

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

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, Rákos köz 14. szám alatti
54212/3 helyrajzi számú ingatlan,
B E É P Í T E T L E N T E L E K
52/562 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. július 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2023.07.06.
 Az értékbecslés hatálya: 2023.10.06.
 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, épület, udvar (természetben beépítetlen terület)
 Az ingatlanok címe: 1028 Budapest, Rákos köz 14. hrsz.: 54212/3 hrsz.
 értékelt jog / terjedelme tulajdon 112/1136
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 1 db 568 Épület 0 db 0 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrészében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része). A telek a földhivatali-nyilvántartás szerint épülettel beépített, azt azonban a vizsgálat idejére már elbontották. Az ingatlant egybe kerítették a közvetlenül szomszédos 54214/5 hrsz-ú (nyugati) telekszomszédokkal. A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakhelyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas.

A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen. 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/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. A telken egy főépület helyezhető el. A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		112/1136-ed tulajdoni h.
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	3 600 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	3 600 000,- 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.”		

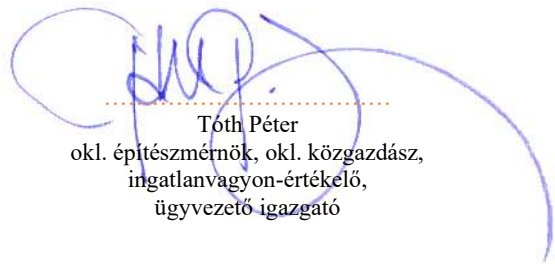
Egyéb megjegyzések

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. július 6.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanvagyon-értékelő



Tóth Péter
 okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanvagyon-értékelő,
 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, Rákos köz 14. 54212/3 hrsz. alatti beépítetlen telek 112/1136-ed tulajdoni hányada aktuális forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. július 5.
- értékelés zárása 2023. július 6.
- értékelés hatálya 2023. október 6. (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
- térképmásolat

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 tulajdonosainak képviselőjében Berger Bernát vett részt. A tulajdonos képviselője tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, a használat tapasztalatairól, illetve fejlesztési elképzelésekről.

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 érték meghatározási 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. kerületrészében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része).

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.26.)

- cím:	1028 Budapest,			
- helyrajzi szám:	54212/3			
- terület (m²):	568			
- megnevezés:	kivett, épület, udvar			
- tulajdonos:	Berger Ferenc	Nob Mártonné	Budapest II. kerületi Önkormányzat	Berger Bernát
- tulajdoni hányad	170/1136	170/1136	112/1136	684/1136
- jogcím:	öröklés, megosztás	öröklés, megosztás	1991. évi XXXIII. tv.	öröklés, ajándékozás
- jelzálog:	-			
- szolgalmak:	-			
-	-			
- egyéb:	-			
- széljegyek:	-			

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az 4 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdona, használatmegosztási szerződés nem áll rendelkezésre. Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Pesthidegkút-Ófalu városrészben fekszik

A környék a budai 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, Príma stb.) jól ellátott.

A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A Templom utca mentén számos elhanyagolt állapotú régi parasztház, illetve újjépítésű lakóház is áll. Az egykori kúriák közül a Forgách-

Walla kúria Klebersberg Kultúrkúria néven közösségi kulturális intézményként újult meg, míg az egykori Klebersberg kastélyban emlékházat és 29 szobás vendégházat alakítottak ki.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők.

Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakegyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen.

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/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					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/SZ-12	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

A vizsgált ingatlan beépíthető azon egy főépület helyezhető el, a rendelet 93§-a szerinti funkciókkal.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan optimális hasznosítása az előírásokat kiaknázó beépítés lenne.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	
Kedvező telekalak	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

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.

Ingatlanpiaci 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 féléve 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 kínálják 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 negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében 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;

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

A magyar és elsősorban a budapesti lakáspiac sajátossága, hogy a lakás befektetési terméké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső középkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiektől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

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 értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan értéke az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgálthoz hasonló típusú, viszonylag kis méretű telkek (melyekre egy családi ház építhető) vállalkozói lapú fejlesztése nem jellemző, s mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításához megfelelő lehet a II. kerület külső része.;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításához, 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	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2023.04)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
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)
Bp. II. Budaliget József Attila utca (2023.05)	809	-	Kertvárosi környezetben fekvő, erős lejtésű közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(110)
Bp. II. Budaliget Szívvirág utca (2023.05)	780	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési saroktelek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	106,0		(136)
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
Bp. II. Budaliget (2023.05)	1003	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	99,9		(99,6)

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 üzlet rész 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 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.

