

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értébecslési szakvélemény

a

1026 Budapest, Balogh Ádám utca 34/B. szám alatt

12508/2 helyrajzi számú ingatlan,

L A K Ó H Á Z

1/1 tulajdoni hányada

forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2019. április 8.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2019.04.08.
Az értékbecslés hatálya:	2019.07.08.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, lakóház, udvar
Az ingatlanok címe:	1026 Budapest, Balogh Ádám utca 34/B. hrsz.: 12508/2 hrsz.
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 db 1332 Épület 0 db 0 m ²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Gárdonyi Géza és a Bimbó út között húzódó Balogh Ádám utcában fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú lakóépülettel beépített nyeles telek. A szűkebb környék szabadon állóan, villa épületekkel és kis lakásszámú társasházakkal beépült, kertvárosi karakterű terület, számos diplomácia képviselet épületével. Az utca az 1960-as, illetve az 1970-es években épült be, az 1-3 emeletes épületek lakó funkcióval épültek. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető a Pasaréti illetve a Törökvérsi út felől. A tömegközlekedési adottságok jók: 1-2 percen belül elérhető a 29-es autóbusz megállója, 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

A nyeles telek beépíthető része téglalap alakú, minden irányból lakóingatlanok teleki övezik. Közterülettel (Balogh Ádám utca) egy nyélen keresztül déli oldalán érintkezik, a nyél cca. 4x65 m-es, összesen 250 m² területű. A beépíthető terület 1082 m²-es (kb. 40x27 m-es) északi irányba lejtős, minden irányból kerített. Az ingatlan beépített, azon egy bontandó lakóépület áll (lásd 3.5.). A telek beépítetlen része gondozatlan fákkal, bokrokkal benőtt. A rendelkezésünkre bocsátott mérési vázlat szerint a keleti telekhatáron a szomszédos ingatlanok a vizsgált ingatlan területéből (21 és 12 m²-t), míg a vizsgált ingatlan a déli határon a szomszédos ingatlan területéből használ (13 m²) területet.

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezek közül az elektromos áramot és vizet bekötötték. A déli telekszomszéd (12508/1 hrsz) csatorna bekötése a vizsgált telek nyelének északi részén halad keresztül (a szolgalmat bejegyezték). A telek középső részén kétszintes (földszint és pince) bontandó állapotú lakóépület áll. Az az épület cca. 58 m²-es. Tartószerkezete vélhetően téglá, fa szerkezetű magastetővel fedett. Az épületet bontandó állapotúnak tekintjük, az értékelés során nem számolunk vele.

A vizsgált ingatlan a vonatkozóan szabályozás szerint az L6-II-07-jelű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. Az övezeti előírások szerint a felszínen 15 %-ban, 0,4-es szintterületi mutató megtartása mellett 7,5 m magasságig lehet beépíteni. Az új épület szabadonállóan helyezhető el, és nincs lehetőség több épület emelésére a telken. A főépítési tájékoztatás szerint a telkekre összesen 3 lakás építhető. A becslt érték lakóingatlanra vonatkozik, ÁFA szempontjából tárgyi mentes.

Forgalmi érték			1 EUR= 320 HUF
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	178 000 000,- Ft	556 250 EUR
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DCF)		121 000 000,- Ft	378 125 EUR
Költségalapú értékelés			
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		178 000 000,- Ft	556 250 EUR
A forgalmi érték egy becslt érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becslt összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."			

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2019. április 8.

.....
dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő

.....
Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés (maradvány szemléletű értékelés)
- 5.4. Értékek egyeztetése

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Főépítészti tájékoztatás
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1026 Budapest, Balogh Ádám utca 34/B. hrsz.,: 12508/2. alatti lakóingatlan / fejlesztési telek aktuális piaci értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2019. április 3.
- értékelés zárása 2019. április 8.
- értékelés hatálya 2019. július 8. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap (2019.02.12.)
- térképrészlet (szabályozási tervből)
- főépítési iroda állásfoglalása (XXIV-61-2/2019)
- mérési vázlat

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, bérelője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, valamint a bérleti szerződésről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Gárdonyi Géza és a Bimbó út között húzódó Balogh Ádám utcában fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú lakóépülettel beépített nyeles telek.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	1026 Budapest, Balogh Ádám utca 34/B
- helyrajzi szám:	12508/2
- terület (m ²):	1332
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzálog:	-
- szolgáltatások:	terheli a 12508/1 hrsz-t illető csatorna átvezetési szolgálat
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének középső részén, Törökvész városrészben, a Gárdonyi utca és a Bimbó út között a Balogh Ádám utcában helyezkedik el. A szűkebb környék szabadon állóan, villa épületekkel és kis lakásszámú társasházakkal beépült, kertvárosi karakterű terület, számos diplomácia képviselet épületével. Az utca az 1960-as, illetve az 1970-es években épült be, az 1-3 emeletes épületek lakó funkcióval épültek. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető a Pasaréti illetve a Törökvézi út felől. A tömegközlekedési adottságok jók: 1-2 percen belül elérhető a 29-es autóbusz megállója, 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek

A nyeles telek beépíthető része téglalap alakú, minden irányból lakóingatlanok teleki övezik. Közterülettel (Balogh Ádám utca) egy nyélen keresztül déli oldalán érintkezik, a nyél cca. 4x65 m-es, összesen 250 m² területű. A beépíthető terület 1082 m²-es (kb. 40x27 m-es) északi irányba lejtős, minden irányból kerített. Az ingatlan beépített, azon egy bontadó lakóépület áll (lásd 3.5.). A telek beépítetlen része gondozatlan fákkal, bokrokkal benőtt. A rendelkezésünkre bocsátott mérési vázlat szerint a keleti telekhatáron a szomszédos ingatlanok a vizsgált ingatlan területéből (21 és 12 m²-t), míg a vizsgált ingatlan a déli határon a szomszédos ingatlan területéből használ (13 m²) területet.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezek közül az elektromos áramot és vizet bekötötték. A déli telekszomszéd (12508/1 hrsz) csatorna bekötése a vizsgált telek nyelének északi részén halad keresztül (a szolgalmat bejegyezték).

