

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET, MAGYAR TUDÓSOK KÖRÚTJA
(4082/30) HRSZ.-Ú KÖZTERÜLETI INGATLAN ÉS A
4082/31 HRSZ.-Ú FÖLDRÉSZLETEK SZABÁLYOZÁSA SORÁN,
A 4082/31 HRSZ.-Ú INGATLANHOZ HOZZÁCSATOLÁSRA KERÜLŐ
59 M² NAGYSÁGÚ
TELEKTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN



2019. július 5.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET, MAGYAR TUDÓSOK KÖRÚTJA
(4082/30) HRSZ.-Ú KÖZTERÜLETI INGATLAN ÉS A
4082/31 HRSZ.-Ú FÖLDRÉSZLETEK SZABÁLYOZÁSA SORÁN,
A 4082/31 HRSZ.-Ú INGATLANHOZ HOZZÁCSATOLÁSRA KERÜLŐ
59 M² NAGYSÁGÚ
TELEKTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

A vizsgált telek forgalmi értékét 2019. július 5.-i határnappal az összehasonlító adatok módszere és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

A hozzácsatolásra kerülő telek területe	59 m ²
Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára	45 700,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve	2 698 000,- Ft

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori ÁFA mértékét is.

Budapest, 2019. július 5.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEJZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft.-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **Budapest, XI., Magyar tudósok körútja** (4082/30) hrsz.-ú kivett út szabályozása során, a 4082/31 hrsz.-ú kivett egyetem megnevezésű ingatlanhoz hozzácsatolásra kerülő 59 m² nagyságú területrészt forgalmi értékének meghatározásával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng. sz.: 4847/1996) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan telekrendezést követő **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a beépítési lehetőségek figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat, a T-100702 számú változási vázrajzot, valamint az övezeti tervlapot.

Beszereztük: összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2019. július 5-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk, melyek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat és diagnosztikai méréseket, illetve talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsei avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslést ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg, melyekből az értékelt ingatlan értékelésére két módszert alkalmazunk:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A **földre maradó érték számítása** megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi

jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

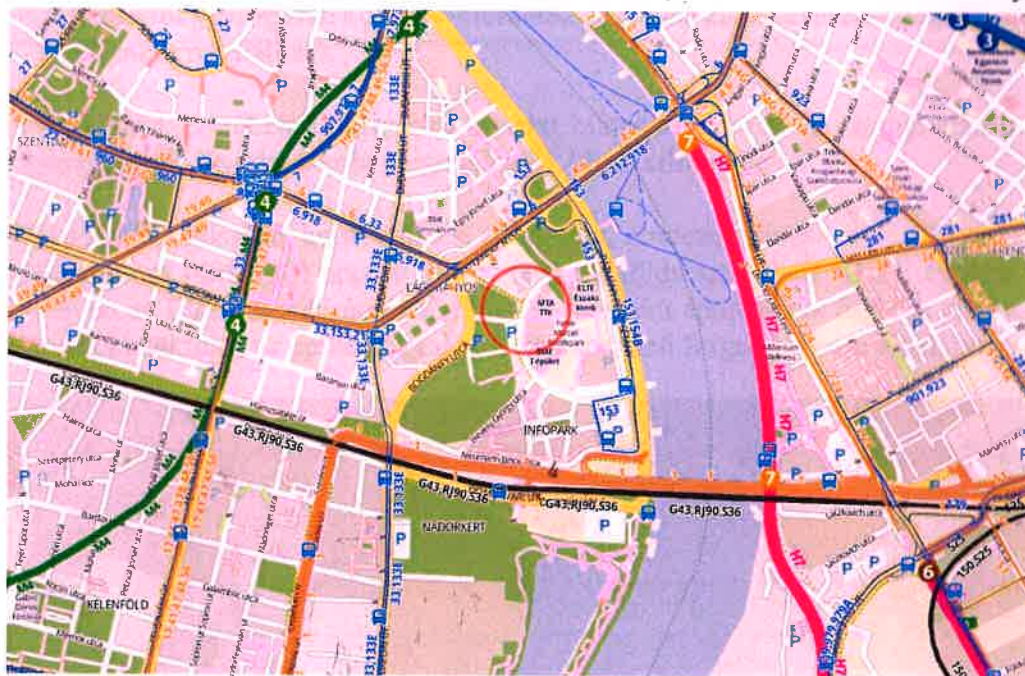
1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük (értékesítés, vagy bérbeadás esetén)
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület, Magyar tudósok körútja
Az ingatlan megnevezése:	Kivett út
Helyrajzi száma:	4082/30
Területe összesen:	22 361 m ²
Az ingatlan tulajdonosai:	Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata 1/1
Terhek	Vezetékjog 1 641 m ² területre. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. Vezetékjog 1 495 m ² , 708 m ² , 431 m ² , 742 m ² és 91 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Elidegenítési tilalom 2029. 12. 18-ig. Jogosult: Magyar Állam Telekalakítási eljárás megindítása 2019.02.13
Széljegyek	bejegyzést nem tartalmaz