A vizsgált ingatlan értéke:

		Vizsgált	Összehasonlító adatok						
			1.	2.	3.	4.	5.	6.	
Település		Budapest II. Pesthidegkút Rétköz	Budapest II. Erzsébettelek Ördögárok	Budapest II. Széphalom Hidegkúti	Budapest II. Csongor	Budapest II. Budaliget József A.	Budapest II. Budaliget Szívvirág	Budapest II. Pálvölgy Napsugár	Budapest II. Budaliget
Utca, közterület		14.							
Házszám		568	691	614	686	809	780	222	1 003
Terület	m2	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-3/SZ-3	Lke-3/SZ-4	Lke-3/SZ-5	Lk-2/SZ-10	Lke-3/SZ-6
Övezet									
Beépíthetőség		20%	20%	20%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		114	138	123	103	121	117	33	150
Építhető szintterület		227	276	246	274	324	312	89	401
Kínálati ár	eFt		89 000	79 900	109 000	89 000	106 000		99 900
Értékesítési ár	eFt							19 400	
Dátum			2023.04	2022.09	2022.09	2023.05.	2023.05.	2022.11.	2023.05
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)			128,80	130,13	158,89	110,01	135,90		99,60
Kiinduló fajlagos érték (nettó)		98,35	101,42	102,46	125,11	86,62	107,01	87,39	78,43
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%		-10%
Dátum szerinti korrekció									
Fajlagos érték	eFt/m2	89,76	91,275	92,218	112,601	77,962	96,305	87,387	70,584
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%						-5%	
mikrokörnyezeti jellemzők		100%							
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%	-5%		-5%	
közlekedési adottságok		100%							
területi méret		100%				5%	5%	-5%	10%
alak, lejtés viszonyok		100%							
közművek		100%							
telekfejlesztések		100%							
beépítés, bontás		100%							
beépítés lehetősége		100%							
fejlesztési terv, engedély		100%							
egyéb hasznosítási korlátok		100%							
panoráma, benapozás		100%			-5%				
egyéb (kész szerkezet)		100%							
Korrekció mértéke			95%	95%	90%	100%	105%	85%	110%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		86,711	87,607	101,341	77,962	101,121	74,279	77,642
Súly		7	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	86,666							
Osztatlan közös tulajdon (korr)		-25%							
Korrigált érték		65,000							
Becsült érték 112/1136-od	Ft	3 639 974	9,859%						

**A vizsgált 112/1136-od tulajdoni hányad összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 3,6 M Ft.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Tervek hiányában nem végeztük el.

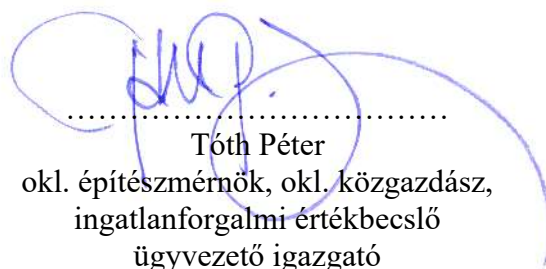
6. ÖSSZEFOGLALÁS

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
3,6 M Ft,
azaz hárommillió-hatszáz ezer forint.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz**

Budapest, 2023. július 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/248630/2023
2023.06.26

BUDAPEST II.KER. Szektor: 61
Belterület 54212/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Rákos köz 14. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt:		0 (m2) törlő határozat:			
Földrészlet területe változás előtt:		568 (m2) törlő határozat:9002/2004			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett épület, udvar		0	568	0.00	
I R É S Z					
1. tulajdoni hányad: 171/568 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07					
törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18					
jogcím: öröklés 12736/1962					
jogcím: ingatlan megosztás					
jogállás: tulajdonos					
név : Berger János					
szül. : 1921					
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 31					

2. tulajdoni hányad: 171/568 törlő határozat: 122152/2/2008/08.05.13					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07					
törlő határozat: 122152/2/2008/08.05.13					
jogcím: öröklés 12736/1962					
jogcím: ingatlan megosztás					
jogállás: tulajdonos					
név : Berger Antal					
szül. : 1917					
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17					