3.5. Felépítmények,

A telek középső részén kétszintes (földszint és pince) bontandó állapotú lakóépület áll. Az az épület cca. 58 m²-es. Tartószerkezete vélhetően téglá, fa szerkezetű magastetővel fedett. Az épületet bontandó állapotúnak tekintjük, az értékelés során nem számolunk vele.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanokra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KVSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **L6-II-07-jelű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az L6-II-07-jelű építési övezet paraméterei a következők:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,3	0,10	75	-	7,5

Fentiek értelmében a Főépítési Irodán elkészített -tárgyi ingatlanokat is magába foglaló- tömb tömbvizsgálat szerint:

- az 1332 m²-es telken 3 lakás helyezhető el.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában mind a jelenlegi beépítés, mind az elérhető beépíthetőség szempontjából alulhasznosított, a telken álló garázsok is üresen állnak.

Optimális hasznosítás

- a telken a beépíthetőséget maximálisan kihasználó lakóépület létesítése

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	bontandó épület
Jó tömegközlekedés	északi tájolás
városi panoráma	nyél és határok rendezetlensége
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2013	2014	2015	2016	2017	2018 H1
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd/MNB</i>						
GDP növekedés (%)	2,1	4,2	3,4	2,2	4,0	4,4
Kiskeresk. forgalom változása (%)	0,3	1,8	3,0	5,0	4,7	7,1
Ipari termelés (%)	1,4	7,2	7,1	2,3	3,7	3,1
Beruházások (%)	7,3	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.
Munkanélküliségi ráta - ILO (%)	10,2	7,7	6,8	5,1	4,2	3,6
Infláció (%)	1,7	-0,2	-0,1	0,4	2,4	2,3
HUF/EUR (éves/féléves átlag)	296,92	308,66	309,90	311,46	309,21	316,26
HUF/USD (éves/féléves átlag)	223,70	232,52	279,46	281,44	274,27	262,27
Kamatszint - 3 havi (%)	4,4	2,4	1,6	1,0	0,9	0,9
Kamatszint - 10 éves (%)	5,9	4,8	3,4	3,1	3,1	3,5

A gazdasági törvénykezés korábbi, unorthodox lépesei miatt a magyar piac még mindig kevésbé kiszámíthatónak számít, bár 2016 óta már a konzervatív befektetők is visszatértek. Az ország nemzetközi befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére –folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 első 6 hónapjában 790 millió, majd a második félév aktivitása miatt az év végére a befektetési volumen elérte az 1780 millió eurót. 2018 első felében az aktivitás csökkent, mindössze 420 millió eurót tett ki, de a 3. negyedév során 790 millió eurónyi befektetés történt, így a 2018 1-3 negyedéve során a teljes volumen elérte az 1 210 millió eurót. Ilyen előzmények után 2018 végére 1 600-1 700 millió eurós nagyságrend várható. A befektetési volumen immár 3. éve 1500 millió feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen.

Az ingatlanpiac szinte minden szegmensében növekedés volt tapasztalható, ez leginkább a lakóingatlanok piacán volt markáns, különösen a budapesti és nagyvárosok lakásai drágultak. A prémium kategóriás irodaházak esetén 2018-ban jelentős mértékű állománybővülés ment végbe, melyet óriási kereslet kísért, az üresedés minden szegmensben rekord alacsony. A kiskereskedelmi célú ingatlanok piacán hiány van a prémium kategóriás befektetési ajánlatokból; míg a logisztikai ingatlanok esetén az új fejlesztések hozhatnak egy élénkülést a befektetési piacra. A fejlesztési telkeknél várhatóan az irodaépítésre alkalmas ingatlanok kerülnek többségbe, míg a lakásfejlesztési telkek iránt 2018 végére csökkenő kereslet és

növekvő kínálat volt érzékelhető, a kedvezményes ÁFA-ra vonatkozó 2018 októberi döntést követően az építési engedéllyel rendelkező lakóprojektek iránt nőtt meg a kereslet.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecsülés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső része, Rézmál, Törökvész és Vérhalom. A budai oldalon a 1 000 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 1000-1500 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó (L6) besorolású, közepes intenzitással beépíthető, tehát 15% körüli felszíni beépítésű, 1,0 alatti szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2019 (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Vérhalom Bogár u. (2018.12)	1 475	(350)	beépítetlen, közművesített, építési telek, lakható épülettel. L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	250,0	275,0	186
Budapest, II. Vérhalom Verseghy F. u. (2019.04)	1 119	(0)	beépítetlen, közművesítetlen, építési telek, L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	220,0		(197)
Budapest, II. Törökvész Balogh Ádám u. (2019.04)	1 085	(110)	északi lejtésű, összközműves panorámas, nyeles építési telek, bontandó házzal. L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	154,9		(143)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 10-15%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzlet rész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2019-es adatok).

