

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 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Úrbéres utca
54429/4 helyrajzi számú ingatlan,
BEÉPÍTETLEN TELEK
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. február 1.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbécslés zárása: 2023.02.01.
 Az értékbécslés hatálya: 2023.05.01.
 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, beépítetlen terület
 Az ingatlanok címe: 1028 Budapest, Úrbéres utca hrsz.: 54429/4 hrsz.
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 1 db 506 Épület 0 db 0 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgáltatást jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre. A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Húvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az Úrbéres utcán oldható meg korlátozott számban. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szel egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen. A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgáltatást nem jegyeztek be.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 20 %-ban, 0,4-es szintterületi mutató megtartása mellett 5,0 m magasságig lehet beépíteni. Az új épületnek oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A főépítési tájékoztatás alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el. A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető (vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint). Az ingatlan potenciális vevőköre a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi körére szűkíthető, akik viszont jelentős értéknövekedést érhet el saját ingatlanuk esetében is, és problémamentesen tudják beépíteni a vizsgált ingatlant.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	23 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	23 000 000,- Ft	
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt 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.”		

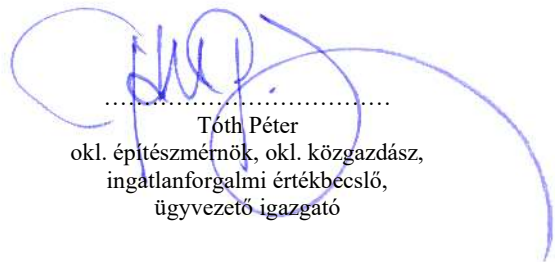
Egyéb megjegyzések

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, 2023. február 1.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbécselő



Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbécselő,
 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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- 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 1028 Budapest, Úrbéres utca 54429/4 hrsz. alatti beépítetlen telek aktuális piaci értékét. A vizsgált ingatlan értékét alapvetően befolyásolja, hogy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a megközelítés biztosítására átjárási szolgáltatást jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. január 26.
- értékelés zárása 2023. február 1.
- értékelés hatálya 2023. május 1. (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 (2023.01.13.)
- főépítési iroda állásfoglalása (XXIV-13-2/2023)
- térképmásolat (2023.01.13.)

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, a szomszédos 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának képviselője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről. A szemle során az ingatlanra nem volt módunk bejutni, azt csak a telekhatáron kívülről tudtuk megszemlélteni.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számvetési 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 értékelésen 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 méretdatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

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/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.01.13.)

- cím:	1028 Budapest,
- helyrajzi szám:	54429/4
- terület (m ²):	506
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Illeti a 54429/3 hrsz-t terhelő átjárási szolgalom
-	Illeti a 54427/3 hrsz-t terhelő egyéb szolgalom
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

A vizsgált ingatlan ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes, megközelítése azonban csak átjárási szolgálommal biztosított.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Ófalu városrészben fekszik, az Úrbéres utca és Paprikás patak medre közötti területen.

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A vizsgált ingatlan az Úrbéres utca felől közelíthető meg, azonban önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőségeit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Príma stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az Úrbéres utcán nem oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szal egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyezték be.

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.	
övezet					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény		
		telek					felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága
		területe	szélesség	mélység								
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m		
Lke-2/O-4	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-		5,0

A főépítési tájékoztatás alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el.

A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető (vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint).

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában mind a szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel egybe kerített, de attól is elhatárolt beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan szabadpiaci értékesítése, a beépítés fent vázolt gyakorlati nehézségei miatt rendkívül nehéz. A potenciális vevőkör a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkül.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	közvetlen közterületi kapcsolat hiánya
	közművek hiánya
	önállóan nem beépíthető
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
szomszédos telekkel piacképes egységgé szervezhető	állandó vízfolyás közelsége

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország 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 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingotlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálnak a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévben 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévben indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház

projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

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 értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Az ingatlan piaci értéke meghatározásához az **összehasonlító adatokon alapuló értékelést** alkalmazzuk, mivel megfelelő mennyiségű, ellenőrzött összehasonlító adat áll rendelkezésre a területen. E módszer alkalmazása során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízssű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része.;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 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
telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)

Budapest, II. József Attila útja 109. (2022.08.)	809	-	közbeneső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	119,0		(147)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közelművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2022.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közelművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	(87)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-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 üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2022Q4-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.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.

- *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.
- *Közművek* hiányát az 1. adattal szemben értékcsökkentőnek tekintettünk.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.
- Az ingatlan közterületi kapcsolatának hiányát minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük (mely gyakorlatilag a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkíti a potenciális vásárlók körét)
- a közművek bevezethetőségének nehézségét (szolgálat hiányát) minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük.

