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz kétszázharminckilencezer-háromszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

*Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021. május 14-i fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.*

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte tárgyi ingatlan Magyar Állam 954/30514 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása. A Magyar Állam tulajdoni hányadának megfeleltethető 954 m<sup>2</sup>-es telekrész forgalmi értékét piaci összehasonlító és hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel is meghatároztuk. Az ingatlanrész értékét többféle megközelítés mentén értékeltük. A végső érték megállapításakor figyelembe vettük a 2818/23 helyrajzi számú ingatlan tulajdonostársak közötti, természetbeni, tényleges használatát.

A Magyar Állam tulajdoni hányadának megfelelő 954 m<sup>2</sup>-es telekrészt a 2818/23 helyrajzi számú ingatlan beépítetlen, fejlesztésre alkalmas terület részterületeként értékeltük. Az értékelés során rendelkezésre álló adatok hiánya miatt a 2818/11 hrsz.-ú ingatlanról átnyúló épület területét nem vettük figyelembe.

Amennyiben tulajdoni hányad szerinti vagyonérték elszámolás történne a Főváros ragaszkodna ahhoz, hogy az ingatlan forgalmi érték meghatározása során a közterület céljára átadásra kerülő területek értéke is figyelembevételre kerüljön, valamint tekintettel arra, hogy az ingatlan fejlesztési teleknek tekinthető, a bontási költség a forgalmi értékből levonásra kerüljön.

Megbízó kérésére megvizsgáltuk a 2818/23 hrsz. telekmegosztása, telekrendezése kapcsán sorra kerülő telekcserében résztvevő ingatlanrészek egymáshoz viszonyított értékét. A 2818/23 és a 2818/11 hrsz.-ú ingatlanok telekcserében érintett ingatlanrészei azonos alapterületűek, egyaránt beépítetlen, Vt-M-XI-04 övezeti besorolásúak, melyek helyileg egymás mellett helyezkednek el. A csere következtében a Magyar Állam szabályos, jól hasznosítható ingatlannal fog rendelkezni (2818/11 hrsz.).

Szakmai álláspontunk szerint a csere tárgyát képező telekrészek fajlagos értéke, és így forgalmi értéke megegyezik.

Megbízó tájékoztatása alapján az utolsó helyszíni szemle óta az ingatlan állapotában értéket befolyásoló változás nem következett be, ezért, valamint az értékelési szempontok miatt – az ingatlant fejlesztési telekként bontandó épületekkel értékeltük – az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány elkészítéséhez ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

**Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.10.21-ig meghosszabbítjuk.**

Budapest, 2022. április 21.

Ingatlanvagyonezelo Központ  
Közhasznú Nonprofit Működő Részvénytársaság  
2.



Vizsy Márk  
Ingatlanvagyonezelo

Ellenőrizte: 

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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

# MELLÉKLETEK

- Számítások
- Tulajdoni lap
- Térképek
- Változási vázrajz
- Telekalakítási határozat
- Területkimutatás
- Ingatlanra vonatkozó szabályozás
- Képek





## Számítások

### Forgalmi érték meghatározása

A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan a Magyar Állam tulajdonát képező, 954 / 30 514 tulajdoni hányadának forgalmi értékét az alábbi megközelítések alapján határoztuk meg:

1. A 2818/23 hrsz. ingatlan forgalmi értékéből levezetett, **tulajdoni hányadnak megfelelő forgalmi érték.**
2. A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan **Vt-M-XI-04** övezeti besorolású, **28 503 m<sup>2</sup> alapterületű** telekrészének forgalmi értékéből levezetett érték;
  - az ingatlanrészen lévő épületek bontási költségének figyelembevételével,
  - illetve bontási költség figyelmen kívül hagyásával.
3. A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan **Vt-M-XI-04** övezeti besorolású, **további beépítésre / fejlesztésre alkalmas, 19 303 m<sup>2</sup> alapterületű** telekrészének forgalmi értékéből levezetett érték;
  - a vizsgált ingatlanrészen lévő épületek bontási költségének figyelembevételével,
  - illetve bontási költség figyelmen kívül hagyásával.

A számítás során nem vettük figyelembe az 'A – C' épületek és az épületekhez tartozó telekrész értékét – KÉSZ alapján max. 50%-os beépíthetőséggel számoltunk.

### 1. számú megközelítés

A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan Magyar Állam tulajdonát képező, 954 / 30 514 tulajdoni hányadának, tényleges használatot figyelmen kívül hagyó, tulajdoni hányad szerinti forgalmi értékét piaci összehasonlító és hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel állapítottuk meg.

- Meghatároztuk a 2818/23 hrsz.-ú ingatlan, Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének fajlagos árát és forgalmi értékét. Az értékelt telekrész nagysága 28 503 m<sup>2</sup>. Az értékelés során az ingatlanrészt beépítetlen, felépítmény nélküli telkeként értékeltük. Az így kapott értéket csökkentettük a jelenlegi épületek bontási költségével.
- Az ingatlan KÖ-kt-XI övezeti besorolású (tervezett 2818/24, 2818/25 hrsz.), telekterületeire vonatkozó fajlagos árat a Vt-M-XI-04 övezetű ingatlanrész fajlagos építési telekárának 25%-ában állapítottuk meg.

*(Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a hasonló adottságú ingatlanok / ingatlanrészek értékét a környék építési telekárainak 25-50%-ában határozhatjuk meg)*

#### ➤ Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású, 28 503 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészének forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanrészhez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telekterülettől. A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos építési telekárak átlag, mely az ingatlanrész beépítetlen állapotára vonatkozó forgalmi értéket eredményezte. Az így kapott forgalmi értéket csökkentettük a telekrészen található épületek ÉKS 2022 alapján becsült bontási költségével (1. sz. táblázat), ezáltal megkaptuk az ingatlanrész tényleges forgalmi értékét (2. sz. táblázat).

Ezt követően kiszámítottuk a T-102308 számú változási vázrajzon feltüntetett, 2818/24 és 2818/25 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékét (3-4. sz. táblázat).

A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értékét az 5. számú táblázat részletezi.

**1. számú táblázat: A 28 503 m<sup>2</sup>-es ingatlanrészen található épületek bontási költségbecslése**

<b>"A - C" épületrészek bontási költségbecslése</b>						
Épület	Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Belmagasság (m)	Légköbméter (m <sup>3</sup> )	Fajlagos ktg. (Ft/m <sup>3</sup> )	Bontási ktg. (Ft)
"A" jelű épületrész - iskola	Fszlt	1 374,00	3,00	4 122,00	20 000	82 440 000
"A" jelű épületrész - iskola	Mfszt.	1 141,00	3,00	3 423,00	20 000	68 460 000
"A" jelű épületrész - iskola	I. em.	1 480,00	3,00	4 440,00	20 000	88 800 000
"A" jelű épületrész - iskola	II. em.	1 478,00	3,00	4 434,00	20 000	88 680 000
<b>"A" jelű épületrész - iskola, összesen:</b>		<b>5 473</b>				<b>328 380 000</b>
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Pince	395,00	3,00	1 185,00	20 000	23 700 000
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Szerelőszt.	414,00	3,00	1 242,00	20 000	24 840 000
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Mfszt.	445,00	3,00	1 335,00	20 000	26 700 000
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	I. em.	378,00	3,00	1 134,00	20 000	22 680 000
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	II - XIII. em.	4 536,00	3,00	13 608,00	60 000	816 480 000
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Tetőemelet	71,00	3,00	213,00	20 000	4 260 000
<b>"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület, összesen:</b>		<b>6 239</b>				<b>918 660 000</b>
"C" jelű épületrész - keresztcsarnok	Fszlt	994	4,00	3 976,00	14 000	55 664 000
"C" jelű épületrész - keresztcsarnok	Mfszt.	1 049	4,00	4 196,00	14 000	58 744 000
<b>"C" jelű épületrész - keresztcsarnok, összesen:</b>		<b>2 043</b>				<b>114 408 000</b>
<b>Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve):</b>		<b>13 755</b>				<b>1 361 000 000</b>

<b>Melléképületek bontási költségbecslése</b>						
Épület	Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Belmagasság (m)	Légköbméter (m <sup>3</sup> )	Fajlagos ktg. (Ft/m <sup>3</sup> )	Bontási ktg. (Ft)
Melléképület - Raktárépület 1.	Fszlt	258	3,00	774,00	12 000	9 288 000
Melléképület - Raktárépület 2.	Fszlt	16	3,00	48,00	8 000	384 000
Melléképület - Raktárépület 3.	Fszlt	40	3,00	120,00	8 000	960 000
Melléképület - Raktárépület 4.	Fszlt	60	3,00	180,00	8 000	1 440 000
<b>Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve):</b>		<b>374</b>				<b>12 000 000</b>

## 2. számú táblázat: A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan 28 503 m<sup>2</sup>-es telekrészének forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel, szintterületi mutató alapján					
Megnevezés	1.	2.	3.	4.	
Ingatlan címe	Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2.	Budapest XI. ker., Szökölugás u.	Budapest XI. ker., Szeremi út - Galvani u.	Budapest XI. ker., Kondorfa u. - Fehérvári út	Budapest XI. ker., Dr. Papp Elemér u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma	2022. április	2022. április	2022. április	2022. április	2022. április
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/23269975">ingatlan.com/23269975</a>	<a href="https://ingatlan.com/31908087">ingatlan.com/31908087</a>	<a href="https://ingatlan.com/32709102">ingatlan.com/32709102</a>	<a href="https://ingatlan.com/23920849">ingatlan.com/23920849</a>
Ingatlan típusa	fejlesztési telek	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási ár (Ft)		4 000 000 000			5 300 000 000
Nettó kínálási ár (Ft)		3 149 606 299	2 000 000 000	3 030 000 000	4 173 228 346
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálat korrekció mértéke: -15%	2 677 165 354	1 700 000 000	2 575 500 000	3 547 244 094
Telek területe (m <sup>2</sup> )	28 503	24 762	7 999	12 134	24 186
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		108 116	212 527	212 255	146 665
Beépíthetőség	50%	50%	45%	50%	50%
Szinttar. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - általános	2,75	1,4	2,40	3,00	2,55
Bruttó beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	78 383	34 667	19 198	36 402	61 674
Fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m <sup>2</sup> )		77 225	88 551	70 752	57 516
Szöveges leírás	2818/23 hrsz.-ú ingatlan VI-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészre.	Szabálytalan alakú, egyenetlen felszínű, összközműves fejlesztési terület, Projekt értékesítés, jogerős építési engedéllyel.	Szabályos alakú, sík, részben közművesített beépítetlen terület.	Beépített ingatlan sík, köztérrel kapcsolattal rendelkező szabályos alakú, összközműves telekrészre bontandó épületekkel.	Szabálytalan alakú, több helyrajzi számon lévő ingatlan bontandó épületekkel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	10%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	frekvenciált kereskedelmi elhelyezkedés	hasonló (frekvenciált lakóövezet elhelyezkedés)	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%	15%
Közlekedés	kváló közlekedés	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	0%	5%
Bruttó beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	78 383	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-17%	-24%	-17%	-7%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, sík felszínű	hasonló (szabálytalan alakú, sík felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú, sík felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú, sík felszínű)	hasonló (szabálytalan alakú, sík felszínű)
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	több utcával határos	hasonló (több utcával határos)	hasonló (több utcával határos - saroktelek)	kedvezőlenebb (a telekrész egy utcával határos)	hasonló (több utcával határos)
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	összközműves	összközműves	részben közművesített	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	5%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van	van
Korrekció		0%	0%	5%	5%
Övezeti besorolás	vegyes (VI-M-XI-04)	hasonló (LX-2-XI-03)	hasonló (VI-2-XI-07)	hasonló (VI-2-XI-03)	hasonló (VI-2-XI-10)
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolástól eltérő korlátozás	hasznosítási és beépíthetőségi nem befolyásoló mértékben lakó funkció a terület egy részén nem létesíthető	hasonló (az ingatlan teljes területén létesíthető lakó funkció)	kedvezőlenebb (lakó funkció a terület jelentős részén nem létesíthető)	hasonló (az ingatlan teljes területén létesíthető lakó funkció)	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%	0%
Ingatlan érintő védelmek, korlátozások	régeszeti lelőhely	hasonló (régeszeti lelőhely)	kedvezőlenebb (régeszeti lelőhely, műemléki környezet, potenciálisan talajszennyezett terület)	kedvezőlenebb (régeszeti lelőhely, potenciálisan talajszennyezett terület)	kedvezőlenebb (műemléki környezet, régeszeti lelőhely - feltárás megőrzés, potenciálisan talajszennyezett terület, lakóvízzel veszélyeztetett terület, nagyvízi mederkezelési tervvel érintett ingatlan)
Korrekció mértéke		0%	5%	5%	10%
Szinttar. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - parkolói rendeltetés többletérték	1,25	kedvezőlenebb (0,65)	kedvezőlenebb (1,05)	hasonló (1,2)	hasonló (1,3)
Korrekció mértéke		10%	5%	0%	0%
Hasznosítást befolyásoló tényezők	övezeti előírásoknak megfelelően az ingatlan megosztásra alkalmas	jobb helyrajzi számból álló ingatlanegyesítés, a vételek részét képező az ingatlanra vonatkozó fejlesztési terv, építési tervdokumentáció, építési engedély	övezeti előírások alapján az ingatlan megosztható	övezeti előírások alapján az ingatlan megosztható	jobb helyrajzi számból álló ingatlanegyesítés, dunaparti elhelyezkedés, kkközhely engedély rendelkezésre áll
Korrekció		-5%	0%	0%	-5%
Egyéb korrekciós tényezők	az ingatlanon magasház létesíthető	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-2%	1%	13%	28%
Korrigált fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m <sup>2</sup> )	79 672	75 681	89 437	79 950	73 620
Korrigált ár (Ft)	6 244 950 294				
Fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	219 098				
Az ingatlanrész beépítetlen, nettó telekértéke, kerekítve (Ft)			6 245 000 000 Ft		
Bontási költség, kerekítve (Ft)			1 373 000 000 Ft		
Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)			4 872 000 000 Ft		