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. Azonos terület, korrekciót nem alkalmazunk;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota). E szempontból nem alkalmazunk korrekciót;

- ***A megközelíthetőséget*** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból az első két adattal szemben alkalmazunk negatív korrekciót.
- ***Az ingatlan méretét*** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. E szempontból nem alkalmazunk korrekciót.
- ***Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai*** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant. Korrekciót nem nyeles telkekkel szemben alkalmazunk.
- ***Bontási igény*** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket. Jelen esetben a 1. és 3. összehasonlító ingatlanon áll meglévő felépítményt, ezért ezekkel szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- ***Beépíthetőség*** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként.
- ***Építési engedély, tervek*** szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- ***Panoráma*** szempontjából az első és második ingatlannal szemben alkalmazunk korrekciós tényezőt.

A vizsgált ingatlan értéke:

Hrsz 12508/2		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Városrész		Törökvész	Vérhalom	Vérhalom	Törökvész
Utca, közterület		Balogh Á.	Bogár	Verseghy F.	Balogh Á.
Hátszám		34/b			
Terület	m2	1 332	1 475	1 119	1 085
Övezet		L6-II-07	L6-II-07	L6-II-07	L6-II-07
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		162	221	168	163
Építhető szintterület		433	590	448	434
Kínálati ár	eFt			220 000	154 900
Értékesítési ár	eFt		275 000		
Dátum			2018.12.	2019.04.	2019.04.
Kiinduló fajlagos érték			186,44	196,60	142,76
Kínálati korrekció				-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték	eFt/m2		186,441	176,944	128,488
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-10%	-5%	
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtésviszonyok		100%	-10%	-10%	
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%		-5%	
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%			
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
egyéb (különleges panoráma, benapozás)		100%	-5%	-5%	
egyéb		100%			
Korrekció mértéke			75%	75%	100%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		139,831	132,708	128,488
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	133,676			
Becsült érték aktuális állapotban	eHUF	178 056			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 178,0 M Ft.

A becsült érték tárgyi ÁFÁ mentes körbe tartozik.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; épületek (garázssor) bontása
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 3 lakásos és 6 garázsos lakóépület emelése, közös megközelítésű, pinceszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Balogh Ádám utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt első fázisa az előkészítése, ekkor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások, illetve az önerőből történő befektetések. A fejlesztés méretére tekintettel, az előkészítési időt 3 hónapban határoztuk meg.
- a kivitelezés időtartamát további 15 hónapra becsüljük.
- a 15 hónapos kivitelezési időtartamot elégségesnek ítéljük a létrehozott egységek értékesítéséhez, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 18 hónap.

							bruttó		nettó	nettó	nettó	nettó
								0,85			0,33	
12508/2 hrsz					m2		m2		m2	m2	m2	m2/db
I. Beépíthet Buidlability												
Telek	Land				1082,0							
Építhető 1	Build by height	7,5	3,00	2,50	15%	162,3	406	0,85	345			
Építhető 2	Build by density	0,40					433	0,85	368			
Összesen é Total buildable							406					
				Közös	Ért 1	Ért. 2						
II. Modell Project model												
				0,0	345	138	405,8	0,85	345		36,0	356,9
	lakás				115,0				115,0	115,0	12	119,0
	lakás				115,0				115,0	115,0	12	119,0
	lakás				115,0				115,0	115,0	12	119,0
	garázs					137,955						6,0

5.3.2. Kivitelezési költségek

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület

anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vesszük a szakmai sztenderdként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) vonatkozó értékeit, korrigálva azt a saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeivel.

Az értékelés során zöldmezős fejlesztési telekből indulunk ki, így elsődleges bontási munkák nem merülnek fel.

Az újrapótlási értéket – amennyiben az indokolt – csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő állagszorzókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális (erkölcsi) avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

Kivitelezés					217 294 594	275 964 134
Bontás, előkészítés						
terület előkészítés			1 332,00	500	666 000	845 820
bontás			60,00	25 000	1 500 000	1 905 000
Épület közvetlen						
lakás			344,9	450 000	155 199 375	197 103 206
garázs			138,0	200 000	27 591 000	35 040 570
terasz			36,0	75 000	2 700 000	3 429 000
Telken belüli külső						
Közművek			1	6 000 000	6 000 000	7 620 000
Parkosítás, kert			670	20 000	13 394 000	17 010 380
Telken kívüli munkák						
közterület rendezés			0,0		0	0
Tartalék						
Tartalék			5,0%		10 244 219	13 010 158
Soft cost					24 570 040	31 203 951
Tervezés			4,5%		9 778 257	12 418 386
Menedzsment	18			200 000	3 600 000	4 572 000
Műszaki ellenőrzés	12	4,0%		724 315	8 691 784	11 038 565
Marketing			1,0%		2 500 000	3 175 000

Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban saját erőből, 50-70 %-ban banki hitelből történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 18 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 6 hónap, kivitelezés: 12 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

5.3.3. A projekt bevételei (a kulcsrakész ingatlan jövőbeli értéke)

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épített terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db

Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp. II. Guyon Richárd u. (2019.04.)		L:92 T:20 (102)	újépítésű 6 lakásos társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, 2020-as átadás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 5,0 M Ft	177,6		(1 741)
Bp. II. Fillér u. (2019.04.)	-	L:101 T:32 (116)	újépítésű 23 lakásos társasházban (2019 decemberi átadás), luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 6,0 M Ft	151,2	-	(1 303)
Bp. II. Fillér u. (2019.04.)	-	L:123 T:16 (131)	újépítésű 23 lakásos társasházban (2019 decemberi átadás), luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 6,0 M Ft	154,9	-	(1 259)

Egy-egy ingatlaneladásra most leginkább az jellemző, hogy a tulajdonosok több ajánlatot kapnak, mint akár egy éve, és látva az érdeklődők számát, nem is engednek annyit az árból, mint korábban. Vagy legalábbis nem olyan gyorsan és eredményesen zajlik egy-egy alku, így a forgalomnövekedés által kiváltott áremelkedésről beszélhetünk. Változatlanul sok a készpénzes vevő, és ezekhez képest elhanyagolható a hitelre vásárlók száma. Az elmúlt évek lakáspiaci élénkülését, valamint a kedvezményes lakás ÁFA megszűnését is figyelembe véve, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 1400 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállót bruttó 5,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Projekt elemek		Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
Értékesítési bevétel					423 655 512	538 042 500
Lakások		345	1 102 362	1 400 000	380 190 945	482 842 500
Erkélyek, teraszok	36,0		551 181	700 000	19 842 520	25 200 000
Tároló			118 110	150 000	0	0
Parkolók normál		6	3 937 008	5 000 000	23 622 047	30 000 000

5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradvék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelhárítást **20,0 %-on** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a 20,0 %-os érték a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelhárítási sáv (15-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke. A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelhárítás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

**Az ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel
megállapított forgalmi értéke 121,0 M Ft.**

Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t. (CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).

Projekt elemek		N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Total
		év		2019.04. 06.	2019.07. 09	2019.10. 12.	2020.01. 03.	2020.04. 06.	2020.07. 09.	
	Project elements	Q M.		1	2	3	4	5	6	
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
INGATLAN	PROPERTY		123 487 885	123 487 885	0	0	0	0	0	123 487 885
Vásárlás	Purchase price		121 066 554	121 066 554						121 066 554
Illeték	Stamp duty	2,0%	2 421 331	2 421 331						2 421 331
Ügynöki jutalék (vétel)	Agent's fee	0,0%	0	0						0
KIVITELEZÉS	CONSTRUCTION		217 294 594	0	38 579 048	53 107 182	62 804 182	62 804 182	0	217 294 594
Bontások	Demolition	1 3	2 166 000		2 166 000					2 166 000
Területvásárlás	Property related		0	0						0
Szerkezet, szakípar	Structural, finishing	73,0%	135 407 974		33 851 993	33 851 993	33 851 993	33 851 993		135 407 974
Gépészet	Mechanical	18,0%	33 388 268			11 129 423	11 129 423	11 129 423		33 388 268
Elektromos munkák	Electrical	9,0%	16 694 134			5 564 711	5 564 711	5 564 711		16 694 134
Egyéb közvetlen	Other direct	1 3								0
										0
Telken belüli külső	Inside the property	2	19 394 000				9 697 000	9 697 000		19 394 000
Telken kívüli külső	Outside the property	2				0				0
										0
Tartalék	Reserve	4 12	10 244 219		2 561 055	2 561 055	2 561 055	2 561 055		10 244 219
BERENDEZÉS	EQUIPMENTS		0	0	0	0	0	0	0	0
Bútorok	Built in furniture	0	0							0
Felszerelések	Mobil furniture	0	0							0
Egyéb	Others	0	0							0
SOFT COSTS	SOFT COSTS		39 059 706	2 906 098	8 252 968	4 692 657	11 488 235	7 374 590	4 345 158	39 059 706
Tervezés	Planning	2 6	9 778 257		4 889 128		4 889 128			9 778 257
Menedzsment	Management	6 18	3 600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	3 600 000
Műszaki ellenőrzés	Supervisors	5 15	8 691 784	1 738 357	1 738 357	1 738 357	1 738 357	1 738 357		8 691 784
Engedélyeztetés	Permits	2 6	280 000		140 000			140 000		280 000
Ügyvéd	Lawyer	6 18	1 500 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	1 500 000
Értékesítési jutalék	Agent fees	3,00%	12 709 665	317 742	635 483	1 270 967	3 177 416	3 812 900	3 495 158	12 709 665
Marketing	Marketing	3 9	2 500 000			833 333	833 333	833 333		2 500 000
BEVÉTEL	INCOME		423 655 512	105 913 878	211 827 756	42 365 551	105 913 878	127 096 654	116 505 266	423 655 512
				2,5%	5,0%	10,0%	25,0%	30,0%	27,5%	
Üzletek (Földszint)	Retail units	0	0			0	0	0	0	0
Lakások	Flats (Ground floor)	10	380 190 945	9 504 774	19 009 547	38 019 094	95 047 736	114 057 283	104 552 510	380 190 945
Teraszok	Terrace (Ground floor)	10	19 842 520	496 063	992 126	1 984 252	4 960 630	5 952 756	5 456 693	19 842 520
Parkolók normál	Parking normal	10	23 622 047	590 551	1 181 102	2 362 205	5 905 512	7 086 614	6 496 063	23 622 047

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	320
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	178 000 000	556 250
Hozadéki értékelés	0%	121 000 000	378 125