3. tulajdoni hányad: 170/1136					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07					
jogcím: öröklés 12736/1962					
jogcím: ingatlan megosztás					
jogállás: tulajdonos					
név : Berger Ferenc					
szül. : 1907					
a.név : Berger Rozália					
cím : NÉMETORZSÁG Strümfedbrim					
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18					

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/248630/2023
2023.06.26

BUDAPEST ILKER. Szektor : 61
Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 170/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Nob Mártonné
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1910
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORSZÁG Stümfeldbrim
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

5. tulajdoni hányad: 112/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
tul.hányad: 56/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

6. tulajdoni hányad: 342/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 122152/2/2008/08.05.13
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/3
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 2/3
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.
tul.hányad: 171/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

7. tulajdoni hányad: 171/1136 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18
törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Rozália
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1941
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/248630/2023
2023.06.26

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
II R É S Z	
8.	<div><div><div>tulajdoni hányad: 171/1136</div><div>törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20</div><div>bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18</div></div><div>törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20</div><div>jogcím: öröklés</div><div>utalás: II /1.</div><div>jogállás: tulajdonos</div><div>név : Berger Ferenc János</div><div>sz.név: Berger Ferenc János</div><div>szül. : 1942</div><div>a.név : Kellner Rozália</div><div>cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18</div></div>
9.	<div><div><div>tulajdoni hányad: 171/1136</div><div>törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20</div><div>bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24</div></div><div>törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20</div><div>jogcím: öröklés</div><div>utalás: II /7.</div><div>jogállás: tulajdonos</div><div>név : Berger Ferenc János</div><div>sz.név: Berger Ferenc János</div><div>szül. : 1942</div><div>a.név : Kellner Rozália</div><div>cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18</div></div>
10.	<div><div><div>tulajdoni hányad: 342/1136</div><div>bejegyző határozat, érkezési idő: 60846/1/2018/18.02.20</div><div>jogcím: adásvétel</div><div>utalás: II /8-9.</div><div>jogállás: tulajdonos</div><div>név : Berger Bernát Gáspár</div><div>sz.név: Berger Bernát Gáspár</div><div>szül. : 1954</div><div>a.név : Kellner Rozália Mária</div><div>cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.</div></div></div>
III R É S Z	
1.	<div><div><div>bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07</div><div>- a T-60025 ttszámu térrajz alapján a 54212 hrszámu ingatlan megosztva 54212/1-3-ig majd a 54212 hrsz-u ingatlant terület hiányában megszüntettem.</div></div></div>
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	

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.26 12:26:34

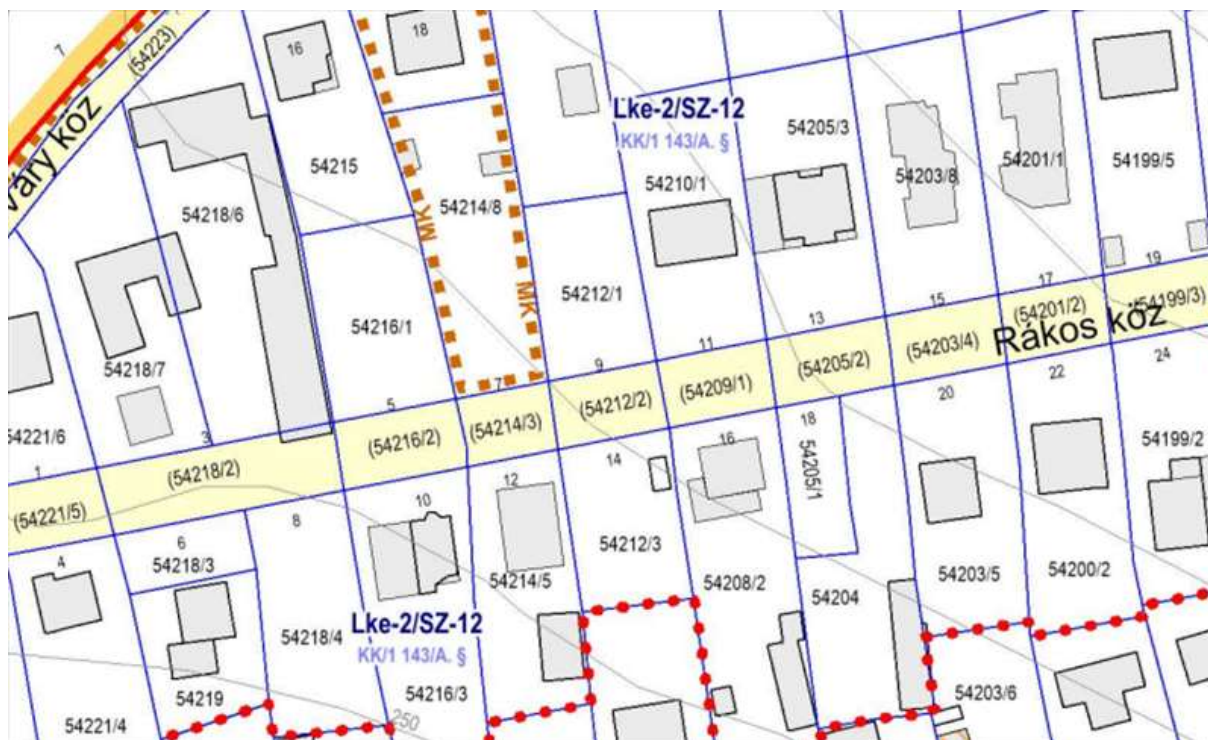
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54212/1

