



BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

**Újbuda Polgármesteri Hivatal részére
az 1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti,
2942/14 helyrajzi számú ingatlan
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



ICH 080208

Budapest, 2020. október

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878

E-mail: info@idd.hu Holnap: www.idd.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

**Újbuda Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály
1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. II. emelet 206.**

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt **az 1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti, 2942/14 helyrajzi számú** ingatlan (továbbiakban: ingatlan) értékeléséről. Az értékelés célja a kijelölt ingatlan **aktuális piaci értékének** meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (*TEGoVA*) által, az EVS 2016 (*Európai Értékelési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést, mely a fejlesztési területek esetében az úgynevezett maradvány-elvű megközelítésre cserélődik. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékelés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

ÉRTÉKKÉPZÉS

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló tartották alkalmasnak.

ALAPADATOK

A Megbízó az ingatlan friss tulajdoni lapot rendelkezésünkre bocsátott, hiteles földhivatali térképmásolatot nem adott át, csak az Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentumot, ezért ezt használtuk fel a szakvéleményben az ingatlan beazonosítására.

Az értékelt ingatlan jelenleg parkolóként üzemel. Arra vonatkozóan nincs informáciánk, hogy milyen jogcímen helyezik el a tulajdonosok a gépkocsijukat.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. szeptember 28-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanon 2020. szeptember 29-én helyszíni szemlét tartott. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

Az értékbecslés során alkalmazott feltételezések, meghatározások:

- **Az értékbecslés célja a Megbízó tájékoztatása a nevezett ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása;**
- **Az ingatlant mint teljesen tehermentes ingatlant értékeltük;**
- **Az ingatlan kömüvesítettségére vonatkozó információt nem kaptunk a Megbízótól, ezért az arra irányuló feltételezéseink az E-közmű oldalon lévő tájékoztató közműterképről származnak.**

MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az **1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti, 2942/14 helyrajzi szám alatti** ingatlan értékére a következő eredményeket kaptuk:

Ingotlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	100%	0%	0%
1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti (hrs: 2942/12) kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan	93 000 000	Nem alkalmaztuk	Nem alkalmaztuk
<i>Elfogadásra javasolt piaci érték 100%-os készültség esetén, Ft</i>	93 000 000		
Jelenlegi piaci nettó érték, Ft	93 000 000		
Jelenlegi piaci bruttó érték, Ft	118 110 000		

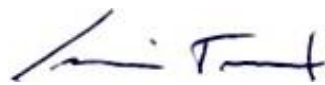
A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Budapest, 2020. október 1.



IDD Budapest
Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

Szabó Tibor
ügyvezető igazgató



Csákvári Tamás
Építőmérnök, műszaki menedzser,
ingatlanvagyon-értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
TARTALOMJEGYZÉK	4
1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE	5
1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	5
1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET	7
2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA	9
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE	9
2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	9
2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	10
2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA	11
2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	12
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI	13
4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	13
4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL	14
4.3. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE	16
5. MELLÉKLETEK.....	17
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAP	
3. MELLÉKLET: ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA TÉRKÉP ELNEVEZÉSŰ DOKUMENTUM	
4. MELLÉKLET: TÉRKÉPEK AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉRŐL	
5. MELLÉKLET: FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	
6. MELLÉKLET: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZLET)	
7. MELLÉKLET: E-KÖZMŰ TÉRKÉPRÉSZLET	

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE



A kerület általános adatai:

Városrész:	Újbuda (Lágymányos)
Terület:	33,49 km ²
Népesség:	Összesen: 148 517 fő (2019.)

Budapest XI. kerülete (2005 óta hivatalosan **Újbuda**) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX., délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörsszel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérberket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a Kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága 148 517 fő (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország negyedik legnagyobb települése lehetne).

A kerületben 78 059 lakás található, melyek zöme kétszobás. A belső részek (mintegy 25 000 lakás) többnyire 1945 előtt épültek. A külsőbb területeken a Kádár-korban épült lakótelepek (25 000 lakás) mellett mintegy 20 000, zömmel az 1980-as években épült magánház osztozik.