3. számú táblázat: Tervezett 2818/24 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Tervezett 2818/24 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása	
Helyrajzi szám	2818/24 hrsz.
Telek terület (m <sup>2</sup> )	38
Övezeti besorolás	KÖ-kt-XI
Funkció	Kerületi jelentőségű közlekedési terület
2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének fajlagos építési telekára (Ft/m <sup>2</sup> )	219 098
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	54 775
Korrigált ár (Ft)	2 081 450
<b>A tervezett ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>2 100 000 Ft</b>

4. számú táblázat: Tervezett 2818/25 hrsz. forgalmi értékének meghatározása

Tervezett 2818/25 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása	
Helyrajzi szám	2818/25 hrsz.
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1 973
Övezeti besorolás	KÖ-kt-XI
Funkció	Kerületi jelentőségű közlekedési terület
2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének fajlagos építési telekára (Ft/m <sup>2</sup> )	219 098
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	54 775
Korrigált ár (Ft)	108 071 075
<b>A tervezett ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>108 100 000 Ft</b>

5. számú táblázat: 2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke – piaci összehasonlító módszer alapján

2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke - piaci összehasonlító módszerrel			
Telekrész / Hrsz.	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )	Érték
Tervezett 2818/24 hrsz.	kivett közterület (közút)	38	2 100 000 Ft
Tervezett 2818/25 hrsz.	kivett közterület (közút)	1 973	108 100 000 Ft
Tervezett 2818/26 hrsz. (Vt-M-XI-04 övezet)	kivett gimnázium	27 549	4 872 000 000 Ft
2818/11 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó terület (Vt-M-XI-04 övezet)	-	954	
Összesen:		30 514	4 982 200 000 Ft
<b>2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>			<b>4 982 000 000 Ft</b>



➤ Hozam alapú módszer

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

A hozamszámítás során a maradvány alapú és a DCF módszer segítségével állapítottuk meg a 28 503 m<sup>2</sup> alapterületű, Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrész forgalmi értékét (mely nem tartalmazza a tervezett 2818/24 és 2818/25 hrsz-ú ingatlanok területét).

- Először megállapítottuk az ingatlanrészen álló felépítmények bontási költségét (6. sz. táblázat). Ezt követően az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervek és építési előírások áttanulmányozását követően, valamint a piaci keresleti viszonyokat figyelembe véve, az általunk legkedvezőbbnek és megvalósíthatónak vélt beépítéssel történő fejlesztést modellezve meghatároztuk az ingatlanon létesíthető épület típusát, területét (7. sz. táblázat), valamint a bérbeadható területek nagyságát (8. sz. táblázat).
- A 9. számú táblázatban megbecsültük a bérbeadható területekből származó éves maximális bevételt. (Az euro-forint árfolyam meghatározásakor a portfolio.hu 2022.04.21-én aktuális 180 napos átlagárának kerekített értékét vettük alapul: 1 € = 366 Ft.). Az iroda helyiségek fajlagos bérleti díjaként a szomszédos, új fejlesztésű, Budapest ONE irodaház bérleti díjainak átlagát használtuk fel (fajlagos irodabérleti díj 16,5 – 25 €/m<sup>2</sup>). A teremgarázs beállók árát 120 €/db, a felszíni beállók bérleti díját a teremgarázs beállók bérleti díjának 50%-ában határoztuk meg.
- Az ÉKS 2022 kiadvány segítségével meghatároztuk a fejlesztés költségeit (11. sz. táblázat). Az irodaház építési költségét a kiadvány magasigényszintű irodaházra vonatkozó építési költsége alapján számoltuk. A fejlesztéshez közvetlenül nem kapcsolódó, parkolóhely megváltás költségét a 10. sz. táblázat szerint számítottuk (XI. ker. 7/2018. (IV.24.) önkormányzati rendelet alapján).
- A DCF számítás során 5+1 éves periódust vettünk figyelembe. A működési, managing költségeket a tervezhető bevétel 3%-ában, a felújítási költségeket az újraelőállítási költség 1%-ában határoztuk meg, valamint az egyéb költségeket a tervezhető bevétel 1%-ában vettük figyelembe.
- Az általunk felépített épület bérbeadásából származó bevétel, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás valamennyi költségének (fejlesztés + bontási költség + parkolómegváltás) különbözeteként megkaptuk az ún. nettó maradványértéket, mely egyenlő az ingatlanrész nettó forgalmi értékével (12. sz. táblázat).

**Az ingatlanrész forgalmi értéke 20%-os saját tőkére vetített nyereség, 5,25%-os tőkésítési ráta és 7,25%-os diszkontráta mellett nettó 5 042 000 000 Ft.**

**6. számú táblázat: A 28 503 m<sup>2</sup>-es ingatlanrészen található épületek bontási költségbecslése**

"A - C" épületrészek bontási költségbecslése						
Épület	Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Belmagasság (m)	Léghőbméter (m <sup>3</sup> )	Fajlagos ktg. (Ft/m <sup>3</sup> )	Bontási ktg. (Ft)
*A* jelű épületrész - iskola	Fszl.	1 374,00	3,00	4 122,00	20 000	82 440 000
*A* jelű épületrész - iskola	Mfszt.	1 141,00	3,00	3 423,00	20 000	68 460 000
*A* jelű épületrész - iskola	I. em.	1 480,00	3,00	4 440,00	20 000	88 800 000
*A* jelű épületrész - iskola	II. em.	1 478,00	3,00	4 434,00	20 000	88 680 000
<b>*A* jelű épületrész - iskola, összesen:</b>		<b>5 473</b>				<b>328 380 000</b>
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Pince	395,00	3,00	1 185,00	20 000	23 700 000
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Szerelőszt.	414,00	3,00	1 242,00	20 000	24 840 000
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Mfszt.	445,00	3,00	1 335,00	20 000	26 700 000
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	I. em.	378,00	3,00	1 134,00	20 000	22 680 000
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	II - XIII. em.	4 536,00	3,00	13 608,00	60 000	816 480 000
*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	Tetőemelet	71,00	3,00	213,00	20 000	4 260 000
<b>*B* jelű épületrész - kollégiumi toronyépület, összesen:</b>		<b>6 239</b>				<b>918 660 000</b>
*C* jelű épületrész - keresztiszálya	Fszl.	994	4,00	3 976,00	14 000	55 664 000
*C* jelű épületrész - keresztiszálya	Mfszt.	1 049	4,00	4 196,00	14 000	58 744 000
<b>*C* jelű épületrész - keresztiszálya, összesen:</b>		<b>2 043</b>				<b>114 408 000</b>
<b>Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve):</b>		<b>13 755</b>				<b>1 361 000 000</b>



Melléképületek bontási költségbeceklése						
Épület	Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Belmagasság (m)	Légköbméter (m <sup>3</sup> )	Fajlagos ktg. (Ft/m <sup>3</sup> )	Bontási ktg. (Ft)
Melléképület - Raktárépület 1.	Fszl.	258	3,00	774,00	12 000	9 288 000
Melléképület - Raktárépület 2.	Fszl.	16	3,00	48,00	8 000	384 000
Melléképület - Raktárépület 3.	Fszl.	40	3,00	120,00	8 000	960 000
Melléképület - Raktárépület 4.	Fszl.	60	3,00	180,00	8 000	1 440 000
Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve):		374			12 000 000	

7. számú táblázat: Az ingatlanrészen létesítendő épület terepszint alatti, illetve feletti területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	78 380	m <sup>2</sup>
Bruttó terület térszín alatt	23 514	m <sup>2</sup>
<b>Bruttó terület összesen:</b>	<b>101 894</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Nettó terület térszín felett	66 620	m <sup>2</sup>
Nettó terület térszín alatt	19 986	m <sup>2</sup>
<b>Nettó terület összesen:</b>	<b>86 606</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

8. számú táblázat: Tervezett épület területkimutatása, bérbeadható területek nagysága

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ				
Szintek	Bruttó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó összterület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható összterület (m <sup>2</sup> )	Teremgarázs beállások száma (db)
- 3. szint teremgarázs	7 838	6 662		266
- 2. szint teremgarázs	7 838	6 662		266
- 1. szint teremgarázs	7 838	6 662		266
Földszint	7 838	6 662	5 662	
1. emelet	7 838	6 662	5 662	
2. emelet	7 838	6 662	5 662	
3. emelet	7 838	6 662	5 662	
4. emelet	7 838	6 662	5 662	
5. emelet	7 838	6 662	5 662	
6. emelet	7 838	6 662	5 662	
7. emelet	7 838	6 662	5 662	
8. emelet	7 838	6 662	5 662	
9. emelet	7 838	6 662	5 662	
<b>Összesen</b>	<b>101 894</b>	<b>86 606</b>	<b>56 620</b>	<b>798</b>
Felszíni beállók és utak területe		12 000		480

9. számú táblázat: Az épület hasznosításából származó elérhető maximális bevétel

Épületrész	Szint	Hasznosítási forma	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos bérleti díj (EUR/m <sup>2</sup> /hó)	Éves bevétel (EUR)	Éves bevétel (Ft)
Felszíni beállók		parkoló		480 db	60,00	345 600	
Teremgarázs beállók	Pinceszint 1-3	teremgarázs	23 514	798 db	120,00	1 149 120	
Irodaház	Fszl. + 9 emelet	iroda	66 620	56 620	20,75	14 098 380	
<b>Összesen:</b>			<b>90 134</b>			<b>15 593 100</b>	<b>5 707 074 600</b>

10. számú táblázat: Parkolóhely megváltásának költsége

Parkolóhely megváltásának költsége	
Szükséges parkolóhelyek száma	1416 db
Felszíni beállók száma	480 db
Teremgarázs beállók száma	798 db
Megváltandó parkolóhelyek száma	138 db
Megváltás költsége (Ft/db) - bruttó	2 000 000
Parkolóhelyek megváltásának bruttó költsége	276 000 000 Ft
<b>Parkolóhelyek megváltásának nettó költsége</b>	<b>217 322 835 Ft</b>

## 11.számú táblázat: Tervezett irodaház fejlesztésének költsége

<b>Fejlesztés költségbeceklése</b>			
<b>1. PROJEKT</b>	<b>Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2.</b>		
Helyrajzi szám	2818/23 hrsz. - ingatlanrésze		
Cím	Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2.		
Beruházás	Irodaház fejlesztés		
Telek méret	28503 m <sup>2</sup>		
<b>2. SZABÁLYOZÁS</b>			
Övezeti besorolás	Vt-M-XI-04		
Minimális telekméret	2 000 m <sup>2</sup>		
Max. beépítheőség terepszint felett	50%		14251 m <sup>2</sup>
Max. beépítheőség terepszint alatt	90%		25652 m <sup>2</sup>
Minimális zöldterület	20%		5701 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	2,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Szintterületi mutató, parkolási	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Bruttó beépítheőség szintterület nagysága - terepszint felett	78 383 m <sup>2</sup>		
Bruttó beépítheőség szintterület nagysága - terepszint alatt	35 628 m <sup>2</sup>		
<b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>			
Bruttó terület terepszint felett	78 380 m <sup>2</sup>		
Bruttó terület terepszint alatt	23 514 m <sup>2</sup>		
<b>Bruttó terület összesen</b>	<b>101 894 m<sup>2</sup></b>		
Nettó terület terepszint felett	66 620 m <sup>2</sup>		
Nettó terület terepszint alatt	19 986 m <sup>2</sup>		
<b>Nettó terület összesen</b>	<b>86 606 m<sup>2</sup></b>		
		A részletes területszámolást külön táblázat tartalmazza	
<b>4. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK</b>			
<b>4.1. Területelőkészítés</b>			
Tereprendezés	128 263 500 Ft		
<b>Összesen</b>	<b>128 263 500 Ft</b>		
<b>4.2. Közműfejlesztési hozzájárulás</b>	<b>279 222 335 Ft</b>	0,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
<b>4.3. Építkezés nettó árakon</b>			
Tereparázs (3 szint)	349 500 F/m <sup>2</sup>	19 986	6 985 107 000 Ft
Földszint + 9 emelet	728 000 F/m <sup>2</sup>	66 620	48 499 360 000 Ft
Felszíni beálló, utak létesítése (480 db)	30 000 F/m <sup>2</sup>	12 000	360 000 000 Ft
<b>Építkezési ktg. összesen</b>			<b>55 844 467 000 Ft</b>
<b>4.4. Szakértői díjak</b>			
Építész	837 667 005 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
Statikus	837 667 005 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
Szakmérnökök	837 667 005 Ft	1,5%	5.3. ép. ktg.-re vetítve
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>2 513 001 015 Ft</b>		
<b>4.5. Menedzsment költségek</b>			
Kivitelezés felügyelete	562 519 528 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra vetítve
Iroda és marketing költségek	562 519 528 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra vetítve
<b>Menedzsmentköltség összesen</b>	<b>1 125 039 057 Ft</b>		
<b>4.6. Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	2 987 788 529 Ft	5,0%	5.1. - 5.5. - re vetítve
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>2 987 788 529 Ft</b>		
<b>Fejlesztés nettó összköltsége</b>			<b>62 877 781 435 Ft</b>
<b>5. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, KÖLTSÉGEK</b>			
<b>5.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)</b>	18 863 334 431 Ft	30,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
<b>5.2. HITEL (NETTÓ)</b>	44 014 447 005 Ft	70,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
Kamatláb	6,00%		(általag)
Egyszeri és garancia költség	440 144 470 Ft	1,0%	nettó hitelre vetítve
Kamatköltség	2 640 866 820 Ft		
<b>Finanszírozási ktg.-ek, összesen</b>			<b>3 081 011 290 Ft</b>
Elvart nyereség	saját tőkére vetítve	20,0%	3 772 666 886 Ft
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	nettó fejlesztési összköltségre és finanszírozási ktg.-re vetítve	1,00%	659 587 927 Ft
<b>Irodaház fejlesztésének költsége</b>			<b>70 391 047 539 Ft</b>