Megrendelés szám: 9000/4775/2023

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 RENDELTEZÉSI 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			épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján
4.	övezetszoport					felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_a	SZTM_p	ém	Pmu v. H, v. Ép				
17.	Lke-2/SZ-12	SZ	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	ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			élp	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	5/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló							§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút													

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. §

(4) Az (1) bekezdés *b)* pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma

a) a 2. melléklet „**S/1**” jelölése esetén

aa) az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

ab) az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

*ad)** Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - meghatározó területeken

- az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

- az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

- az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 3 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab

lehet;

63. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

98. §

(2) Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:

a) **Lke-2/SZ-7,**

b) **Lke-2/SZ-9,**

*c)**

d) **Lke-2/SZ-12,**

e) **Lke-2/SZ-16.**

93. § (8)

a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;

96. A Kertvárosi karakterű terület KK/1 jelű, Hidegkúti út - Csokonai utca - Honvéd utca - Gerecse utca - a Kertvárosias karakterű terület határa által, valamint a Hidegkúti út - Urbéres utca - Paprikás patak - a 59055/1 hrsz-ú ingatlan dél-keleti határa által, valamint a Jegesmedve utca - a Kertvárosias karakterű terület határa - Patakhegyi utca által határolt részterületeinek kiegészítő előírásai

143/A. § (1) A beépítés előírásai:

a) *

b) 54402/4 hrsz-ú ingatlanon a beépítettség nem haladhatja meg a 20%-ot, ha kizárólag lakások létesülnek,

c) Hidegkúti útnak az Urbéres és Szarvashegyi utca közötti szakaszán - ahol topográfiai indokolt - a személygépkocsi telken belüli elhelyezése érdekében az előkertben a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 2db személygépkocsi-elhelyezését biztosító

30m²-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki,

d) a tereprendezés során

da) a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatához illeszkedően alakítható,

db) * a telek természetes tereplejtése legfeljebb az igénybevett építési hely 3,0 méteres környezetében változtatható meg,

dc) a rendezett terepszinttől számított 1,80 m-nél magasabb támfal csak teraszozva létesíthető,