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület, Magyar tudósok körútja 2. Pázmány Péter sétány 1.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett egyetem
Helyrajzi száma:	4082/31
Területe összesen:	114 074 m ²
Az ingatlan tulajdonosai:	MAGYAR ÁLLAM tulajdoni hányad: 104765/114088 Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem tulajdoni hányad: 38995/114088 Magyar Tudományos Akadémia tulajdoni hányad: 9323/114088 Eötvös Lóránd Tudományegyetem tulajdoni hányad: 65770/114088
Terhek	Földhasználati jog 7 818 m ² területre Jogosult: H2Q- Építő Üzemeltetési, Építőipari és Szolgáltató Kft. terheli 0 4082/31/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog, 4 158 m ² területre. Földhasználati jog, 4 829 m ² területre Jogosult: Magyar Tudományos Akadémia Vezetékjog 471 m ² területre Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. Vezetékjog 471 m ² , 114 m ² , 5 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Terheli a 4082/31/C hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog, 176 m ² területre. Telekalakítási eljárás megindítása 2019.02.13
Széljegyek	bejegyzést nem tartalmaz

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak központi részén, a Petőfi híd és a Rákóczi híd közti, Duna parthoz közel eső területen, az INFOPARK szomszédságában a Magyar tudósok körútján található. A Pázmány Péter sétány felől közelíthető meg.

A vizsgált ingatlan környezetében jellemzően intézményi épületek találhatók, többségében oktatási és sportlétesítmények. A 4082/31 hrsz.-ú ingatlanon az ELTE, a BME és az MTA épületei kaptak helyet, nagyvárosi viszonylatban a terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik.

A közműhálózat kiépített, víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