**12.számú táblázat:** A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan 28 503 m<sup>2</sup>-es telekrészének forgalmi érték meghatározása

Évek		1	2	3	4	5	6
Elérhető maximális bevétel		5 707 074 600	5 792 680 719	5 879 570 930	5 967 764 494	6 057 280 961	6 148 140 175
Kihasználtság		50%	65%	80%	90%	95%	95%
Tervezhető bevétel		2 853 537 300	3 765 242 467	4 703 656 744	5 370 988 045	5 754 416 913	5 840 733 166
Nem fizetésből eredő kockázat		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Figyelembe vett bevétel		2 796 466 554	3 689 937 618	4 609 583 609	5 263 568 284	5 639 328 575	5 723 918 503
Exit érték						89 680 885 291	
Működési, managning költségek	Tervezhető bevétel 3%-a	85 606 119	112 957 274	141 109 702	161 129 641	172 632 507	175 221 995
Felújítási, átalakítási költség alap	Újraelőállítási ktg. 1%-a	558 444 670	566 821 340	575 323 660	583 953 515	592 712 818	601 603 510
Építményadó	1550 Ft / m <sup>2</sup>	139 707 700	147 042 354	154 762 078	162 887 087	171 438 659	180 439 189
Egyéb költségek	Tervezhető bevétel 1%-a	28 535 373	37 652 425	47 036 567	53 709 880	57 544 169	58 407 332
Éves egyenleg		1 984 172 692	2 825 464 225	3 691 351 601	4 301 888 160	4 645 000 421	4 708 246 478
C-F		1 984 172 692	2 825 464 225	3 691 351 601	4 301 888 160	4 645 000 421	4 708 246 478
Irodaház fejlesztésének költsége	70 391 047 539						
Épületek bontási költsége	1 373 000 000						
Egyéb költség - parkolóhely megváltás költsége	217 322 835						
PV C-F	-71 981 370 374	1 850 044 468	2 456 378 068	2 992 219 929	3 251 396 337	66 472 863 500	
<b>Összesen</b>	<b>5 041 531 928</b>						
<b>Ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve</b>	<b>5 042 000 000</b>						
Fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	225 048						
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>176 894</b>						
Alkalmazott diszkontráta	7,25%						
Alkalmazott tőkésítési ráta	5,25%						
Növekedési ütem	1,5%						
Újraelőállítási ktg.	55 844 467 000						

A tervezett 2818/24 és 2818/25 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékét a 13-14. sz. táblázatok alapján számítottuk ki. A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan hozam alapú módszerrel megállapított forgalmi értékét a 15. számú táblázat részletezi.

**13.számú táblázat:** Tervezett 2818/24 hrsz. forgalmi értékének meghatározása

Tervezett 2818/24 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása	
Helyrajzi szám	2818/24 hrsz.
Telek terület (m <sup>2</sup> )	38
Övezeti besorolás	KÖ-kt-XI
Funkció	Kerületi jelentőségű közlekedési terület
2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének fajlagos építési telekára (Ft/m <sup>2</sup> )	225 048
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	56 262
Korrigált ár (Ft)	2 137 956
<b>A tervezett ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>2 100 000 Ft</b>

**14.számú táblázat:** Tervezett 2818/25 hrsz. forgalmi értékének meghatározása

Tervezett 2818/25 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása	
Helyrajzi szám	2818/25 hrsz.
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1 973
Övezeti besorolás	KÖ-kt-XI
Funkció	Kerületi jelentőségű közlekedési terület
2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének fajlagos építési telekára (Ft/m <sup>2</sup> )	225 048
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	56 262
Korrigált ár (Ft)	111 004 926
<b>A tervezett ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>111 000 000 Ft</b>

**15.számú táblázat:** 2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke – hozam alapú módszer alapján

<b>2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke - hozam alapú módszer</b>			
<b>Telekrész / Hrsz.</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Érték</b>
Tervezett 2818/24 hrsz.	kivett közterület (közút)	38	2 100 000 Ft
Tervezett 2818/25 hrsz.	kivett közterület (közút)	1 973	111 000 000 Ft
Tervezett 2818/26 hrsz. (Vt-M-XI-04 övezet)	kivett gimnázium	27 549	5 042 000 000 Ft
2818/11 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó terület (Vt-M-XI-04 övezet)	-	954	
<b>Összesen:</b>		<b>30 514</b>	<b>5 155 100 000 Ft</b>
<b>2818/23 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>			<b>5 155 000 000 Ft</b>

➤ 1. sz. megközelítés – végső forgalmi érték és tulajdoni hányad szerinti érték meghatározása

A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan végső forgalmi értékének kialakítását, valamint az ingatlan Magyar Állam tulajdonát képező, 954 / 30 514 tulajdoni hányadának forgalmi érték megállapítását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

**16.számú táblázat:** 2818/23 hrsz.-ú ingatlan – végső forgalmi értékének meghatározása

<b>2818/23 hrsz.-ú ingatlan végső forgalmi értékének meghatározása</b>			
<b>Értékelési módszerek</b>	<b>Érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás</b>	<b>Súlyozott érték</b>
Piaci összehasonlító módszer	4 982 000 000 Ft	100%	4 982 000 000 Ft
Hozam alapú módszer	5 155 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>2818 hrsz.-ú ingatlan végső forgalmi érték, kerekítve:</b>			<b>4 982 000 000 Ft</b>

**17.számú táblázat:** Magyar Állam tulajdoni hányadának forgalmi értéke

<b>Tulajdonos</b>	<b>Tulajdoni hányad</b>	<b>Tulajdoni hányadnak megfelelő terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Érték</b>
Budapest Főváros Önkormányzata	29 560 / 30 514	29 560	4 826 241 070 Ft
Magyar Állam	954 / 30 514	954	155 758 930 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 / 1</b>	<b>30 514</b>	<b>4 982 000 000 Ft</b>
<b>Magyar Állam tulajdoni hányadának forgalmi értéke, kerekítve:</b>			<b>155 800 000 Ft</b>



## 2. számú megközelítés

Magyar Állam tulajdoni hányadának megfelelő terület (954 m<sup>2</sup>) forgalmi értékét a 2818/23 helyrajzi számú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású, 28 503 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészének értékéből vezettük le. A Vt-M-XI-04 övezetű ingatlanrész forgalmi értékének meghatározását a 2. számú táblázat tartalmazza.

Megvizsgáltuk a tulajdoni hányad értékének alakulását, a 28 503 m<sup>2</sup>-es ingatlanrészen lévő épületek bontási költségének függvényében (1. sz. táblázat). Számításainkat a 18. számú táblázatban összegeztünk.

### **18.számú táblázat:** Magyar Állam tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása

<b>954 m<sup>2</sup>-es telekrész forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszer</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>Bontási költség figyelembevételével</b>	<b>Bontási költség figyelmen kívül hagyásával</b>
A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan 28 503 m <sup>2</sup> -es, Vt-M-XI-04 övezeti besorolású telekrészének beépítetlen, nettó telekértéke	6 245 000 000 Ft	6 245 000 000 Ft
Bontási költség	1 373 000 000 Ft	-
Korrigált érték	4 872 000 000 Ft	6 245 000 000 Ft
Értékelt telekrész (m <sup>2</sup> )	954	954
<b>Értékelt telekrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>163 100 000 Ft</b>	<b>209 000 000 Ft</b>

## 3. számú megközelítés

Magyar Állam tulajdoni hányadának megfelelő terület (954 m<sup>2</sup>) forgalmi érték meghatározása során, a 2818/23 helyrajzi számú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású ingatlanrészének 19 303 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészét vettük alapul.

*(Az értékelt ingatlanrész területét úgy határoztuk meg, hogy a 2818/23 hrsz.-ú ingatlan teljes területéből levontuk a tervezett 2818/24 és 2818/25 helyrajzi számú ingatlanok területét, valamint a hatályos KÉSZ alapján – maximum 50%-os beépíthetőséget figyelembe véve – az 'A-C' épületek bruttó beépített alapterületéhez (4 600 m<sup>2</sup>) tartozó 9 200 m<sup>2</sup>-es telekterületet.)*

Megvizsgáltuk a tulajdoni hányad értékének alakulását, a 19 303 m<sup>2</sup>-es ingatlanrészen lévő épületek bontási költségének függvényében. Számításainkat a 19 - 21. számú táblázatokban összegeztük.

### **19.számú táblázat:** A 19 303 m<sup>2</sup>-es telekrészen található épületek bontási költségének meghatározása

<b>Melléképületek bontási költségbecslése</b>						
<b>Épület</b>	<b>Szint</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Belmagasság (m)</b>	<b>Légköbméter (m<sup>3</sup>)</b>	<b>Fajlagos ktg. (Ft/m<sup>3</sup>)</b>	<b>Bontási ktg. (Ft)</b>
Melléképület - Raktárépület 1.	Fszl.	258	3,00	774,00	12 000	9 288 000
Melléképület - Raktárépület 2.	Fszl.	16	3,00	48,00	8 000	384 000
Melléképület - Raktárépület 3.	Fszl.	40	3,00	120,00	8 000	960 000
Melléképület - Raktárépület 4.	Fszl.	60	3,00	180,00	8 000	1 440 000
<b>Épületek bontási költsége, összesen (kerekítve):</b>			<b>374</b>			<b>12 000 000</b>



## 20.számú táblázat: A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan 19 303 m<sup>2</sup>-es telekrészének forgalmi érték meghatározása