A két értékelési módszer a vizsgált ingatlan esetében eltérő eredményre vezetett. Az eltérés magyarázata lehet, hogy a fejleszthető ingatlan mérete egy közepes méretű családi házával azonos, melyet nem éri meg piaci alapon építeni. Végső, egyeztetett forgalmi értéként a szélesebb adatbázisra támaszkodó, ebből eredően kevésbé spekulatív, összehasonlító módszer eredményét javasoljuk figyelembe venni.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

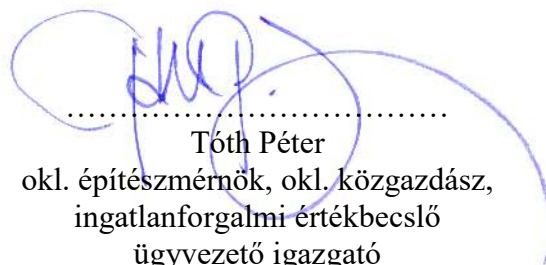
**Az ingatlan forgalmi értéke kiürített állapotban kerekítve
178,0 M Ft,
azaz százszázhetvennyolcmillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2019. április 8.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75344/2019

2019.02.12

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12508/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Balogh Ádám utca 34/B. "felülvizsgálat alatt"
1026 BUDAPEST II.KER. Balogh Ádám utca 34/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1332 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fill

alaprészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

jogcími 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1/2015/15.01.01

- terhelő a BUDAPEST II.KER. belterület 12508/1 helyrajzi számú ingatlant illető Csatorna
átvezetési szolgalmi jog - 32181/1997/86.10.29.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