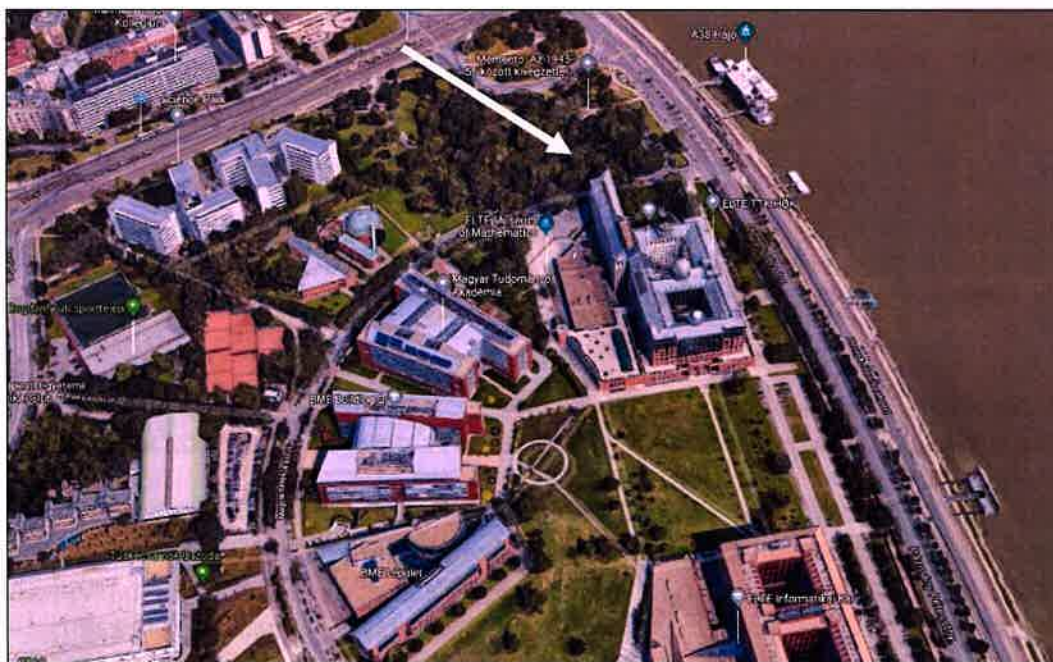


Az ingatlanok tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthetők az Irinyi József utcában közlekedő 4-es és 6-os jelzésű villamosok, a 4, 6, 153, 154B, 212 jelzésű autóbuszok, a Szerémi úton közlekedő 1-es jelzésű villamos és a 33, 133 jelzésű buszjáratok, a Pázmány Péter sétányon, illetve a Magyar tudósok körútján közlekedő 153, 154B jelzésű autóbuszokkal. A megálló az ingatlanoktól gyalogosan könnyen elérhető. Újbuda-központ metrómegálló a vizsgált területtől 1 300 méterre található.

Az ingatlanok környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálható kb. 1 kilométerre.

A vizsgált terület sík felszínű, kerítve nincs, gondozott, rendezett állapotú.

Az értékelésbe vont (4082/30) hrsz.-ú 59 m² területű földrészleten az ELTE épülete áll, azt teljes egészében az ELTE északi épületömbjének ék alakú épületrésze foglalja el. Az épületrész előtt járda kialakított, az épület a gyalogos és gépjármű forgalmat nem akadályozza.



A Budapest XI. ker. 4082/31 hrsz.-ú ingatlan 65770/114088 tulajdoni hányadának vagyongazdálkodója, az Eötvös Lóránd Tudományegyetem. Az egyetem beruházást kíván megvalósítani, amelyhez az ingatlant rendezni szükséges.

Az ELTE elkészítette a változási vázrajzot, mely szerint a (4082/30) hrsz.-ú közterületi ingatlanból 59 m² nagyság területrészt hozzá kell csatolni a 4082/31 hrsz.-ú ingatlanhoz.

A telekalakítást követően kialakuló területek:

4082/72 hrsz.: kivett út	22 302 m ²
4082/73 hrsz.: kivett egyetem	113 176 m ²
4082/74 hrsz.: kivett helyi közút	957 m ²

Az ingatlanok a megbízói adatszolgáltatás szerinti övezeti besorolása:

4082/30 hrsz. kivett út megnevezésű ingatlan:
KÖ-Kt-XI besorolású közút

4082/31 hrsz. kivett egyetem megnevezésű ingatlan:
Vt-V-XI-I-01 besorolású vegyes terület, melyre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

- minimális telekméret: 8 000 m²
- beépíthetőség: terepszint felett 55%
terezsint alatt 65%
- épület magasság: min. 12,0 méter – max. 25,0 méter
- beépítési mód: szabadon álló
- szintterületi mutató: 3,25

ÉRTÉKELEÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a (4082/30) hrsz.-ú ingatlanból leválasztásra kerülő 59 m² területű ingatlanrész piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a maradványérték elv számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló ingatlanok adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a beépíthetőségre és hasznosíthatóságra vonatkozó paraméterek területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt (10 %) között szakértői mérlegeléssel korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a beépíthetőségi paramétereket a tárgyi ingatlanhoz képest.

A vizsgált ingatlanrész esetében külön korrekciót alkalmaztunk arra a körülményre vonatkozóan, hogy az ingatlanrész önmagában szabadpiacon nem értékesíthető (kötött vevős értékesítés), valamint az értéket negatív irányba befolyásoló tényező a telekrész formája, és területe.