19 303 m <sup>2</sup> -es telekrész forgalmi érték meghatározása - placi összehasonlító módszerrel, szintterületi mutató alapján					
Megnevezés	1.	2.	3.	4.	
Ingatlan címe	Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2.	Budapest XI. ker., Szőlőlugas u.	Budapest XI. ker., Szeremi út - Galvani u.	Budapest XI. ker., Kondorfa u. - Fehérván ut	Budapest XI. ker., Dr. Papp Elemér u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálható adat	kínálható adat	kínálható adat	kínálható adat
Adat dátuma	2022. évről	2022. évről	2022. évről	2022. évről	2022. évről
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/23169975">ingatlan.com/23169975</a>	<a href="http://ingatlan.com/31908087">ingatlan.com/31908087</a>	<a href="http://ingatlan.com/32709102">ingatlan.com/32709102</a>	<a href="http://ingatlan.com/23920849">ingatlan.com/23920849</a>
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási ár (Ft)		4 000 000 000			5 300 000 000
Nettó kínálási ár (Ft)		3 149 606 299	2 000 000 000	3 030 000 000	4 173 228 346
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke - 15%	2 677 165 354	1 700 000 000	2 575 500 000	3 547 244 094
Telek területe (m <sup>2</sup> )	19 303	24 762	7 999	12 134	24 186
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		108 116	212 527	212 255	146 665
Beépíthetőség	50%	50%	45%	50%	50%
Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - általános	2,75	1,4	2,40	3,00	2,55
Bruttó beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	53 083	34 667	19 198	36 402	61 674
Fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m <sup>2</sup> )		77 225	88 551	70 752	57 516
Szöveges leírás	A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan VI-M-XI-04 övezeti besorolású ingatlanrészének, 19 303 m <sup>2</sup> alapterületű telekrésze.	Szabálytalan alakú, egyenlően felszínű, összközműves fejlesztési terület. Projekt értékesítés, jogerős építési engedéllyel.	Szabályos alakú, sk. részben közművezet beépítetlen terület	Beépített ipartelep sk. közterületi kapacitással rendelkező szabályos alakú, összközműves telekre szabványos épületekkel.	Szabálytalan alakú, több helyrajzi számon lévő ipartelep bontandó épületekkel. Az ingatlan ceggel együtt értékesítik.
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	10%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	tekvenlalt kereskedelmi elhelyezkedés	hasonló (tekvenlalt lakóövezet elhelyezkedés)	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%	15%
Közlekedés	kíváló közlekedés	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	0%	5%
Bruttó beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	53 083	kisebb	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-7%	-14%	-7%	3%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, sk. felszínű	hasonló (szabálytalan alakú, sk. felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú, sk. felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú, sk. felszínű)	hasonló (szabálytalan alakú, sk. felszínű)
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	több utcával határos telek	hasonló (több utcával határos)	hasonló (több utcával határos - saroktelek)	kedvezőlenebb (a telekrész egy utcával határos)	hasonló (több utcával határos)
Korrekció mértéke		0%	0%	5%	0%
Infrastruktúra (köznyújtottság)	összközműves	összközműves	részben közművesítéssel	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	5%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%	5%
Övezeti besorolás	vgyes (VI-M-XI-04)	hasonló (VI-2-XI-03)	hasonló (VI-2-XI-07)	hasonló (VI-2-XI-03)	hasonló (VI-2-XI-10)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolástól eltérő korlátozás	nem ismert	hasonló (az ingatlan teljes területén letelepíthető lakó funkció)	kedvezőlenebb (lakó funkció a terület jelentős részén nem letelepíthető)	hasonló (az ingatlan teljes területén letelepíthető lakó funkció)	hasonló (korlátozás nem ismert)
Korrekció mértéke		0%	5%	0%	0%
Ingatlan érintő védelmek, korlátozások	regeszeti lelőhely	hasonló (regeszeti lelőhely)	kedvezőlenebb (regeszeti lelőhely műemléki környezet, potenciálisan talajszennyezett terület)	kedvezőlenebb (regeszeti lelőhely, potenciálisan talajszennyezett terület)	kedvezőlenebb (műemléki környezet, regeszeti lelőhely - feltárás megkorltozott, potenciálisan talajszennyezett terület, fakadovízrel veszélyeztetett terület, nagyvízi mederkezelési tervvel érintett ingatlan)
Korrekció mértéke		0%	5%	5%	10%
Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - parkolói rendeltetés többletérték	1,25	kedvezőlenebb (1,065)	kedvezőlenebb (1,05)	hasonló (1,2)	hasonló (1,3)
Korrekció mértéke		10%	5%	0%	0%
Hasznosítási befolyásoló tényezők	övezeti előírásoknak megfelelően az ingatlan megosztásra alkalmas	több helyrajzi számból álló ingatlanegység - a vételár részét képezi az ingatlanra vonatkozó fejlesztési terv, építési tervdokumentáció, építési engedély	övezeti előírások alapján az ingatlan megosztható	övezeti előírások alapján az ingatlan megosztható	több helyrajzi számból álló ingatlanegység, kiküldhető engedélyre rendelkezésre áll
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%	-5%
Egyéb korrekciós tényezők	az ingatlanon magasház letelepíthető	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		8%	11%	23%	38%
Korrigált fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m <sup>2</sup> )	87 023	83 403	98 292	87 025	79 372
Korrigált ár (Ft)	4 619 463 665				
Fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	239 313				
Az ingatlanrész beépítetlen, nettó telekértéke, kerekítve (Ft)					4 619 000 000 Ft
Bontási költség, kerekítve (Ft)					12 000 000 Ft
Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)					4 607 000 000 Ft

**21.számú táblázat: Magyar Állam tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása**

<b>954 m2-es telekrész forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszer</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>Bontási költség figyelembevételével</b>	<b>Bontási költség figyelmen kívül hagyásával</b>
A 2818/23 hrsz.-ú ingatlan Vt-M-XI-04 övezeti besorolású ingatlanrész 19 303 m2-es alapterületű telekrészének, beépítetlen nettó telekértéke	4 619 000 000 Ft	4 619 000 000 Ft
Bontási költség	12 000 000 Ft	-
Korrigált érték	4 607 000 000 Ft	4 619 000 000 Ft
Értékelt telekrész (m <sup>2</sup> )	954	954
<b>Értékelt telekrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>227 700 000 Ft</b>	<b>228 300 000 Ft</b>

**Összegzés – Magyar Állam tulajdoni hányadának forgalmi értéke**

A 2818/23 helyrajzi számú ingatlan Magyar Állam tulajdonát képező, 954 / 30 514 tulajdoni hányadának végső forgalmi érték megállapítását az alábbi táblázat szemlélteti:

**22.számú táblázat: Végső érték meghatározása**

<b>Magyar Állam tulajdoni hányadának végső érték meghatározása</b>			
<b>Megközelítés</b>	<b>Érték meghatározási módszer</b>	<b>Magyar Állam tulajdoni hányadának megfelelő telekrész területe (m2)</b>	<b>Forgalmi érték</b>
1. sz. megközelítés	2818/23 hrsz.-ú ingatlan eredeti 30 514 m2-es területének forgalmi értékéből levezetett érték	954	155 800 000 Ft
2/A. sz. megközelítés	2818/23 hrsz.-ú ingatlan 28 503 m2-es telekrészéből levezetett érték. <u>Bontási költség figyelembevételével.</u>	954	163 100 000 Ft
2B. sz. megközelítés	2818/23 hrsz.-ú ingatlan 28 503 m2-es telekrészéből levezetett érték. <u>Bontási költség figyelmen kívül hagyásával.</u>	954	209 000 000 Ft
3A. sz. megközelítés	2818/23 hrsz.-ú ingatlan 19 303 m2-es telekrészéből levezetett érték. <u>Bontási költség figyelembevételével.</u>	954	227 700 000 Ft
3B. sz. megközelítés	2818/23 hrsz.-ú ingatlan 19 303 m2-es telekrészéből levezetett érték. <u>Bontási költség figyelmen kívül hagyásával.</u>	954	228 300 000 Ft
<b>Magyar Állam 954 / 30 514 tulajdoni hányadának megfelelő, végső forgalmi érték:</b>			<b>228 300 000 Ft</b>

## Telekcseré értékvizsgálata

A 23. számú táblázatban a telekmegosztás és telekalakítás kapcsán sorra kerülő telekcseré miatt, megvizsgáltuk az ügyletben szereplő telekrészek egymáshoz viszonyított fajlagos értékét.

A telekcseré során az érintett ingatlanok azonos méretű, azonos övezeti besorolású, egymás mellett elhelyezkedő telekrésze cserél gazdát. Vizsgálatunk során a két ingatlan 1-1 m<sup>2</sup> alapterületű, Vt-M-XI-04 övezetű, beépítetlen földrészletét hasonlítottuk össze. (A telekcserében érintett terület nagyságáról pontos információval nem rendelkezünk.)

Szakmai álláspontunk szerint a cseré tárgyát képező telekrészek fajlagos értéke, és így forgalmi értéke megegyezik.

### 23. számú táblázat: Telekcseré érték vizsgálata

Telekcseré érték különbözetének meghatározása		
Megnevezés	1. sz. ingatlanrész - cseré	2. sz. ingatlanrész - cseré
Ingatlan címe	Budapest XI. ker., Zelk Zoltán út	Budapest XI. ker., Rimaszombati út 2.
Hrsz.	2818/11	2818/23
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	Vizsgált ingatlan
Ingatlan típusa	az ingatlan beépítetlen telekrésze	az ingatlan beépítetlen telekrésze
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1	1
Beépíthetőség	50%	50%
Szinter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - általános	2,75	2,75
Bruttó beépíthető szinterterület (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,75	2,75
Szöveges leírás		
Értékmódosító tényezők		
Kerületen belüli elhelyezkedés	frekvenciált kereskedelmi elhelyezkedés	frekvenciált kereskedelmi elhelyezkedés
Korrekción mértéke		0%
Közlekedés	kiváló közlekedés	kiváló közlekedés
Korrekción mértéke		0%
Telekrész területe (m <sup>2</sup> )	1	megegyező
Korrekción mértéke		0%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, sík felszínű	hasonló (szabálytalan alakú, sík felszínű)
Korrekción mértéke		0%
Közterületi kapcsolat	van	van
Korrekción		0%
Bontandó épület	nincs	nincs
Korrekción		0%
Övezeti besorolás	vegyes (Vt-M-XI-04)	vegyes (Vt-M-XI-04)
Korrekción		0%
Bruttó beépíthető szinterterület (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,75	megegyező - 2,75
Korrekción		0%
Hasznosítást befolyásoló tényezők	a telekcserére kerülő telekrész önállóan nem hasznosítható	hasonló
Korrekción		0%
Összegzett korrekción:		0%



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/180771/2022

2022.04.13

Szektor : 53

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 2818/23 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI. KER. Koszorúslány utca 2.  
1118 BUDAPEST XI. KER. Rimaszombati út 2.

## I. RESZ

Földrészlet területe változás előtt: 30514 (m<sup>2</sup>) torló határozat: 605615/2/2021/21.08.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jöv
		ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup> k.fill

. Kivett gimnázium	0	3.0514	0.00
--------------------	---	--------	------

## II. RESZ

1. tulajdoni hányad: 29560/30514

bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 147661/1/1998/99.107.07

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 954/30514 torló határozat: 174572/3/2019/19.10.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16

torló határozat: 174572/3/2019/19.10.25

jogcím: vagyonbevitel 183006/1997/96.05.14

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZRT.

cím: 1037 BUDAPEST VIII. KER. Konyves Kálmán körút 54-60.

3. tulajdoni hányad: 954/30514

bejegyző határozat, érkezési idő: 174572/3/2019/19.10.25

jogcím: - vagyonrendezés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: 0 - -

4. hányad: 954/30514

bejegyző határozat, érkezési idő: 174572/3/2019/19.10.25

jogcím:

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1133 BUDAPEST XIII. KER. Pozsonyi út 56

Folytatás a következő lapon

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI . Budafoka ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/180771/2022

2022.04.13

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 2818/23 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II R É S Z

5. hányad: 954/30514  
bejegyző határozat, érkezési idő: 174572/3/2019/19.10.25  
jogcím: -  
utalás: II /3.  
jogállás: vagyonkezelő  
név: MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZRT.  
cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Konyves Pálmán körút 54-60.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16  
Vezeték jog  
846 m2 területre,, a 61654/2/2010/10.02.26. számú ügyirat rangsorában.  
jogosult:  
név: FŐTÁV ZRT  
cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16  
Vezeték jog  
222 m2 területre, VMB-82/2010, az 51247/2/2011/10.08.18. számú ügyirat rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16  
Vezeték jog  
83 m2 területre, VMB-2/2012, 7103/538/2011, a 48205/1/2013/12.04.23. számú ügyirat rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16  
Vezeték jog  
1161 m2 területre, VB-470/2014, a 65103/1/2015/14.10.27. számú ügyirat rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16  
Vezeték jog  
27 m2 területre, VB-163/2015, a 46536/1/2016/15.06.17. számú ügyirat rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/180771/2022

2022.04.13

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Belterület 2818/23 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16

Vezeték jog

4 m<sup>2</sup> területre, VB-272/2018, a 192079/1/2018/18.12.17. számú ügyirat rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HALOZATI MFT.

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39848/4/2019/19.01.16

- a T-88929 számú változási vázrajz alapján a Budapest XI. kerületi 2818/1 helyrajzi számú ingatlan megosztva 2818/21-2818/23 helyrajzi számú ingatlanokra.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800406/1/2021/21.09.02

törölő határozat: 800406/10/2021/21.09.02

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

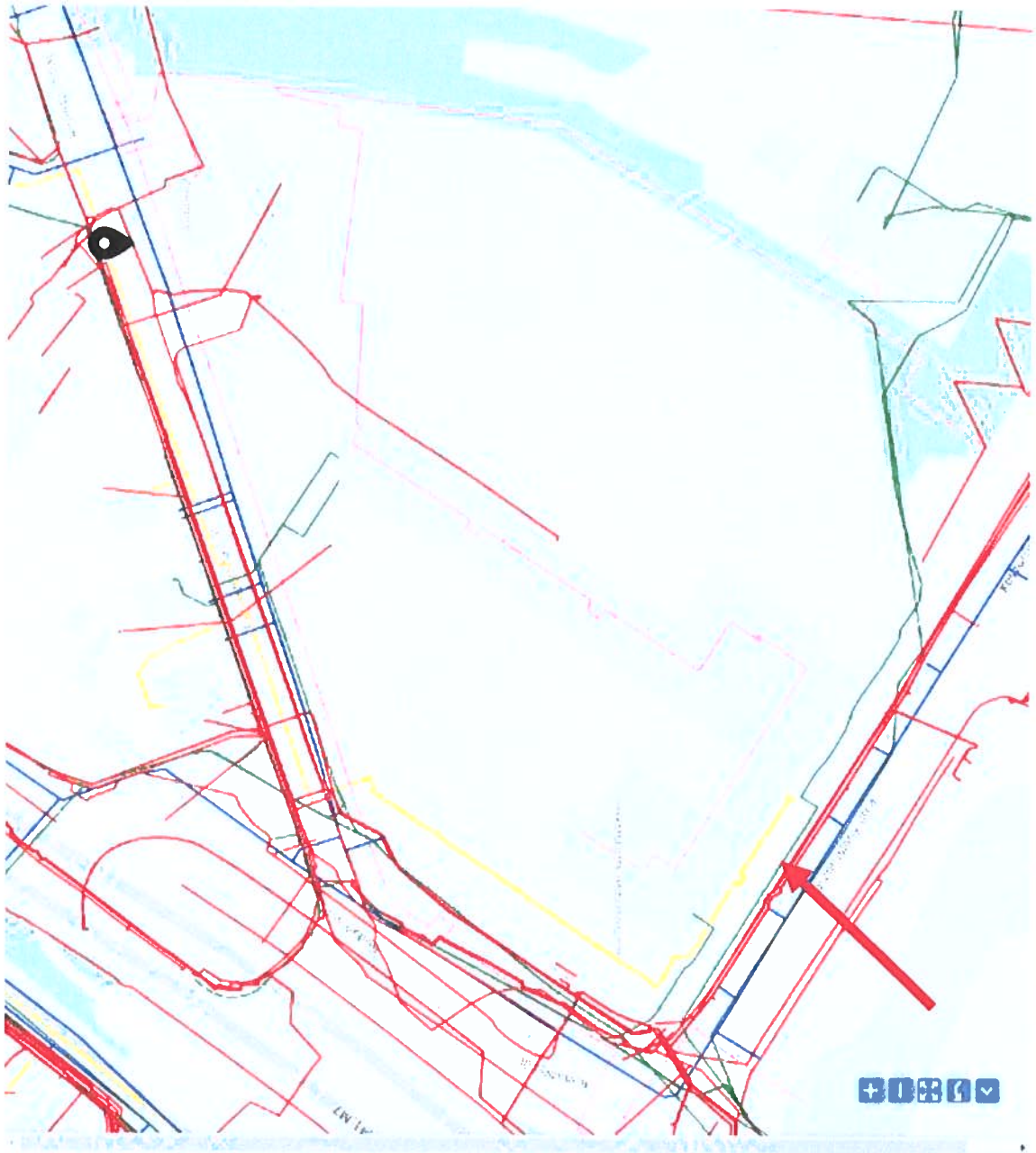
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# Közműtérkép



## KERESÉS

- Település szelvény
- Ország szelvény
- Helyrajzi szám kerület

Duó899-sí 11. ker.

