

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti**

**kivett lakóház, udvar megnevezésű**

**14903/1 Hrsz.-ú**

**ingatlanról**



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1023. Budapest, Repkény utca 20. szám  
alatti  
14903/1 Hrsz.-ú  
kivett lakóház, udvar, megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke**

**tehermentes állapotban**

**59 100 000,- Ft.**

azaz **Ötvenkilencmillió-egyszázezer forint**

**a 2. számú lakás becsült nyíltpiaci értéke**

**13 100 000,- Ft.**

azaz **Tizenhárommillió-egyszázezer forint**

**az ingatlan piaci értéke, lakás lakott állapotban**

**55 825 000,- Ft.**

azaz **Ötvenötmillió-nyolcszázhuszonötezer forint**

Budapest, 2019. április 11.

Készítette:



Mikó Sándor

Szakértői engedély szám:

3136/2002

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1.Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## **1. ELŐZMÉNYEK**

### **1.1 Megbízó**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
1023. Budapest, Mechwart liget 1.

### **1.2 Megbízás tárgya**

1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti kivett lakóház, udvar nyíltpiaci értékének becslése.

### **1.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 Kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

### **2.2. Értékelés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2019. április 11.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult kivett lakóház, udvar, értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

### **2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:**

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### **2.4. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

## 3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Felhévízen, a Pusztaszeri úthoz közel lévő Repkény utca végénél található. A környéken elsősorban társasházak, családi házak találhatóak. A terület kedvelt a kisebb társasházak építő cégek körében is. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. Az Ürömi út aszfaltozott, gépjárművel könnyen megközelíthető, a parkolási lehetőség megoldható, fizetős. A közeli Bécsi úton közlekedik a 17-es villamos, amelynek az egyik végállomása a Vörösvári út, a másik a Savoya Park. A telek közelében található utcák aszfaltozottak, jó és közepes minőségűek.

Nagyobb boltok, kereskedelmi egységek tömegközlekedési eszközzel, vagy gépkocsival érhetők el. (pl. Új Udvar bevásárlóközpont).

### 3.2. Ingatlan ismertetése

A telek az L2/A-II-04 jelű, kisvárosias lakóterület övezetbe tartozik, mely 50%-os beépíthetőséget, 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szinterületi mutatót és 7,5 méteres építmény magasságot és 2 lakás megépítését engedélyezi. Az ingatlan felszínmozgásveszélyes- és barlangveszélyes területen, valamint régészeti lelőhelyen helyezkedik el.

A 325 nm-es telek a Repkény és Kilátás utca között helyezkedik el, bejárata a Repkény utcáról nyílik. Az épület az 1920-as évek körül épült a Repkény utca felőli oldalon. A kivett lakóház, udvar, megnevezésű ingatlan 3 lakást foglal magába, melyek bejárata a belső udvarról nyílik.

Az 1. számú lakás 24 nm-es, a főépületi szobából és az udvaron található melléképületi konyha és wc-ből áll. A lakás kb. 20 éve üresen áll, közmű kapcsolatait megszüntették, állagmegóvást nem végeznek rajta. A szoba falain számos repedés található, melyek az alapozás hiányosságaira, talajmozgásra, valamint a nem megfelelő felszíni víz elvezetésére vezethetőek vissza.

A 2. számú lakásban jelenleg is laknak. 30 nm-es, szoba, konyha, fürdőszoba, kamra kialakítású. Fűtését egy szobai gázkonvektor biztosítja. A konyhában gáztűzhely és mosogató található. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. A fürdőszobában zuhanytálca, wc és kézmosó található. A lakás használható, de felújítandó állapotban van.

A 3. számú, 32 nm-es lakás az udvar végében található. Kb. 20 éve üresen áll. Lakószoba, konyha, fürdőszoba található benne. A lakás gépészetét visszabontották, a burkolatok elhasználódtak, a parketta több helyen rohad. A falakon számos repedés található.

### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023. Repkény utca 20. sz.
Helyrajzi szám:	14903/1
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Telek területe:	325 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1920 körül
Bejegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a kivett lakóház, udvar, piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokoznyezetbeli elhelyezkedésére.
- Az ingatlan fejlesztési potenciáljára.

### 4.1. Piaci összehasonlítás, (teljes ingatlan kiürített állapotban)

Szakértő az ingatlant, mint fejlesztésre alkalmas telek becsülte meg, mivel a jelenlegi felépítmények teljesen elavultak, további bővítésre nem alkalmasak. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (212 540,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (325 m<sup>2</sup>) szorozva, valamint a meglévő épület bontási költségével (kb. 10 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$212\,540,- \text{ Ft/m}^2 * 325 \text{ m}^2 - 10\,000\,000,- \text{ Ft.} = 59\,075\,500,- \text{ Ft}$$

kerekítve  
59 100 000,- Ft.