A vizsgált ingatlan értéke:

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	5.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Ófalu	Máriareme		Széphalom	Erzsébettelek	Pálvölgy
Utca, közterület		Úrbéres	Csongor	József Attila	Hidegkúti	Ördögárok	Napsugár
Házszám							
Terület	m2	506	686	809	614	691	222
Övezet		Lke-2/O-4	Lke-3/SZ-3	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-13
Beépíthetőség		20%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	101	103	121	92	104	33
Építhető szintterület	m2	202	274	324	246	276	89
Kínálati ár	eFt		109 000	119 000	79 900	89 000	
Értékesítési ár	eFt						19 400
Dátum			2022.09	2022.08	2022.09	2022.09	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	104,43	158,89	147,10	130,13	128,80	87,39
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege							
Dátum szerinti korrekció							
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	88,77	135,058	125,031	110,611	109,479	74,279
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	200%	300%
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%					
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
zöldfelület		100%					
területi méret		100%					10%
alak, lejtés viszonyok		100%					
közművek		100%					
telekfejlesztések		100%					
beépítés, bontás		100%					
beépíthetőség mértéke		100%					
fejlesztési terv, építési engedély		100%					
egyéb hasznosítási korlátok		100%					
panoráma, benapozás		100%					-20%
egyéb (megközelítés)		100%	-50%	-50%	-50%	-50%	-25%
egyéb (közművezetés nehézsége)		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke			40%	40%	40%	40%	45%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	45,099	54,023	50,012	44,244	43,792	33,426
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Becsült érték	Ft	22 820 323					

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 23,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Az ingatlan beépítése, a főépítési tájékoztatás szerint, csak a szomszédos 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után lehetséges. A szomszédos ingatlanra vonatkozó tervek hiányában a vizsgált ingatlanon, az egyesítés után elérhető beépítés nem modellezhető pontosan, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

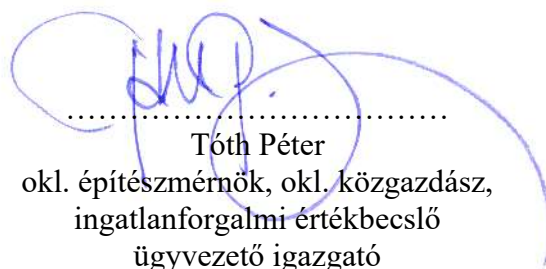
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
23,0 M Ft,
azaz huszonhárommillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. február 1.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/13995/2023

2023.01.13

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54429/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 506 (m2) törlő határozat:9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület	0	506	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/3 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

~~3.~~ bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törlő határozat: 127376/2/2018/18.06.27
Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 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: 164751/1/2018/18.10.09

törlő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.13 10:45:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54429/4

Megrendelés szám: 9000/338/2023

Méretarány: 1 : 1000



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



28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete*

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETTI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			Lke-2	legkisebb			legnagyobb						legnagyobb			
4.				területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója				épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	ém	Pmu v. H ₁ v. Élp				
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	5/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásban szereplő feltétel szerint	§	épületmagasság	Ém	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	OTÉK eltéréssel		
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	közhasználatú terület kialakítása esetén	KH	utcai	Pmu	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	FRSZ 20.§ (2) alapján		
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén				lejtő felőli	H ₁	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57. § (4) a) szerint	OTÉK eltéréssel		
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén				épület legmagasabb pontja	Élp	= előírás szerint	5/2	= 57. § (4) b) szerint	FRSZ 20.§ (2) alapján		
		Á	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint	§	= előírás szerint	OTÉK eltéréssel		
		P	= parkoló											FRSZ 20.§ (2) alapján		
		B	= benzinkút											FRSZ 20.§ (2) alapján		



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint *a településképi védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ]



A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telekrész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett.

A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m² nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/1* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal.

Jelen tájékoztatás építetói szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

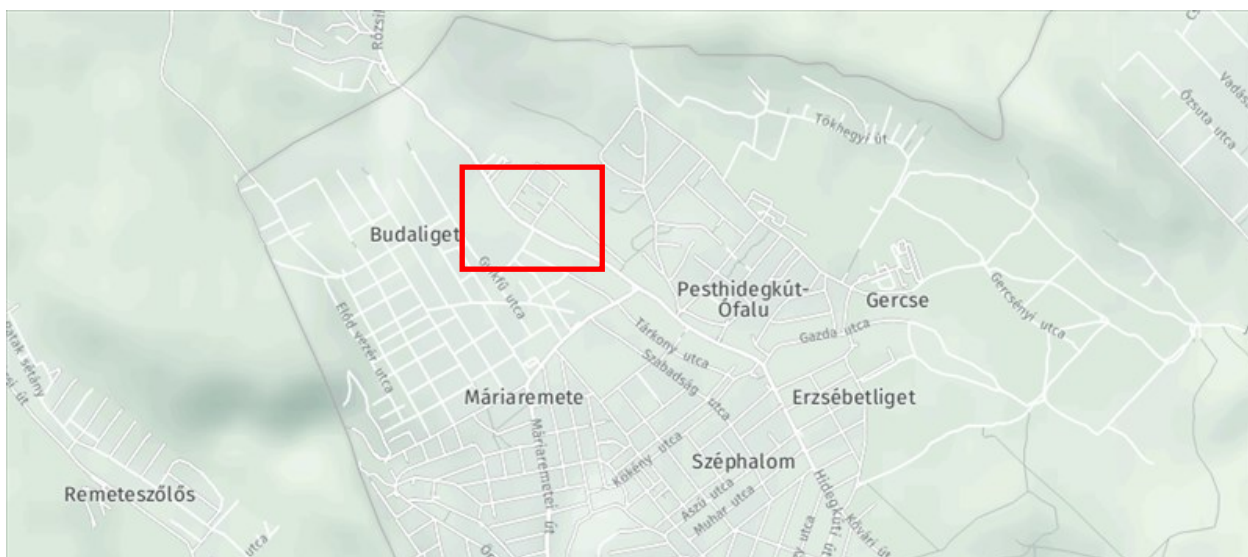
Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