R. mátyásfalvi út 7.

4. terepen a földgáz hálójára elővezetésre van szükség.  
Minden más, a földgáz elővezetését megelőzően  
látható.

## HALOZAT

- HIRKOZLÉS
- SZENHIDROGÉN
- TÁVHŐ
- VILLAMOS ENERGIA
- VIZELLÁTÁS
- VIZELVEZETÉS

## ALAPTÉRKEPEK



## TUDTA?

A szaksági közműszolgáltatás 1:1000 méretarányú a7 alaptérkép szerinti ingatlan-nyilvántartási teregek, települések helyrajzi számait, földrajzi címeket, 1:2000 és 1:500 méretarányú közműrajzok, ábrákra









# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2818/11 és 2818/23 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről,  
valamint a 2818/23 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

T-102308

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/3050/2021

## Területkimutatás

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok				
	jel	műv.ága				min.o.	ha m <sup>2</sup>				jel		műv.ága	min.o.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2818/11		kivett, közforgalmú vasút		0.2060	0.00	2818/11		kivett, közforgalmú vasút		0.3014	0.00	vezetékjog 35 m <sup>2</sup> -re jogosult: FÓTÁV Zrt. 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. 39848/4/2019/19.01.16 (61654/2/2010/10.02.26.) vezetékjog 77 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-470/2014		
2818/23		kivett, gimnázium		3.0514	0.00	(2818/24)		kivett, közút		0.0038	0.00	vezetékjog 18 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-163/2015		
						(2818/25)		kivett, közút		0.1974	0.00	vezetékjog 19 m <sup>2</sup> -re jogosult: FÓTÁV Zrt. 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. 39848/4/2019/19.01.16 (61654/2/2010/10.02.26.) vezetékjog 20 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VMB-82/2010 vezetékjog 44 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VMB-2/2012 vezetékjog 41 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-470/2014 vezetékjog 9 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-163/2015		
						2818/26		kivett, gimnázium		2.7548	0.00	vezetékjog 792 m <sup>2</sup> -re jogosult: FÓTÁV Zrt. 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. 39848/4/2019/19.01.16 (61654/2/2010/10.02.26.) vezetékjog 202 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VMB-82/2010 vezetékjog 39 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VMB-2/2012 vezetékjog 1043 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-470/2014 vezetékjog 4 m <sup>2</sup> -re jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 39848/4/2019/19.01.16 VB-272/2018		
összesen:				3.2574	0.00	összesen:				3.2574	0.00			

2021. AUG. 16



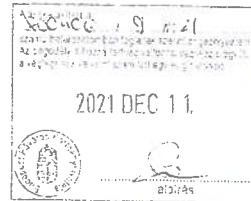
Megelőzi a(z) ..... iktatószámú épülettörténeli vázrajz.

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes.

Budapest, 2021. augusztus 10.

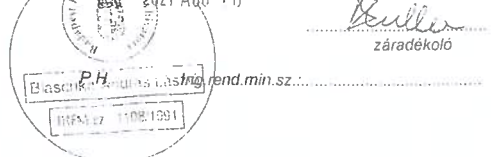
Készítő: Müller Tamás  
földmérő ig. száma: 6689/2014

Minőséget tanúsító: Müller Tamás  
Ing. rend. min. száma: 1459/1995  
Kamarai ter. jog. sz.: GD-T, GD-SZ/01-12319



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. augusztus 10. nap





# Telekalakítási határozat



Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály

INGATLANHASZNOSÍTÁSI  
IGAZGATÓSÁG

BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZRT	
Értékelési szám	1913/11/23
Értékelési nap	2021 DEC 13
Értékelési hely	

BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZRT  
BUDAPEST I KÉR.  
Attila út 13/A  
1013



Ügyiratszám 800406/9/2021  
Ugyintéző Németh Árpád  
Telefonszám 354-2968/247  
E-mail nemeth.arpad@bfkh.gov.hu  
Tárgy **Budapest Főváros Vagyonkezelő  
Központ Zrt.** által kezdeményezett  
telekalakítási engedélyezési eljárásban  
érdemi döntés

Változással érintett földrészteltek:  
Budapest XI. kerület 2818/11, 2818/23  
helyrajzi számú földrészteltek **telek-  
határrendezése** (T-102308. számú  
változási vázrajz)

## HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) telekalakítási hatóság jogkörében az alábbi döntést hozta:

A kormányhivatal **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.** (1013 Budapest Attila út 13/A, a továbbiakban, mint kérelmező) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Mullner Tamás földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2021. augusztus 16-án záradékosított T-102308. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XI. kerület 2818/11 helyrajzi számú, kivett közforgalmú vasút, bázisállomás megnevezésű földrészlet és a 2818/23 helyrajzi számú, kivett gimnázium megnevezésű földrészlet **telek-határrendezését** – a szakhatósági állásfoglalás, valamint szakkérdésben eljáró hatóságok állásfoglalásának a figyelembevételével - az alábbiak szerint

**engedélyezi.**

Földügyi Osztály  
1051 Budapest, Széchenyi út 17-19. 1051 Budapest, Pf. 719. Telefon: +36 (1) 354-2963 Fax: +36 (1) 354-2952  
E-mail: Földhivatal.budapest@bfkh.gov.hu Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu  
Hivatali kapu elérhetően: hivatal rövid neve: BFKH/H. KRID azonosító: 31863035



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hrsz	Árészlet			Terület		Hrsz	Árészlet			Terület	
	jel	nyilvántartási szám	D O R R E	ha.m <sup>2</sup>	AK		jel	nyilvántartási szám	nyilv	ha.m <sup>2</sup>	AK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2818/11		kivett közterületnyilvántartásba felvétel		0,2040	0,00	2818/11		kivett közterületnyilvántartásba felvétel		0,2040	0,00
						2818/23		kivett közterület		0,0015	0,00
						2818/25		kivett közterület		0,1478	0,00
						2818/26		kivett gimnázium		2,7141	0,00
összesen				3,2774	0,00	összesen				3,2774	0,00

## I.

A szakhatóságként kijelölt **Budapest Főváros XII. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője** – mint településrendezési és építésügyi szakhatósági állásfoglalást adó hatóság - **XIII/1125-3/2021.** számú

### **szakhatósági állásfoglalása:**

„Értesítem, hogy a **Budapest XI. kerület, 2818/11, 2818/23 helyrajzi számú földrészlet telekhatár-rendezésére** irányuló, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályhoz benyújtott kérelmet megvizsgáltam.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályához beadott, 2021. augusztus 16. napján záradékozt T-102308 számú **változási vázrajz** alapján a telekalakítási engedély kiadásához – építésügyi szempontból

### **kikötés nélkül hozzájárulok.**

A telekalakítás **megfelel** a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak. Jelen szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az ügyfél a telekalakítási engedély határozat vagy az eljárást megszüntető végzés ellen nyújthat be fellebbezést.

## II.

A szakkérdésben megkereselt **Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály** – mint közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv – **BP/2504/01143-2/2021.** számú

### **szakkérdésbeli állásfoglalása:**

*„A telekalakítás során kialakuló (2818/24) és a (2818/25) hrsz -ú földrészeket olyan területek, amelyekben a későbbiekben más építmény – a közművek és az út vízvezetékét szolgáló létesítmény kivételével – nem helyezhető el azokon csak út létesülhet. A kialakuló „kivétel” között megnevezésű ingatlanokon út építéséhez a közlekedési hatóság engedély szükséges.”*

### **III.**

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** - mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró szerv – **BP/2604/2758-2/2021.** számú

### **szakkérdésbeli állásfoglalása**

*„A telekalakítási engedély kiadásához Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztálya a Budapest, XI. kerület, 2818/11, 2818/23 hrsz -ú ingatlanok telekhatárrendezéséhez, -változás után vételezhetően 2818/11 (2818/24), (2818/25) és 2818/26/2 hrsz -örökségvédelmi szempontból hozzájárul.”*

**A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - újra záradékolja**

**A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos.** A földrészek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és bejegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérhető.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamathoz nem került sor bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - a telekalakítási engedélyt annak hatályosságai idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

**A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törölésre kerül.**

A kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellenőrzési eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf. 719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belső székkel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet úrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánunk eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványokat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetjük elő.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

## INDOKOLÁS

A kérelmező beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest XI. kerület 2818/11, 2818/23 helyrajzi számú földrészelek telek-határrendezése** ügyében, a **T-102308. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII. 2.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 384/2016 Korm. rendelet) alapján a kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező T-102308 számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 605418/1/2021. számon, 2021. augusztus 16. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresott szakhatóság, valamint szakkérdésben eljáró hatóságok az általuk megküldött állásfoglalásaikat az alábbiak szerint indokolták:

I.

**A településrendezési és építésügyi szakhatósági állásfoglalásban eljáró hatóság XIII/1125-3/2021. számú szakhatósági állásfoglalásának**

### **indokolása:**

*Budapest XI. kerület 2818/11, 2818/23 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt (1013 Budapest, Attila út 13/A) kérelmére telekhatár- rendezésre vonatkozó telekalakítási engedélyezési eljárás van folyamatban Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt 800406/3/2021 ügyiratszámom.*

*Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály Hatósági Osztálya (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) a 2021. október 25. napján kelt, BP/1008/07521-2/2021 számú végzésével megállapította kizárási ok fennállását, és hatóságomat jeltette ki a szakhatósági eljárás lefolytatására.*

*Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 18. Földügyi igazgatási eljárások táblázat 7.*

ponlja a telekalakítási eljárásban közreműködő szakhatóságként jelöli meg a telekalakítás helye szerint illetékes fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét azon szakkérdésben, hogy a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak

A szakhatósági eljárásban vizsgált szakkérdés tekintetében a tárgyilagatlan területére a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015 (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban FRSZ) a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017 (V. 3.) önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról (a továbbiakban KÉSZ), valamint a XI. ÖK. rendelet a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017 (V. 3.) XI. ÖK. rendelet módosításáról szóló rendelet vonatkozik

A KÉSZ-1 a számú melléklete (Szabályozási Tervlap) alapján a telekhatár-rendezzéssel érintett 2818/11 valamint 2818/23 helyrajzi számú ingatlan az **Vt-M-XI-04** (2000-Z-50-90 - em. 13.0 - 30.0 - 2,75 - 1.25 - 20.) jelű Mellékközpont területek övezetbe tartozik

A fentiek alapján az építési övezetben, a legkisebb kialakítható telokterület 2000 m<sup>2</sup>, az építési övezet beépítési módja, zártcsűrű, a telek kialakítható legkisebb szélessége 35 méter, az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 50%, az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 90%, az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriája, épületmagasság, az építési övezetben megengedett legkisebb épületmagasság 13,0 m, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 30,0 m, az építési övezetben meghatározott általános szintterületimutató megengedett legnagyobb értéke 2,75, az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületimutató megengedett legnagyobb értéke 1,25 és az övezetben meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 20 %

Az ingatlanon a Szabályozási tervlap szerint a 2818/23 hrsz ingatlan a Rimaszombati út és a Koszorúslány utca felől Kötelező szabályozási elem Tervezett szabályozási vonal érinti. Az ingatlanokon a Szabályozási tervlap építési helyet jelöl

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 23. § 1. bekezdése kimondja, hogy „Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendezettségének megfelelő használatra alkalmas legyen továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően

23. § (2) A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul

24. § (1) A telekalakítás lehet

d) \* telekhatárrendezés (2. § 25. pont)

A telekalakításról szóló 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet 3. §. (1) A telket - a nem építési telkek telekegyesítése és telekhatár-rendezzése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek "

(4) A telekalakítás



a) meglévő, beépített telkek ( ) esetében csak akkor engedélyezhető ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettség, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.