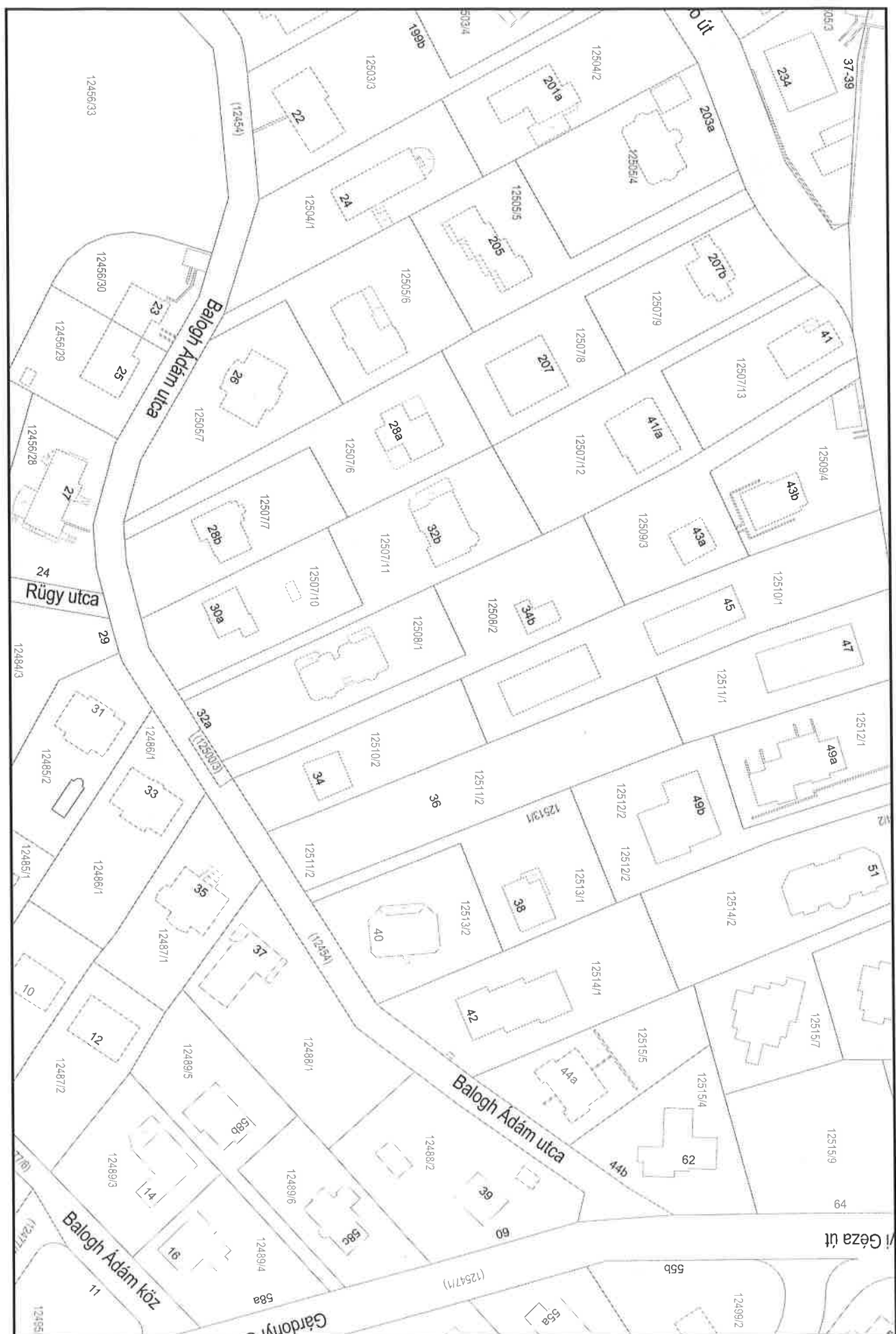
Nem hiteles tulajdoni lap

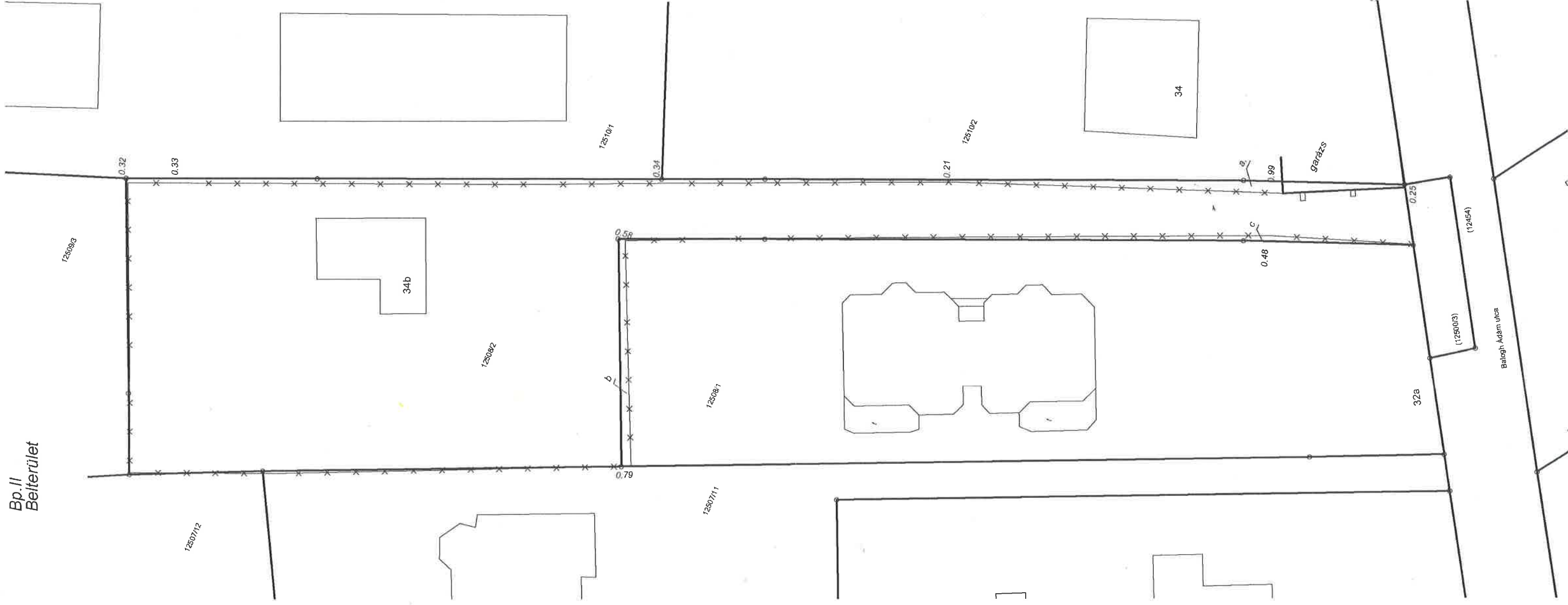
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