A TELEK ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Magyar tudósok körútja hrsz. 4082/30	XI., Kelenföld, Bartók Béla út melletti fejlesztési terület	XI., Kelenföld Duna parti kapcsolattal rendelkező fejlesztési terület	XI., Kelenföld Duna parti kapcsolattal rendelkező fejlesztési terület
Leírás	szabályozás után Vt-V-XI-I-01 Beépíthetőség: 55%, szintterületi mutató: 3,25	Vi-2-XI-12 Beépíthetőség: 50% szintterületi mutató: 3,75 (bruttó)	IZ/XI Beépíthetőség: 35 % szintterületi mutató: 1,60 (bruttó)	IZ/XI (7.692 m ²), Z-KP/XI. (3.483 m ²). Beépíthetőség: 35 % szintterületi mutató: 1,60 (bruttó)
Alapterület (m ²)	22 361			
Értékelt terület (m ²)	59	9 740	16 941	11 175
Ingatlan ára (Ft)		1 050 000 000	1 950 000 000	1 640 000 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2019	Ingatlan.com 2019	Ingatlan.com 2019
Kínálati ár		- 10%	-10%	-10%
Kötött vevős értékesítés, külső vevőnek, önállóan nem értékesíthető		- 50%	-50%	-50%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	49 289	43 121	46 042	58 702
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	Magyar tudósok krt.	10%	0%	0%
Közmű helyzet	összközműves	0%	0%	0%
Terület	59 m ²	0%	0%	0%
Telek beépíthetősége	55%, 3,25 szt. m.	5%	15%	15%
Telek formája, alakja	szabálytalan, önállóan nem hasznosítható	-20%	-20%	-20%
Övezeti besorolása (szabályozás után)	Vt-V-XI-I-0	0%	0%	0%
Összes módosítás		-5%	-5%	-5%
Módosított alapár	46 824	40 965	42 740	55 767
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				2 762 625

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárat a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során a kialakuló 113 176 m² nagyságú telek vonatkozásában a megbízói adatszolgáltatás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

Építési költségek meghatározása:

Építmények	terület (m ²)	Fajlagos ár Ft/m ²	Kiviteli költség Ft
Irodaépület	294 258	395 000	116 231 752 000 Ft
Mélygarázs	73 564	158 000	11 623 175 200 Ft
Út és parkoló	9 054	25 000	226 352 000 Ft
Zöldfelület	45 270	10 000	452 704 000 Ft
Összes kiviteli költség			128 533 983 200 Ft

Egyéb költségek			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%		3 275 322 494 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	2%		2 570 679 664 Ft
Tartalék	5%		6 426 699 160 Ft
Nyereség, kamat és menedzsment	10%		12 853 398 320 Ft
Összes járulékos költség			25 126 099 638 Ft
Költségek mindösszesen			153 660 082 838 Ft

Bevételek meghatározása:

Bevételek	terület (m ²) / %	Ft/m ²	
Iroda	294 258	490 000	144 186 224 000 Ft
Mélygarázs	73 564	266 160	19 579 900 704 Ft
Bevételek mindösszesen			163 766 124 704 Ft

Telek értékének meghatározása	Ft
Bevételek összesen kerekítve:	163 766 125 000 Ft
Költségek összesen kerekítve:	153 660 083 000 Ft
Maradvány érték kerekítve:	10 106 042 000 Ft

Fajlagos négyzetméterár a beépíthetőség alapján: 89 295,- Ft

Korrekciók alkalmazása az összehasonlító adatoknál alkalmazott értékcsökkentő tényezők (kötött vevős értékesítés) alapján:

89 295,- Ft x 0,50 = 44 647,- Ft

A leválasztásra kerülő 59 m² területű telekrész forgalmi értéke maradvány elvű értékelés módszer alapján:

59 x 44 647,- Ft = 2 634 200,- Ft

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól. A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középértékét vesszük figyelembe a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 762 625 Ft	50%	1 381 313 Ft
Ingatlan értéke maradvány érték számítás módszerrel:	2 634 200 Ft	50%	1 317 100 Ft
			2 698 413 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:			2 698 000 Ft

Telek kerekített bruttó négyzetméter ára:

$$2\,698\,000 / 59 = 45\,700 \text{ Ft/m}^2$$

Fentiek alapján a vizsgálat tárgyát képező 59 m² nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	59 m ²
Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára	45 700,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve	2 698 000,- Ft

A fenti érték bruttó értéknek tekintendő, amely tartalmazza a mindenkori ÁFA mértékét.

Budapest, 2019. július 5.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43



KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzememnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Térinformatikai térképmásolat
T-100702 számú változási vázrajz

Fényképek az ingatlanokról



Bp. XI. Magyar tudósok körútja (4082/30) hrsz.