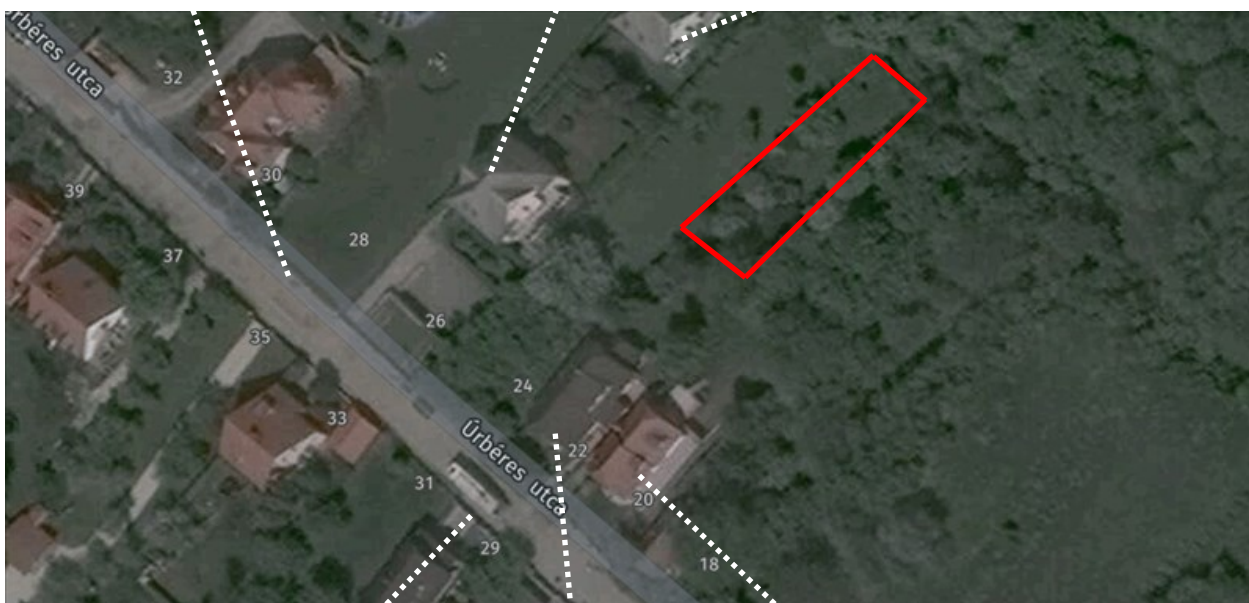
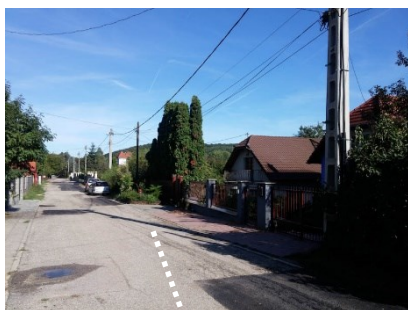
1. melléklet

Az Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

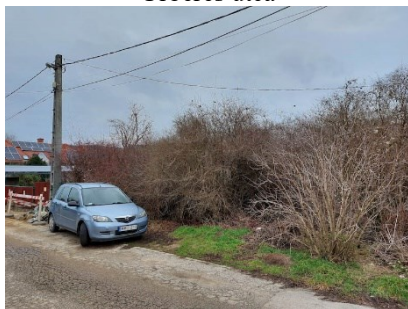
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület					
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb					
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyesített előírás alapján		
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	P _{mu} v. H _L v. Ép					
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-		
Beépítési mód			Intézményi Jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	=	szabadonálló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény, intézmény esetén	§	=	előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter
O	=	oldalhatáron álló	EI	=	intézmény domináns	L	=	lakásrendeltetés esetén	KH	=	közhatalmatú terület kialakítása esetén	P _{mu}	=	utcai párkánymagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
Z	=	zártosuló	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén				H _L	=	ág lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	=	57. § (4) a) szerint
			Sp	=	sportpálya	P	=	parkolóhely pótlás				Ép	=	épület legmagasabb pontja	§/2	=	57. § (4) b) szerint
			Á	=	jelentős állomás	P	=	Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén				§	=	épület legmagasabb pontja	§	=	előírás szerint
			P	=	parkoló	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				-	=	épület legmagasabb pontja			
			B	=	benzinkút												
megjegyzés:														OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			



környezet



Úrbéres utca



54429/4 hrsz