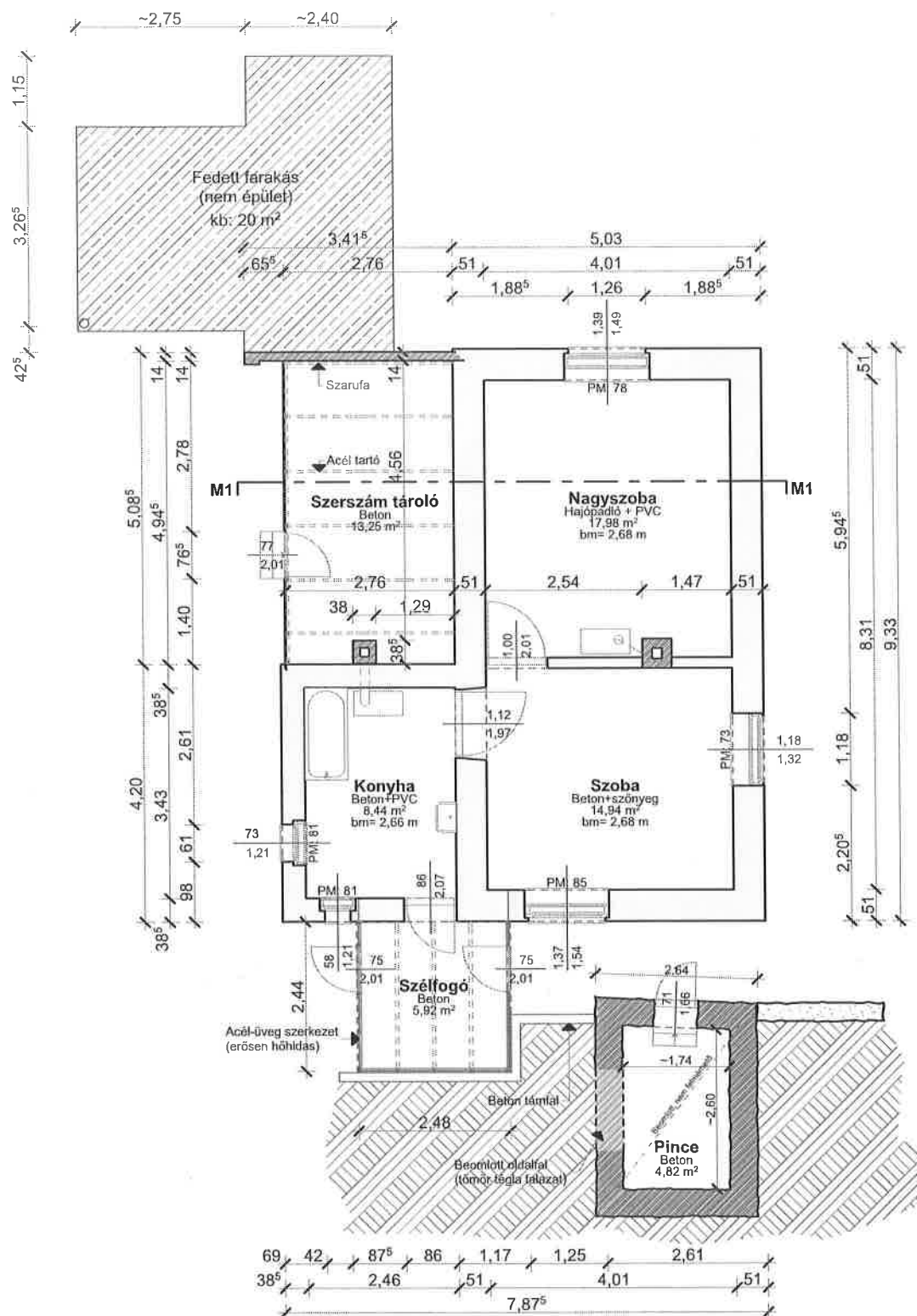




Térület kimutatás
a 12510/2 hrsz 21 m²-t elhasznál a 12508/2 hrsz ból (a, jelű ter.)
a 12508/2 hrsz 13 m²-t elhasznál a 12508/1 hrsz ból (b, jelű ter.)
a 12508/1 hrsz 12 m²-t elhasznál a 12508/2 hrsz ból (c, jelű ter.)

PERKÁTAI TAMÁS
földmérő územtmérnök
IRM: 0196/1990
1121 Budapest, Irtás árok 25

R. 0



Megrendelő: **II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**
1024 Budapest, Keleti Károly utca 15/A

Munka megnevezése: **Meglévő családi ház**
Budapest II. kerület, Balogh Ádám u. 32/B

Dátum: **2014.05.31.**

Felmérte: **Tóth Krisztián** egyéni vállalkozó
Építész tervező szakmérnök É 01-4544
1151 Budapest, Veresegyházi utca 89.

Tervtípus: **Építészeti felmérési terv**

Lépték: **M = 1:100**

Rajz megnevezése: **Földszinti alaprajz**

Rajzszám: **É-01**



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Láng Orsolya
Osztályvezető

Ikt. szám: XXIV-61-2/2019
Hiv. szám: XIV-51-2/2019
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Vagyonhasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Tájékoztatás 1026 Budapest, Balogh
Ádám utca 34/B. szám alatti (hrs.: 12508/2)
ingatlannal kapcsolatban.

HELYBEN

Tisztelt Dr. Láng Orsolya!

A levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:
A tárgyi ingatlan a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott**, továbbá a településképf védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **sem szerepel**.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KVSZ), valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *településképf védelméről* szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazzák.

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant L6-II-07 jelű, *hegyvidéki kertvárosias lakóterület* építési övezetbe sorolja.

6. táblázat

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemleken		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5

Felhívom a figyelmét a KVSZ 37. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekre (építési övezeti előírások paraméterei), ezen túlmenően a KVSZ II-IV. fejezetében található Általános előírásokra.

A tárgyi ingatlan ún. nyúlványos telek, így a telek beépítése során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete rendelkezik a telek legnagyobb beépítettsége fogalmáról, mely szerint:





„Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.”

- A KVSZ 29. § (4) bekezdésben foglalt rendelkezések határozzák meg a nyúlványos telek esetében az elő-, oldal- és hátsókert méreteit, amely értékeket a következőképpen kell meghatározni:

„Nyúlványos (nyeles) telek esetében a nyelet nem figyelembe véve a visszamaradó telek felé eső előkert, továbbá az oldal- és hátsókert egységesen legalább az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság fele kell, hogy legyen.”

A kialakítható lakásszám a KVSZ 37. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A kialakítható lakásszám

- a) az 1000 m²-t meg nem haladó területű telkek esetében 2 lakás,
b) az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében 2 lakás és az 1000 m² feletti telekterület BVKSZ szerint figyelembe vehető részének 250 m²-rel – Pesthidegkút területén 500 m²-rel – történő osztásából származó hányados egész része lehet.”*

Fentiek értelmében:

az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1332 m² területű telken összesen 3 db lakás létesíthető.

Az épületek kialakításakor be kell tartani a KVSZ a beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírásokról szóló 6.§ (4) bekezdését:

„Az építési övezetben előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét meg nem haladó területű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – egy épületet szabad elhelyezni.”

A KVSZ 2. melléklete Értelmező rendelkezések 9/a pontja alapján:

„Egy épület: Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:

- a. az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence,) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület
b. felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”*

Tájékoztatjuk arról, hogy a tárgyi ingatlan a hatályos TSZT-2017 5. számú tervlapja szerint karsztos terület lehatárolásban található, ahol barlangok és üregesedések jelenléte a földtani és szerkezeti adottságok alapján nem zárható ki.