### 4.2. Piaci összehasonlítás, (2. sz. lakás értéke, pénzbeli megváltás esetén)

Szakértő a földszint 2. szám alatti ingatlant, mint lakás becsülte meg. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe

véve számított egységárat (436 000,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (30 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$436\ 000,-\text{ Ft/m}^2 * 30\ \text{m}^2 = 13\ 080\ 000,-\ \text{Ft}$$

kerekítve  
13 100 000,- Ft.

#### **4.3. Piaci összehasonlítás, (teljes ingatlan, 2. sz. lakás lakottan)**

Szakértő az ingatlant, mint fejlesztésre alkalmas telek becsülte meg, mivel a jelenlegi felépítmények teljesen elavultak, további bővítésre nem alkalmasak. Szakértő az ingatlan fejlesztési értékéből (49 100 000,- Ft.) levonta a lakott ingatlan fejlesztő által megváltására fordítandó becsült értékét, mely a lakás piaci értékének (13 100 000,- Ft.) 25%-a.

$$59\ 100\ 000,-\ \text{Ft} - (13\ 100\ 000,-\ \text{Ft} * 0,25) = 55\ 825\ 000,-\ \text{Ft}$$

#### **4.4. Értékelés összefoglalása**

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti kivett lakóház, udvar becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2019. április 11.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét**  
**59 100 000,- Ft.**

azaz Ötvenkilencmillió-egyszázezer forint

**a 2. számú lakás becsült nyíltpiaci értékét**  
**13 100 000,- Ft.**

azaz Tizenhárommillió-egyszázezer forint

**az ingatlan piaci értékét, lakott állapotban**  
**55 825 000,- Ft.**

azaz Ötvenötmillió-nyolcszázhuszonötezer forint

összeben állapította meg.



## TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2019. április 11.



.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Karácsony S. u. 55.  
Adószám: 12961531-2-41

**Fotódokumentáció:**





1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya **1023. Budapest, Repkény utca 20.**  
Értékelés időpontja: **2019.04.11**

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fk=félfkomfort

FELEPÍTMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHAJONLITO MEGKOZELITES							
Összehasonlítási szempontjait	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
Cím	1023. Budapest, Repkény utca 20.	1023 Budapest Pusztaszeri út lakás	1023 Budapest Ürömi utca lakás	1023 Budapest Ürömi utca lakás	1023 Budapest Ürömi utca lakás	1023 Budapest Daru utca lakás	1023 Budapest Kilitás utca lakás
Komfortfokozat	k.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1920	1920	1920	1920	1920	1920	1980
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	46 700 000	59 900 000	27 600 000	71 900 000	20 900 000	85 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	46 700 000	59 900 000	27 600 000	71 900 000	20 900 000	85 000 000
Lakás hasznos területe (m2)	30	62	74	35	96	27	94
Tároló hasznos területe (m2)	-	-	-	-	-	-	-
Egységár (Ft/m2)	-	753 226	809 459	788 571	748 958	774 074	904 255
Fajlagos ár Ft	-	-	-	-	-	-	-
Telek érték	-	-	-	-	-	-	-
Tulajdonátr. viszonyátípusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	42 030 000	53 910 000	24 840 000	64 710 000	18 810 000	76 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	677 903	728 514	709 714	674 063	696 667	813 830

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS	ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG	ÉPÜLET ÁLLAGA	MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG
0,90	0,90	0,90	0,90
0,90	0,80	0,80	0,80
0,90	0,80	0,80	0,80
0,95	0,95	0,95	0,95
0,85	0,85	0,85	0,85
0,80	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	Érték	Értékbecslői vélemény
Kerekített értékek	439 281	450 047
	439 000	450 000
	436 000	442 723
	436 000	442 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	1 minimum	2 maximum	3 számtani átlag
Teljes terület m2	436 000	419 000	436 000
Figyelembe vett terület m2	30	419 000	436 000
Tároló terület m2	13 080 000	431 000	436 000
Tároló értéke Ft		431 000	436 000
Lakás becslött értéke (Ft)		436 000	436 000

Mikó Sándor ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:

1023 BUDAPEST, Repkény utca 20, 14903/1 Hrsz.

2019.04.11

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1023 BUDAPEST, Repkény utca 20, 14903/1 Hrsz.	Budapest, II. ker Felhézvi utca telek	Budapest, II. ker Pusztaszeri út telek	Budapest, II. ker Rózsadomb telek	Budapest, II. ker Felhézvi utca telek	Budapest, II. ker Szépvölgyi út telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	139 000 000	150 000 000	275 000 000	169 000 000	199 900 000
Bontási/Telekalakítási költség	10 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	139 000 000	150 000 000	275 000 000	169 000 000	199 900 000
telek területe (m <sup>2</sup> )	325	527	1 036	936	349	1 401
Fajlagos ár Ft	--	263 757	144 788	293 803	484 241	142 684
Tulajdonátr. viszonyáttípusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	125 100 000	135 000 000	247 500 000	152 100 000	179 910 000
Korrigált ár (Ft/m <sup>2</sup> )	--	237 381	130 309	264 423	435 817	128 415