Bp. XI. Magyar tudósok körútja (4082/30) hrsz.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/299832/2019

2019.06.25

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 10

Belterület 4082/31 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Magyar tudósok körútja 2.
1117 BUDAPEST XI.KER. Pázmány Péter sétány 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály adatak	ter. kat.jöv	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2	k.fill
Kivett egyetem	0	11.4074	0.00			

1. bejegyző határozat: 75062/1/2017/17.03.27

Illetli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 4082/70 HREZ-t terhelő P...lási szolgalmi jog

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 104765/114088

bejegyző határozat, érkezési idő: 8311/1967./IV.15./

jogcím: Átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

8. hányad: 38995/114088

bejegyző határozat, érkezési idő: 38559/2/2011/11.01.18

jogcím: - 318347/1/2004/04.09.29

jogállás: vagyonkezelő

név: BUDAPEST MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM

cím: 1111 BUDAPEST XI.KER. Műegyetem rkp. tér 3

38995/114088 tulajdoni hányadra.

9. tulajdoni hányad: 9323/114088

bejegyző határozat, érkezési idő: 38559/2/2011/11.01.18

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA

cím: 1051 BUDAPEST Roosevelt tér 9

10. hányad: 65770/114088

bejegyző határozat, érkezési idő: 56036/1/2011/11.02.21

jogcím: - 285945/1/2014.08.27, 61896/1/2010.02.26

utalás: II /1.

jogállás: vagyonkezelő

név: EÖTVÖS LÓRÁND TUDOMÁNYEGYETEM

cím: 1053 BUDAPEST XI.KER. Egyetem tér 1-3.

65770/114088 tulajdoni hányadban.

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:8000004/299832/2019

2019.06.25

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 1

Belterület 4082/31 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.R.É.S.Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56335/1/2010/09.12.19
Földhasználati jog
a vázrajzon megjelölt 7818 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: H2Q-ÉPÍTŐ ÜZEMELTETÉSI, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca 1-12.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51076/1/2011/10.11.18
- terheli a 4082/31/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát, megillető földhasználati jog, a vázrajzon megjelölt 4158m2 nagyságú területre.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36036/2/2011/10.12.02
Földhasználati jog
a vázrajzon megjelölt 4829 m2 nagyságú területre, jogcímen változás a III/4 rangsorában.
jogosult:
név: MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADEMIA,
cím : 1051 BUDAPEST Roosevelt tér 9
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31088/2/2011/11.01.04
Vezeték jog
az ingatlan 164 m2 nagyságú területére.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalocsai utca 31.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 55135/2/2011/11.02.18
Vezeték jog
az ingatlan 471 m2 nagyságú területére, (VMB-131/2010).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 56011/2/2011/11.02.21
Vezeték jog
az ingatlan 114 m2 nagyságú területére, (VMB-183/2010).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 56957/2/2014/14.02.13
Vezeték jog
5 m2 területre, 103/441/2013. VB-499/2013.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/299832/2019

2019.06.25

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 15

Belterület 4082/31 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 55102/3/2015/15.02.13

- terheli a 4082/31/C helyrajzi számú ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jog, a SZ/2014/AS munkaszámú vázrajzon megjelölt 176 m² nagyságú területre.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 800189/1/2019/19.02.13

Telekalakítási eljárás megindítása

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Nillépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:8000004/299830/2019

2019.06.25

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 4082/30 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Magyar tudósok körútja. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

onulási adatok

i. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett út

0

2.2361

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 61961/1/2015/14.12.18

jogcím: ingyenes tulajdonba adás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31088/2/2011/11.01.06

Vezeték jog

az ingatlan 1641 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg út 31.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55135/2/2011/11.02.18

Vezeték jog

az ingatlan 1495 m2 nagyságú területére, (VMB-131/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 55111/2/2011/11.02.21

Vezeték jog

az ingatlan 708 m2 nagyságú területére, (VMB-183/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 148233/2/2011/11.09.26

Vezeték jog

431 m2 területre, 303/652/2010.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:8000004/209830/2019

2019.06.25

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 5

Belterület 4082/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/1/2013/12.04.23

Vezeték jog

742 m2 területre. 7103/635/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 56957/2/2014/14.02.43

Vezeték jog

91 m2 területre. 7103/442/2013. VB-499/2013.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 61961/1/2015/14.12.18

Elidegenítési tilalom 2029.12.18-ig

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800189/1/2019/14.02.13

Telekalakítási eljárás megindítása

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

T-100/01

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

M=1:2000

a 4082/30 és 4082/31 helyrajzi számú földrészteltek újraosztásáról

Címkoordináták			
HRSZ	Psz.	Y	X
4082/73	2	651179	236494
	3	651063	236424
	4	650915	236520