Ebben a zónában megvalósítandó természetvédelmi cél a termálkarszt-rendszer általános környezeti állapotromlásának megakadályozása, valamint a még ismeretlen barlangok megkutatási lehetőségeinek biztosítása.

Felhívjuk a figyelmét a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vonatkozó passzusaira.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Összegezve:

- A tárgyi ingatlan nem megosztható;
- Az elő-, oldal- és hátsókert mérete egységesen az építménymagasság fele, azaz 3,75 m;
- A legnagyobb beépítettséget a nyúlvány nélküli telekméterre, míg a zöldfelület mértékét a teljes telekterületre kell meghatározni;
- A kialakítható rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

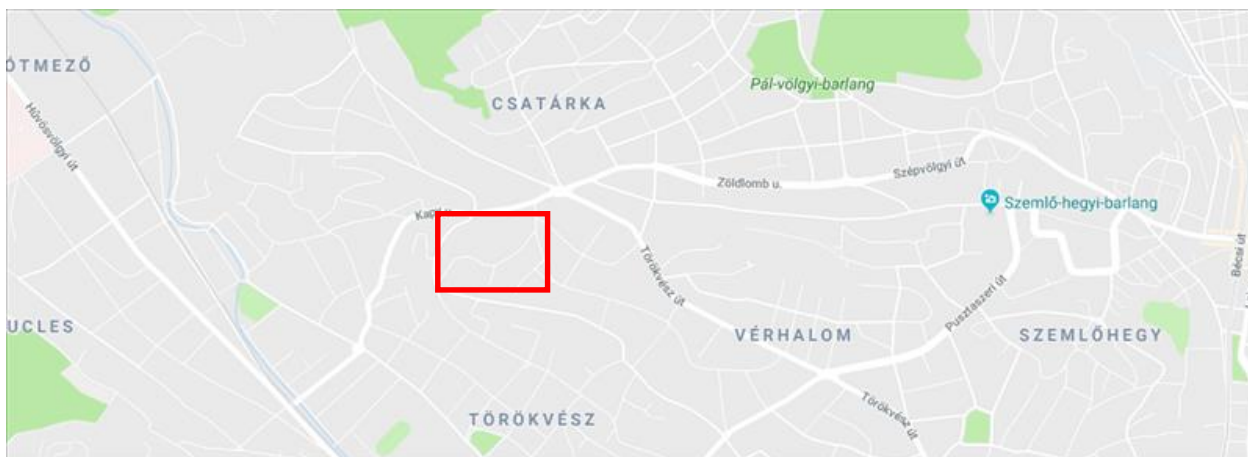
Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2019. február 22.

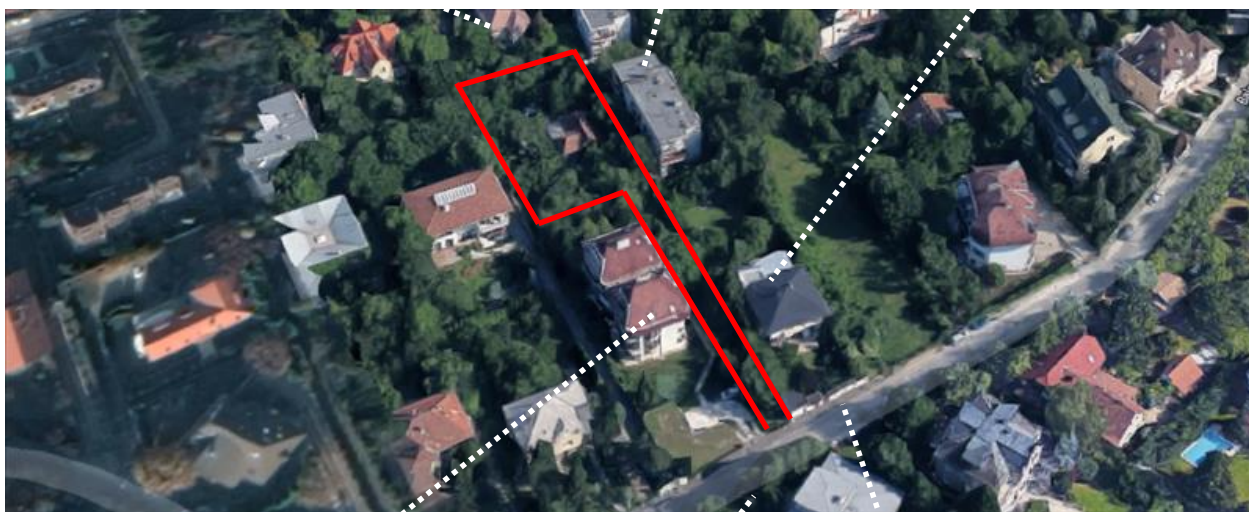
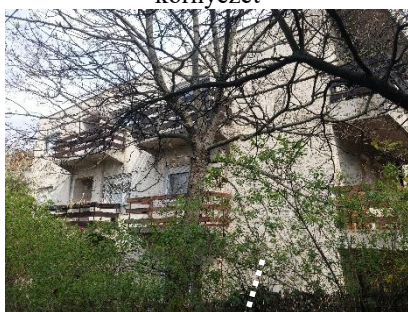
Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész





környezet



utcakép



nyél



nyél



telekterület



lakóház



telekterület