dd) a támfallépcsők közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél,

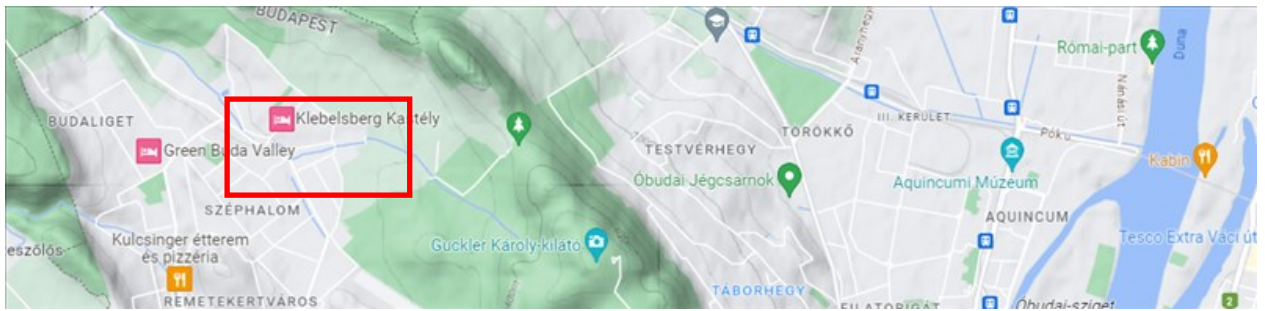
de) rézsű - biztosítás nélkül - legfeljebb 1:1 meredekséggel alakítható ki,

e) az épület körüli 3 m-es sávban a lejtő felőli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az épületmagasságba be kell számítani.

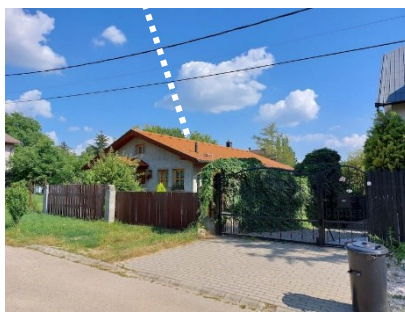
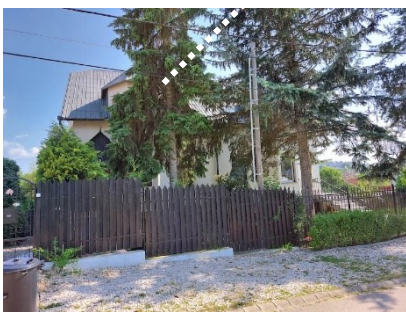
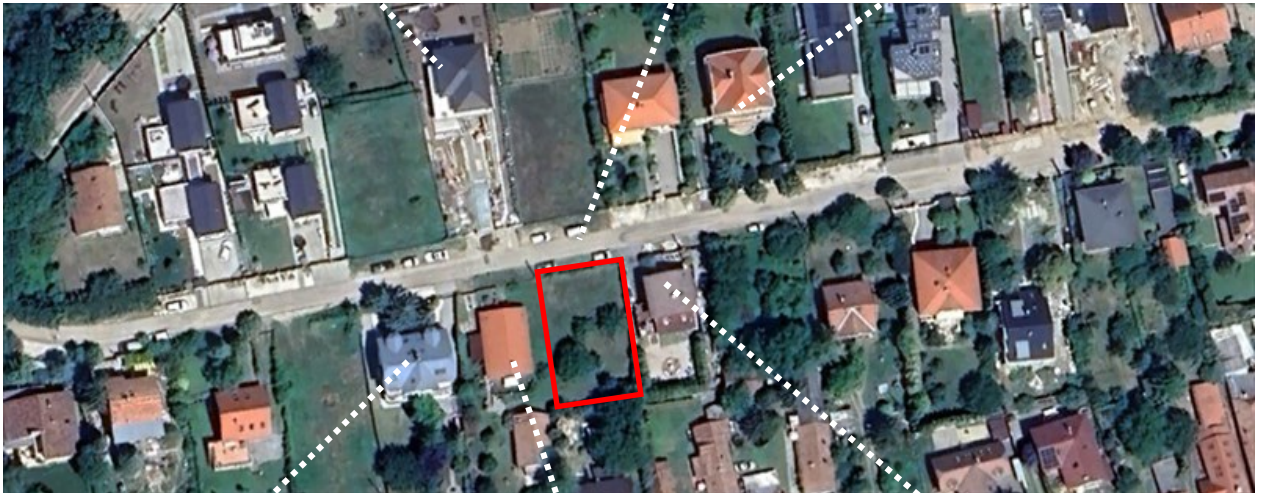
(2) Az (utcai) nyílt árkos vízelvezető hálózat felett - a saroktelek kivételével - legfeljebb egy kocsi behajtó létesíthető

a) legfeljebb 4,0 méter szélességgel,

b) az árok vízszállító képességének korlátozása nélkül.



Környezet





54212/3 hrsz.