Címkoordináták			
HRSZ	Psz.	Y	X
4082/73	5	650915	236606
	6	650934	236697
	7	650985	236716

Címkoordináták			
HRSZ	Psz.	Y	X
4082/73	8	651037	236765
	9	651081	236470
	10	651079	236477

Hrsz	Változás előtt				Változás után				Mégjelzés	
	Alrészlet		Terület		Alrészlet		Terület			
	Jel	műv. ág	Mín.o.	ha.m ²	Jel	műv. ág	Mín.o.	ha.m ²		
4082/30	-	Kívett, út	-	2.2361	-	-	-	-	AK	Szociálgami és egyéb jogok
4082/31	-	Kívett, egyetem	-	11.4074	-	-	-	-	AK	Yezetékhog: 1641 m ² -re Jogosult: Budapesti Távoktatási Intézmény Zrt. Cím: 1116 Budapest, Kalmarszeg u. 31. Yezetékhog: 1495 m ² -re (PMB-131/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 708 m ² -re (PMB-132/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 431 m ² -re (PB-1702/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 91 m ² -re (PB-499/2013) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 742 m ² -re (7103/63/2011) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 164 m ² -re Jogosult: Budapesti Távoktatási Intézmény Zrt. Cím: 1116 Budapest, Kalmarszeg u. 31. Yezetékhog: 262 m ² -re (PMB-131/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Yezetékhog: 116 m ² -re (PMB-132/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. Földhasználati jog: 2818 m ² -re Jogosult: HZO-Spina Üzemeltetési, Építési és Szolgáltató Kft. Cím: 1095 Budapest, HÉH utca 1-12. Földhasználati jog: 4138 m ² -re Jogosult: 4082/73/2 művelési részre Földhasználati jog: 4829 m ² -re Jogosult: Magyar Turizmus Államháztartás Cím: 1057 Budapest, Roosevelt út 9. Földhasználati jog: 176 m ² -re Jogosult: 4082/73/C művelési részre Yezetékhog: 269 m ² -re (PMB-131/2010) Jogosult: ELMO Hálózati Kft. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.
Összesen:	-	-	-	13.6435	-	-	-	0.0937	-	13.6433

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás ékezetünknek megfelelően történt.

Petrányi Dénes
 Ing. rend. földmérő-4073/1965
 földmérő lg. száma: 6330

1039 Bp., Füst Mian u. 4. 1/6
 Példányok és mértékanyagok
 Példányok és mértékanyagok
 Szendrői utca, 2018. 12. 20. Telefon sz.: 06-30 222 2101