A KÉSZ Előírásai alapján 2 § Telkeszélesség a telak szélessége a telak azon részén, ahol épület elhelyezhető

10 § (2) Új építési telket, valamint a b) pont esetében építési területet kialakítani - e rendelet eltérő rendelkezése hiányában - csak akkor lehet, ha

- a) az új kialakuló építési telkek mindégysike alóli az övezetre meghatározott legkisebb telakterület,
- b) az közművesítési okokból vagy közműellátási terv elhelyezése érdekében valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges,
- c) annak beépítettség és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza és
- d) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvilágítást megközelíthető vagy magánúttal kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.

(4) A telekalakítás során

a) újonnan telket alakítani nem lehet olyan módon, hogy a telkek két eltérő építési övezet vagy övezet területére essen és

b) a különböző építési övezetekbe vagy övezetekbe sorolt telkek és területek nem egyesíthetők

31 § (6) Az elő-, oldal- és hátsókerterek megállapítása az 1 a mellékleten ábrázolt építési hely és az építési övezetekben szabályozott a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó egyéb szabályok együttes alkalmazásával történik.

**A rendelkezésemre álló iratanyagot megvizsgálva, a 2021. november 12-én tartott helyszíni szemle alapján – a jogszabályi előírások figyelembevételével mellett – a következőket állapítottam meg:**

- A kialakuló 2818/26 hrsz-u ingatlan a Szabályozási tervlapon ábrázolt kötelező szabályozási vonalnak megfelelően alakul ki.
- A telekalakítást követően kialakuló 2818/26 ingatlan, valamint a 2818/11 hrsz. ingatlan gépjárművel történő megközelíthetősége biztosított
- A kialakuló 2818/26 hrsz., valamint 2818/11 hrsz-u ingatlan területe és egyéb méretei elérik az övezetben meghatározott minimális értéket, így azok a KÉSZ előírásainak megfelelnek
- A kialakuló 2818/26 hrsz., valamint 2818/11 hrsz-u ingatlan beépítettsége a KÉSZ előírásainak megfelel



- A telekalakítással érintett ingatlanon a földhivatali alaptérképen feltüntetett épület áll, melynek elbontása a Telekalakítási helyszínrajzon ábrázoltaknak megfelelően megtörtént

A meglévő épület telekhatártól mért távolsága az előírásoknak **megfelel**

- A dokumentációban szereplő adatok a valóságnak **megfelelnek**

A fent leírtak alapján a rendelkező részben foglaltak szerint **döntöttem**

Az eljárás során eljárásí költség nem merült fel

Az Ákr. 55. § (4) bekezdése szerinti a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat korlátokban támadható meg

Döntésemet az Ákr. 55-57. § alapján, az Ákr. 81. §-ban meghatározott tartalmi követelmények szerint hoztam meg

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017 (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 18. fejezet 7. pontja illetékességemről Budapest Főváros Kormányhivatala Hatóságai és Oktatási Főosztály kijelöléséről BP/1008/07521-2/2021. számú végzése állapította meg

## II.

A közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv BP/2504/01143-2/2021. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

### Indokolása:

„A mellékelt, Mulfner Tamás (Geodict Bt., 8000 Székesfehérvár, Kógl György u. 28.) földmérő mérnök által 2021. augusztus 10-én készített, 2021. augusztus 16-án javított a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály által 2021. augusztus 16-án záradékolott, T-102308 számú változási vázrajz, a Budapest Köztul. Ut. híd műtárgy igazgatóság Közülkezelői osztály 2021. augusztus 25-én kelt, BPK/25662-2/2021 számú közülkezelői hozzájárulása, és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlanok, határrendezője és megosztása közlekedési szempontból a rendelkező részben fent kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az utógyi érdekek nem sérülnek

A telekalakítási eljárás nem ütépesi engedélyezési eljárás. A rendelkező részben szereplő előírásokat annak érdekében tettem, hogy a (2818/24) és a (2818/25) helyrajzi számú ingatlanok területe út építésére mindenkor akadálytalanul rendelkezésre álljon és, hogy azokon út építésére csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti hatósági eljárást követően kerüljön sor

## III.

A kulturális és örökségvédelmi szakkérdésben eljáró szerv BP/2604/2758-2/2021. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

### Indokolása:

„A Budapest XI. kerület, 2818/11, 2818/23 hrsz.-ú ingatlanok A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) alapján, a **Minisztereinkétség Építészet és**

**Építésügyi Helyettes Államtitkárság Hatósági Nyilvántartásában 16329 [17717]-es azonosító számon szereplő műemlék és 66476 és 70005-ös számon nyilvántartott régészeti lelőhely.**

A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015 évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020 (II. 28.) számú MVM Utasítás 24 § (2) bekezdésében foglaltak és A földhivatalok, valamint a Földmérés- és Térérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 383/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 79/F §-a alapján a Hivatal a telekalakítási engedélyozási eljárásban szakkérdésre ad választ.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: **68.Rend.**) 87. § (1) bekezdése alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet a régészeti védővezetelt, a nyilvántartott műemléki értéket a műemléket a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történelmi tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88 §-ban, valamint a 89 §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a KötV -ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

**A 68. Rend 88 § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telkeken álló műemléki – és régészeti védelem a telekalakítás után létrejött ingatlanokon is fennáll.**

Hatáskörrel a 68/Rend 3 § a) pontja határozza meg.

**Összességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett szakhatóság, valamint szakkérdésben eljáró hatóságok a telekalakításhoz hozzájárultak, továbbá a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.**

A telekalakítási engedély hatályát a változást vizrajz újra záradékolását a 384/2016 Korm. rendelet 23 § (4) bekezdése szabályozza. A határozat véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016 évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr) 82 (1) bekezdése szabályozza. A rendelkező részben adott tájékoztatások a 384/2016 Korm. rendelet 23 § (5) bekezdésén alapulnak. A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 23 § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül történésre.

A kormányhivatal döntését a fenti hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A kormányhivatal döntése elleni onálló fellebbezésnek az Ákr 116 § (1) és (4) bekezdése alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr 114 § (1) bekezdése biztosítja.

A kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 1 §-a, 36 § b) pontja, 37 § (1) bekezdése, 53 § (1) bekezdése, illetékességét a 383/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 3 § (3) bekezdés b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019 (IV. 23.) Korm. rendelet 2 § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapesti Főváros Kormányhivatalát vezető kormánybiztos 48/2020 (X. 20.) utasítása Budapesti Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 220/3 pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából



Németh Árpád vezető tanácsos

Budapest, 2021. december 07.

Kapja

- |  |  |   |
|--|--|---|
| 1  | BFKH ÉPÍTÉSI, BIZTONSÁGI ÉS OROKSEGVEDELMI OSZTÁLY OROKSEGVEDELMI OSZTÁLY        |   |
| BUDAPEST V. KER. Váci utca 62-64. III.     |  |   |
| 2  | BFKH FŐVÁROS KÖZLEKÉDÉSFELÜGYELTI FŐO. UTÜGYI O.                                 | BUDAPEST III. KER. Mozak utca 5.                |
| 3  | BFKH HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY HATÓSÁGI OSZTÁLY                             | BUDAPEST V. KER. Váci utca 62.                  |
| 64   |  |   |
| 4  | BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZRT  | BUDAPEST I. KER. Artha utca 13.A                |
| 5  | BUDAPEST FŐVÁROS XII. KER. HÉGYVIDÉKI ÖNK. POLG. VÁROSRENDEZÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI IR. |   |
| BUDAPEST XII. KER. Boszormenyi utca 23-25. |  |   |
| 6  | ELMŰHÁLÓZATI KFT   | BUDAPEST XIII. KER. Váci utca 72-74.            |
| 7  | MÁV ZRT  | BUDAPEST VIII. KER. Kőnyves Károly körút 54-60. |
| 8  | BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA   | BUDAPEST V. KER. Városház utca 8-11.            |
| 9  | MNV ZRT  | BUDAPEST XIII. KER. Pozsonyi utca 56.           |
| 10   | FŐTÁV ZRT  | BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.           |
| 11   | Irattár  | Hétfűtő   |

## Területkimutatás

Területkimutatás			
Épület / épületrész	Teljes terület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület terület (m <sup>2</sup> )
"A" jelű épületrész - iskola	5 473	5 473	4 014
"B" jelű épületrész - kollégiumi toronyépület	6 239	5 830	3 898
"C" jelű épületrész - keresztszárny	2 043	2 043	1 697
Melléképületek	551	551	-
<b>Összesen:</b>	<b>14 306</b>	<b>13 897</b>	<b>9 609</b>

"A" jelű épületrész / iskola / - területkimutatás			
Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület terület (m <sup>2</sup> )
Fsz.	1 374	1 374	1 033
Mfszt.	1 141	1 141	696
I. em.	1 480	1 480	1 137
II. em.	1 478	1 478	1 148
<b>Összesen:</b>	<b>5 473</b>	<b>5 473</b>	<b>4 014</b>

"B" jelű épületrész / kollégiumi toronyépület / - területkimutatás			
Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület terület (m <sup>2</sup> )
Pince	395	198	119
Szerelőszt.	414	207	-
Mfszt.	445	445	335
I. em.	378	378	264
II - XIII. em.	4 536	4 536	3 180
Tetőemelet	71	66	-
<b>Összesen:</b>	<b>6 239</b>	<b>5 830</b>	<b>3 898</b>

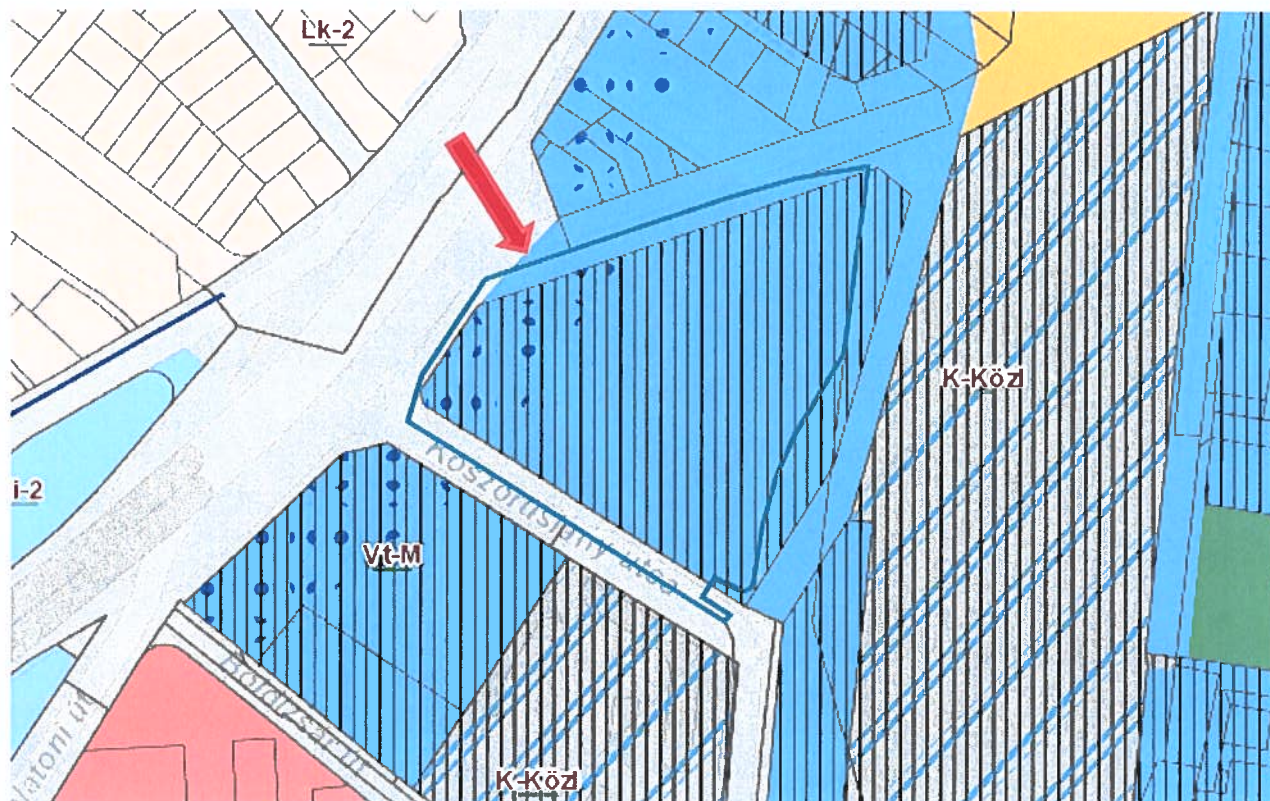
"C" jelű épületrész / keresztszárny / - területkimutatás			
Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület terület (m <sup>2</sup> )
Fsz.	994	994	833
Mfszt.	1 049	1 049	864
<b>Összesen:</b>	<b>2 043</b>	<b>2 043</b>	<b>1 697</b>

Melléképületek - területkimutatás			
Épület	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület terület (m <sup>2</sup> )
Raktárépület 1.	258	258	-
Raktárépület 2.	16	16	-
Raktárépület 3.	40	40	-
Raktárépület 4.	60	60	-
Autószerelőműhely	177	177	-
<b>Összesen:</b>	<b>551</b>	<b>551</b>	<b>0</b>