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAATT:

KÖRNYEZET, PANORAMA	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	1,10	0,80	1,00	0,80	1,10	0,80
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
KÖZMŰVESÍTHETTSÉG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
Kerekített értékek	213 643	200 600	211 538	226 625	211 000	211 885

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m <sup>2</sup> )	212 540
Teljes terület	m <sup>2</sup> 325
Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)	59 075 500

Statiszt. mérőszám

Érték	Értékbecsülő vélemény
1 minimum	200 676 nem mértékadó adat
2 maximum	226 625 nem mértékadó adat
3 számtani átlag	212 540 értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

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: 8000004/172903/2019

2019.04.08

Szektor : 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 14903/1 helyrajzi szám

"címképrém alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fillalrészlet adatak  
terkat.jöv.  
k.fill

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

325 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83977/1/2019/19.04.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 123524/1998/1998.05.27

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST Nechwart liget 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 83977/1/2019/19.04.04

- a T-100705 M számú változási vázrajz alapján a 14903 helyrajzi számú ingatlan megszűnik, és kialakulnak a 14903/1-14903/2 helyrajzi számú ingatlanok, a 14913 helyrajzi számú ingatlan területe 805 m<sup>2</sup>-ről 770 m<sup>2</sup>-re változik.

TULAJDONILAP 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





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-72-4/2019  
Hiv. szám: XIV-7-7/2019  
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

**Vagyonhasznosítási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály**

**Tárgy:** Tájékoztatás 1023 Budapest, Repkény  
utca 20. szám alatti (hrsz.: 14903/1) 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 nyilvántartott**, továbbá a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségnek jegyzékén **sem szerepel**.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat 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 a *településkép védelméről* szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza.

A KVSZ 6. § (1) bekezdés rendelkezése értelmében: „Az övezetek szabályozási jellemzőit és a szabályzat általános előírásait és a szabályozási terveket együtt kell alkalmazni és azoknak – az övezeti előírásokban meghatározott kivételekkel – külön-külön és együttesen is meg kell felelni.”

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant L2/A-II-04 jeltű, *kisvárosias lakóterületek* építési övezetbe sorolja.

3. táblázat

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőterben és tetőemelten	legkisebb zökendélméret	legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
L2/A-II-04	Z	-	-	-	-	50	1,00	0,25	25	-	7,5

Felhívom a figyelmét a KVSZ 34. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekre (építési övezeti előírások paraméterei), ezen túlmenően a KVSZ II-IV. fejezetében található Általános előírásokra.

A KVSZ 30. § (2) bekezdés rendelkezései alapján a Településrendezési Osztályon elkészítettük tárgyi ingatlanokat is magába foglaló tömb tömbvizsgálatát.

A tárgyi ingatlan mérete 325 m<sup>2</sup>. Az érintett telektömbben 132,63 telek m<sup>2</sup>/1 lakás létesíthető, ennek eredményeképpen az 325 m<sup>2</sup>-en 2 lakás lehetséges. A számítást az Önkormányzatnál rendelkezésünkre álló adatbázis alapján végeztük el.





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

A telektömb területének 24,11 %- ára rendelkezünk adattal a lakások számát illetően.

**Számításunk alapján a tárgyban ingatlanon összesen 2 db lakás egyidejű megléte lehetséges.**

Az állásfoglalás - telken kialakítható lakások számának tekintetében - hat hónapig érvényes.

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 építményrészsel összekötött két vagy több épületnek látszó épület*
- b. felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezeti önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészsel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”*

Tájékoztatjuk arról, hogy a tárgyi ingatlan a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott hatályos Budapest Fővárosi Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT-2017) 5. számú tervlap jelmagyarázata szerint „nyílt karsztos terület” lehatárolásban található a Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 6. melléklete alapján az ingatlan **felszínmozgásveszélyes területen található.**

Tájékoztatom arról, hogy kifüggesztésre került a Kerületi Építési Szabály véleményezési dokumentációja, amelyet az alábbi linken keresztül érheti el:

[http://www.masodikkerulet.hu/hirdetotabla/hirdetmenyek/partnersegi\\_egyeztetes/KESZ\\_vel\\_emeny\\_felhivas\\_lak\\_forum.html](http://www.masodikkerulet.hu/hirdetotabla/hirdetmenyek/partnersegi_egyeztetes/KESZ_vel_emeny_felhivas_lak_forum.html)

Összegezve:

- Az elő-, oldal- és hátsókert méretét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) határozza meg.
- A kialakítható rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2019. április 9.

Tisztelettel:

Trummer Tamás  
főépítész





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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.08 13:44:22

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 14903/1

Megrendelés szám: 9000/4893/2019

Méretarány: 1 : 1000



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