Címkoordináták

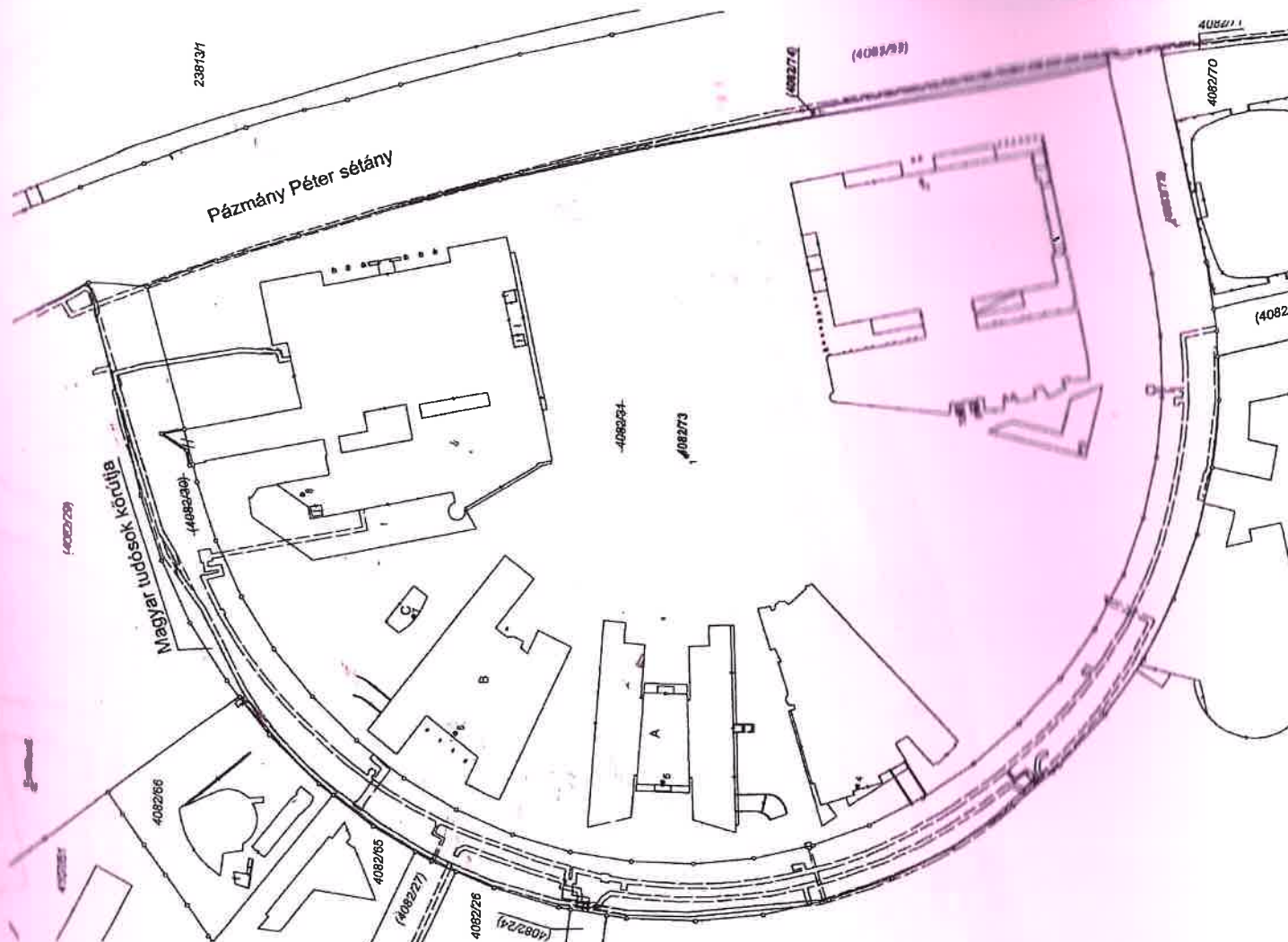
HRSZ	Psz.	Y	X
4082/73	1	651143	236380
	2	651057	236697
	3	651209	236542

1039 Bp., Füst Mian u. 4. 1/6
 Példányok és mértékanyagok
 Szendrői utca, 2018. 12. 20. Telefon sz.: 06-30 222 2101

Petrányi Dénes
 Ing. rend. földmérő-4073/1965
 földmérő lg. száma: 6330

Budapest, 6046. 2018. 12. 20.

ELTE/2018.
 a 4082/30 és 4082/31 helyrajzi számú földrészteltek újraosztásáról



Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda
 Péterfy Pál sétány - Magyar tudósok körútja -
 Magyar Nobel-díjasok útja (4082/2) hrsz-ú közterület
 által határolt terület