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

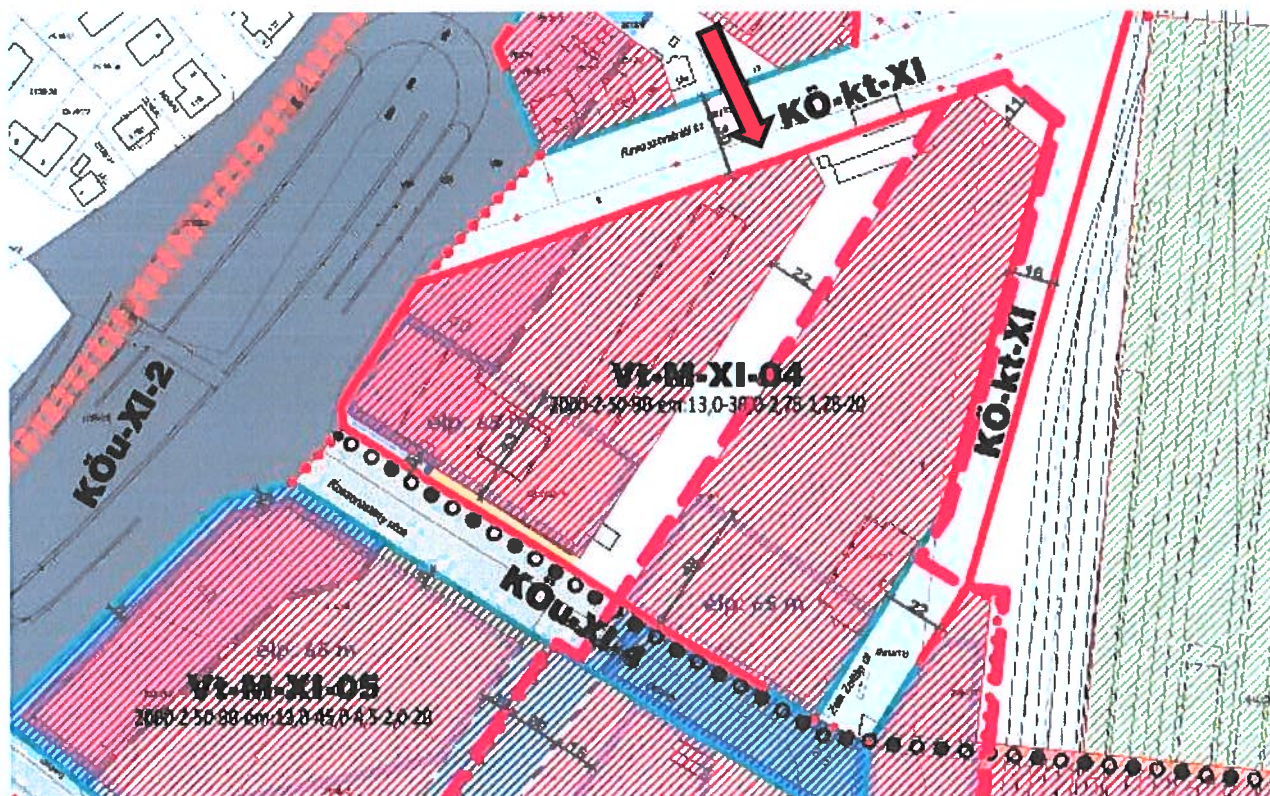


TSZT szerinti övezeti besorolás: Vt-M

**Mellékközpont terület (Vt-M)** területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivethetők részük a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Flórián tér, Újpest intermodális városkapuja, az Örs vezér tere, a KÖKI és az Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetileg meghatározó Göncz Árpád Városcsillag, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ. Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetileg a legkiválóbb nagykapacitású kötöttpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területfelhasználást itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezek a területek a zártos és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke 3,013 – 7,014 közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 15% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.



XI. Ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolás: Vt-M-XI-04



JELMAGYARÁZAT  
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

1. Alaptérképi elemek:

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Külterület határa
- Meglévő építmény
- Geodézialag nem bemért építmény

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervszabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-XI-2)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-XI-3)
- Településrészerkezeti jelentőségű főutak (KÖu-XI-4)
- Kerületi jelentőségű közlekedési közterületek (KÖ-kt-XI)
- Vasúti közlekedési területek (KÖk-XI, Kb-Va-XI)
- FRSZ szerinti zöldterületek (Zkp-XI-Kp-01, Zkp-XI-Kk-01)
- Kerületi jelentőségű zöldterületek (Zlk-XI-01, Kb-kt-XI-Fk)
- Vízgazdálkodási területek (Vf-XI-01)
- Építési övezetek szabályozási paramétereit
- Telepszereplő lakóterületek (Ln-T, Uk-T) közterületi része

## 2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

	Közeledő telekhatár megszürtetőjel (tervezett körzterület esetén)
	Építési hely, építési sáv
	Építési hely terepszint alatt beépíthető része
	Építési hely vasúti ürszelvény kivételével beépíthető része
	Építési hely közötti ürszelvény-magasság felett beépíthető része
	Építési hely magasépület elhelyezésére szolgáló része
	Magasépület esetén az épület legmagasabb pontja
	Megengedett maximális pátkárymagasság
	Építési hely kizárólag zártbetű létesítésére, a vasúti ürszelvény felett
	Telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Építési telken belüli védőterület, közmű érintettségi terület
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
	Közhasználat céljára átadható magánút területe
	Közhasználat céljára átadható magánterület
	Rendelkezés korlátozással érintett terület (a közeledés elhelyezésének kizárása)

## 2.3. Egyéb szabályozási elemek:

	Körzterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része
	Közeledő körzterületi fásítás
	Gyalogos nyomvonal, sétány (meglévő/tervezett)
	Kerékpárút nyomvona (meglévő/tervezett)
	Kotortobalyás tomegközlekedés nyomvonal (meglévő/tervezett)
	Meglévő híd
	Tervezett híd (TISZT alapján)
	Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhely számmal)

## 3. Irányadó és tájékoztató elemek:

### 3.1. Irányadó szabályozási elemek:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt telekhatárt megszürtető jel

### 3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

	Körzterületi telekhatár meglévő és megmaradó szabályozási vonala
	Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)

## XI. Ker. KÉSZ szabályozási terv – védelem, korlátozás, kötelezettség elemei

### 3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### Nemzetközi és országos művi értékvédelem

	Műemlék <small>(örökségvédelem adatszolgáltatás alapján)</small>
	Műemlék telke <small>(örökségvédelem adatszolgáltatás alapján)</small>
	Műemlék telke, meglévő telekállapot alapján
	Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján) <small>(örökségvédelem adatszolgáltatás alapján)</small>

#### Fővárosi művi értékvédelem

	Fővárosi rendeletben védett építmények telke
--	--

#### Régészet

	Régészeti érdekű terület és azonosítószáma <small>(örökségvédelem adatszolgáltatás alapján)</small>
--	--

### 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### Nemzetközi táj- és természetvédelem

	Natura 2000 terület
--	---------------------

#### Országos és térségi táj- és természetvédelem

	"Ex lege" védett forrás
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

#### Fővárosi táj- és természetvédelem

	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület <small>(2013. évi LIII. törvény alapján)</small>
	Fővárosi jelentőségű védelemre érdemes természeti terület
	Fővárosi településképvédelmi jelentőségű meglévő és tervezett fasor <small>(TISZT alapján)</small>



## 5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

### Környezetvédelem

 Potenciálisan talajszennyezett terület (TSZ) alapján

### Vízbázis

 Vízbázis belső és külső védőövezete

 Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete

 Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezete

### Felszíni vizek

 I. rendű árvízvédelmi védővonal (ÖVF)

 Fakadóvízzel veszélyeztetett terület - 110 m

 Nagyvízi mederkezelési terv alapján érintett ingatlan határa

### Katasztrófavédelem

 Alsó küszöbértékű veszélyes üzem külső/középső zóna

### Közlekedési infrastruktúrák védőtávolsága, védőzónája

 Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII. 20.) Korm. rend alapján) meglévő / tervezett

 Gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT alapján)

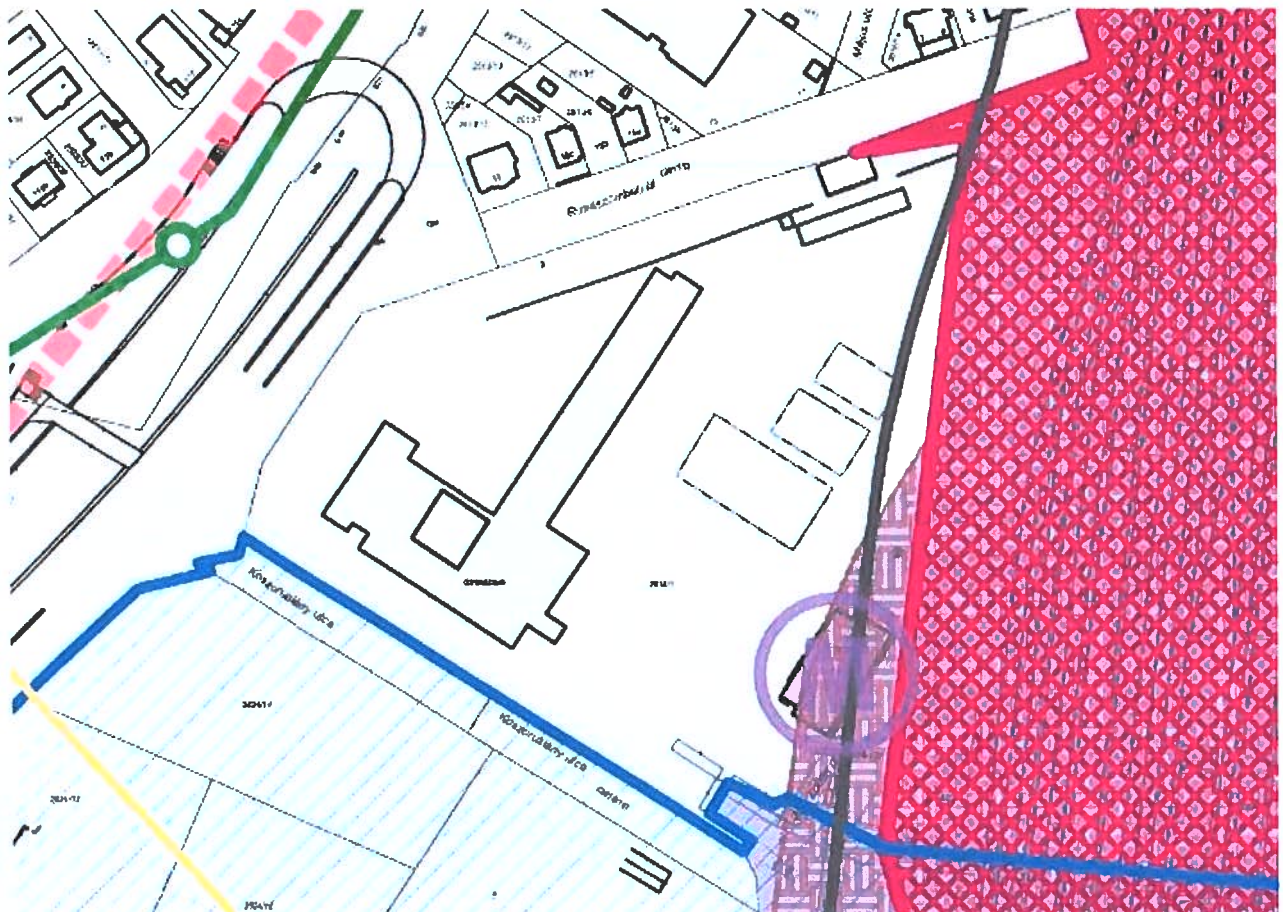
### Közművek korlátozásai

 Nagynyomású gázvezeték és biztonsági övezete

 Termékvezeték és biztonsági övezete

 Mikrohullámú összeköttetés 30 méter feletti magassági korlátozása

 Távhő gerincvezeték térszín felett



## 7. Vt-M-XI jelű

### Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

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

#### 22. Építés általános szabályai

22. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.
- (2) Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több épület.
- (3) KÖU-1 - jelű (Országos és ösvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén (előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével) épület földszintjének utca felőli oldalán lakás nem létesíthető.
- (4) Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.
- (5) 1 ha-nál nagyobb beépítetlen, vagy 5% alatti beépítettségű telek beépítése esetén az övezetben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani és ezt a telekmegosztásnál is figyelembe kell venni. Közpark esetében az egybefüggő zöldfelületen belül sétány, futópálya kialakítható.
- (6) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.
- (7) Az 1.a. mellékleten szereplő meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonallal jelölt vonalakon annak legalább 50%-ára vagy attól az építési hely irányába mért minimum 10 méter széles területsávon belül az elhelyezni kívánt épület homlokzatának legalább egy szintjét kell helyezni.
- (8) Azokban az építési övezetekben, ahol az 1.a. melléklet építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabályt állapít meg, ott a meghatározott beépítési magasságnál magasabb épület nem helyezhető el, még abban az esetben sem, ha az építési övezet szabályozási mutatójánál meghatározott épületmagasság megengedné.



## 27. Zártsorú beépítés

27. § (1) Zártsorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.

(2) 50 m-t meghaladó szélességű telken, épület az OTÉK előírásoknak megfelelő oldalkert kialakításával elhelyezhető, ha meglévő szomszédos tűzfal nem marad takaratlanul.

(3) Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve 100 méterenként legfeljebb 2 db garázskapu, vagy garázslehajtó létesíthető.