**Körületi Építési Szabályzata
 és Szabályozási Terve**

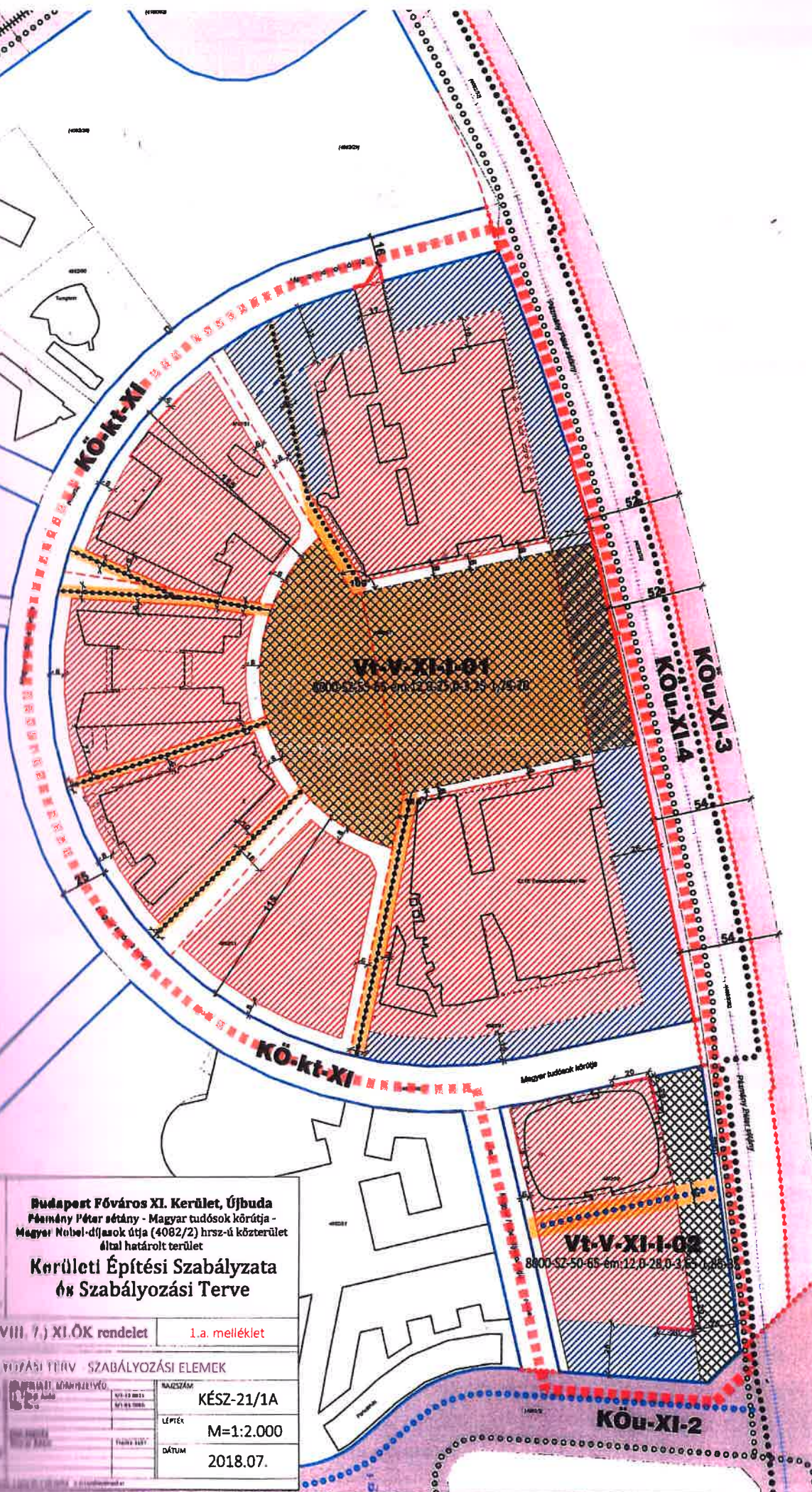
1000/0 (VIII. 7.) XI. ÖK rendelet

1. a. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

TERVEZŐI MUNKARÖVÍZ

TERVEZŐ	NAJCSZÁM	KÉSZ-21/1A
ÉPÍTÉK	MÉRET	M=1:2.000
DÁTUM		2018.07.



2. melléklet a 29/2018. (VIII. 7.) XI.ÖK rendelethez

2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

A Körületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

Vt-V-XI-I-01

8000-SZ-55-65-ém:12,0-25,0-3,25-1,75-20

1.		2.		3.		4.
Vt-V	-	XI	-	I	-	01

1. „Vt-V”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Gksz-2...stb.)
2. „XI”: a Körület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „I”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen, pl.: Intézményi övezet esetén).
4. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlap informatívabbá tétele érdekében az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paraméterek is feltüntetésre kerülnek, kiegészítve az övezeti jelet, de tájékoztató elemként:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.		14.
8000	-	SZ	-	55	-	65	-	ém	:	12,0	-	25,0	-	3,25		1,75	-	20

5. „8000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártosrú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, V-vegyes)
7. „55”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „65”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „12,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „25,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „3,25”: az építési övezetben meghatározott általános rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke.

13. „1,75”: az építési övezetben meghatározott kifejezetten csak parkoló rendeltetésre felhasználható szinterterületi mutató többletérték megengedett legnagyobb mértéke.

14. „20”: az építési övezetben, övezet meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték nem kerül szabályozásra, ott az adott szakaszon „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.