(4)<sup>[31]</sup>

(5) Zártsorú beépítésű területeken a meglévő épületek rekonstrukciójánál, illetve az elhelyezésre kerülő új épületek építészeti kialakításánál az adott környezetre jellemző építészeti ritmusokkal való harmóniát biztosítani kell. Rekonstrukciónál meg kell tartani, illetve tovább kell vinni az építészeti hangsúlyokat az átépítéssel érintett részeken. Új épület építésénél az arányok, tagolások illeszkedő ritmusát kell biztosítani.

(6) Zártsorú tombokon belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szintalatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

(7) Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zártsorúan van meghatározva és az építési telek nem éri el az 1000 négyzetméter, saroktelkek esetében az építési telekre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett és alatt, valamint a szintterületi mutató értéke is 1,5-szeres értékkel vehető figyelembe, valamint a zoldfelület megengedett legkisebb mértéke ugyan ilyen mértékben csökkenthető.

## 31. Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

31. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen - a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában-az előkert méretét a tombben kialakult állapotnak megfelelően, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodóan kell megállapítani. Kialakult kertes utcaszakaszoknál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.

(2) Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában.

(3)<sup>[32]</sup> Amennyiben meglévő épület, épületrész az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak az építési helyen belül lehetséges.

(4)<sup>[33]</sup> Amennyiben meglévő épület, épületrész esetében az 1.a. melléklet nem jelöl külön építési helyet a telken, akkor azt az elő-, oldal- és hátsókert méretére vonatkozó egyéb szabályok alapján kell megállapítani, és a (3) bekezdést aszerint kell alkalmazni.

(5)<sup>[34]</sup> Amennyiben meglévő épület, épületrész az 1.a. mellékleten jelölt telek be nem építhető részére esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak ezen kívül, és az egyéb rendelkezések figyelembevételével lehetséges.

(6)<sup>[35]</sup> Az elő-, oldal- és hátsókertek megállapítása az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely és az építési övezetekben szabályozott, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó egyéb szabályok együttes alkalmazásával történik.

(7)<sup>[36]</sup> Amennyiben az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely nem határoz meg elő-, oldal- vagy hátsókerteret, akkor ezek megállapítása a beépítési módot figyelembe véve

a) az építési övezetekben szabályozott külön előírásoknak megfelelően vagy

b) ennek hiányában az OTÉK alapján

történik.

## 32. A beépítettség meghatározása

32. § Abban az esetben, ha az építési hely a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján- kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

## 33. A terepfelzártn és terepszint alatti beépítettség és a beépítési hely meghatározása

33. § (1) Az építési teleken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.

(2) A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesítendő - kivéve, ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik - , úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.

(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

(4) Közterületen terepszint alatt:

a) szabályozási terven jelölt építési helyen,

b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint

építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

## 36. Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

36. § Az általános rendelkezések elhelyezésére meghatározott szintterületi mutató értékeket (szmá, szmá+) az övezetben elhelyezhető rendelkezések és az ezekhez szükséges parkoló rendelkezések kialakítására is igénybe lehet venni. A parkoló többletértékként megadott értékeket (szmp, szmp+) kizárólag parkoló rendelkezések kialakítására lehet felhasználni.



### 37. Magasépületek elhelyezésének szabályai

37. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen magasépületet csak olyan építési helyen és kontúron belül lehet, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki.
- (2) A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többlettértékeket az építési övezetekben belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet ábrázol.
- (3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többlettértéket (szmá+ és szmp+), ott 30 méter alatt és felett együttesen a 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.
- (4) A szabályozási terven a magasépület elhelyezésére szolgáló részen belül az épület legmagasabb pontja a szabályozási terven feltüntetett (élp - épület legmagasabb pontja) érték lehet
- (5) Magasépületek esetében a 30 méter feletti szinteknél az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok nem lehetnek közelebb 30 méternél.

### 38. Általános rendelkezések

38. §<sup>(41)</sup> (1) Új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:

- a) új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épület bővítése,
  - b) rendeltetismód változással járó építmény-átalakítás,
  - c) a rendeltetési egységek számának növelése vagy
  - d) parkolóhely létesítését igénylő
- da) építési tevékenységgel nem járó rendeltetismódosítás végrehajtása vagy
- db) területhasználat folytatása esetén.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részbeni vagy teljes egészében pénzben való megváltása vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

### 46. Vt-M-XI Mellékközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

46. § (1) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek a fókuszpontok tehermentesítésére szolgáló, városi szintű rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek azonban nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) igazgatás és iroda rendeltetés,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,
- e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- g) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- h) sport rendeltetés.

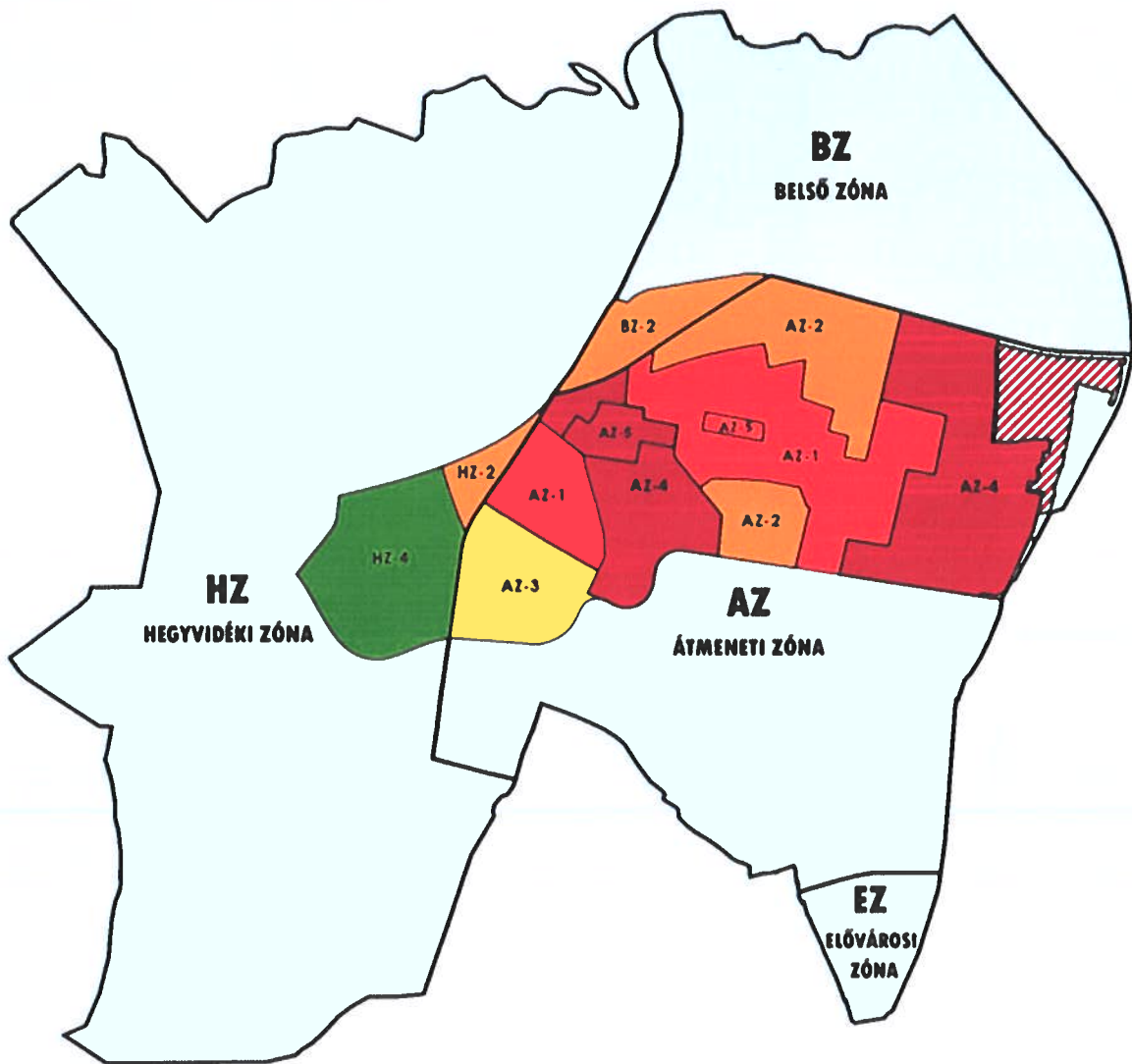
(3) A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(4)<sup>(55)</sup>:

(5) A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(6)<sup>(56)</sup>: A Vt-M-XI-01 építési övezetben a 3.c. mellékletben foglaltakkal ellentétben minden újonnan elhelyezett önálló 2 lakás rendeltetési egysége után 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép



- **BELSŐ ZÓNA**
  - BZ-1 Kerület központ
  - BZ-2 Belső városrész
  - BZ-3 Gellért hegy
  - BZ-4 Egyetemváros
- **HEGYVIDÉKI ZÓNA**
  - HZ-1 Gazdagréti lakótelep
  - HZ-2 Hegyvidék
  - HZ-3 Hegyvidék széle
  - HZ-4 Egyéb területek
- **ÁTMENETI ZÓNA**
  - AZ-1 Lakótelepek
  - AZ-2 Kertes kisváros
  - AZ-3 Déli kertváros
  - AZ-4 Egyéb területek
  - AZ-5 Kelenföld városközpont (I. ütem); Kelenföldi pályaudvar imcs. (metrókijáratok környezete)
- **ELŐVÁROSI ZÓNA** – tervezett Albertfalvai hid vonalától délre

3.b. melléklet: Parkolási zónák területi hatálya

<b>BELSŐ ZÓNA</b>	
<b>BZ-2</b>	Bartók Béla út – Rimaszombati utca – Budaörsi út – Hamzsabégi út
<b>HEGYVIDÉKI ZÓNA</b>	
<b>HZ-2</b>	Balatoni út – Dobogó út – M1-M7 közös szakasza
<b>HZ-4</b>	M1-M7 közös szakasza – Dobogó út – Balatoni út – Egér út – Köérberki út
<b>ÁTMENETI ZÓNA</b>	
<b>AZ-1</b>	Galambóc utca – Szerémi út – Hengermalom út – Nándorfejérvári út – Barázda utca – Fehérvári út – Andor utca – Rätz László utca – Leningen út – Bikszádi utca – Hadak útja – Borszéki út – Etele út – Etele tér – Vasút utca – Bartók Béla út – Somogyi út – Fraknó utca – Tétényi út – Bártfai utca – Fejér Lipót utca – Kocsis utca – Mohai utca – Mérnök utca – Petzvál József utca – Etele út – Fehérvári út
<b>AZ-1</b>	Balatoni út – Mikes Kelemen utca – Péterhegyi út – Boldizsár utca
<b>AZ-2</b>	Bartók Béla út – Hamzsabégi út – Fehérvári út – Etele út – Petzvál József utca – Mérnök utca – Mohai út – Kocsis utca Fejér Lipót utca – Bártfai utca – Tétényi út – Fraknó utca Somogyi út
<b>AZ-2</b>	Bikszádi utca – Leningen utca – Rätz László utca – Andor utca – Pajkos utca – Hadak útja
<b>AZ-3</b>	Balatoni út – Létra utca – Mikes Kelemen utca – Péterhegyi út – Egér út
<b>AZ-4</b>	Dombóvári út – Fehérvári út – Galambóc utca – Szerémi út – Hengermalom utca – Nándorfejérvári út – Barázda utca – Fehérvári út – Galvani út – kerülethatár – Hengermalom utca – 4045/6 hrsz. telek nyugati határa – 4045/9 hrsz. telek déli határa – Budafoki út
<b>AZ-4</b>	Bartók Béla út – Vasút utca – Etele tér – Etele út – Borszéki út – Hadak útja – Pajkos utca – Andor utca – Egér út – Péterhegyi út – Boldizsár utca – Balatoni út – Rimaszombati út
<b>AZ-5</b>	Kelenföld Városcsopont I. ütem Kelenföldi pályaudvar intermodális csomópont környezete
<b>ELŐVÁROSI ZÓNA</b>	
-	Tervezett Albertfalvai hid vonala - kerülethatár

3.e. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani

Sz	Funkció - rendeltetés	AZ-1		AZ-2		AZ-3		AZ-4		AZ-5	
		LAKÓTELJEPEK		KERTES KISVÁROS		DÉLI KERTVÁROS		EGYEB TERÜLETEK		KELLENŐHIVÁROSCSOPONT (I. ütem) KELLENŐHIVÁROSCSOPONT I. ÜTEM	
		(s)	(y)	(s)	(y)	(s)	(y)	(s)	(y)	(s)	(y)
13	Itt és a egyéb önálló rendeltetésű épületek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (s) m <sup>2</sup> nettó alapterületén	40	-	40	-	40	-	40	-	40	-



## Képek



Budaörsi út



Rimaszombati út



Koszorúslány utca



Gépkocsi bejáró – Rimaszombati út irányából

Gyalogos bejáró – Budaörsi út irányából





Előkert – Budaörsi út irányából



Udvar



Udvar



Hátsó udvari épkesi bejáró – Rimaszombati út irányából





Hátsó udvar



Hátsó udvar



Hátsó udvar



Hátsó udvar





Hátsó udvar (kerítetlen)



A. épület iskola – homlokzat



A. épület iskola – homlokzat



A. épület iskola – homlokzat





A. épület iskola – homlokzat



B. épület kollégium – homlokzat



B. épület kollégium – homlokzat



C. épület kereszt szárny – homlokzat





C. épület keresztzárny – homlokzat



Melléképületek



Melléképület



Autószerelőműhely