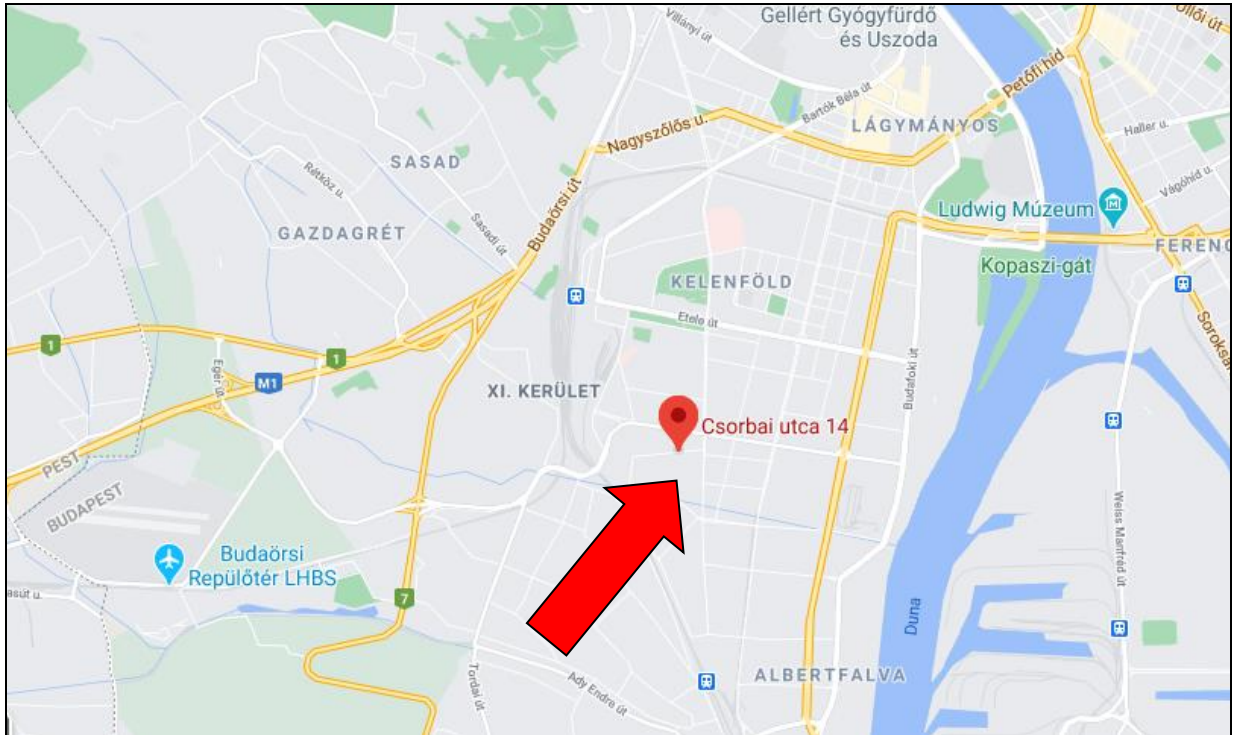
A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd).

A kerület közösségi közlekedésének feladatát a Budapesti Közlekedési Zrt. látja el metróval, villamosokkal és autóbusszokkal, igen kiterjedt hálózatot alkotó és nagy forgalmú viszonylatokkal. Szentimreváros nyugati peremén terül el a BKV kelenföldi autóbuszgarázsa. A kelenföldi villamosremíz a Bartók Béla út végén, a Budafok kocsiszín a Fehérvári út Albertfalvai végén található.

2006-ban megkezdődött a 4-es metró építése is, amely szintén a pesti belváros felé teremt kapcsolatot a kerület súlyponti jellegű, északi részén keresztül. Enyhíti Újbuda főútvonalainak (Tétényi út, Fehérvári út, Bartók Béla út, Bocskai út) zsúfoltságát, aminek következtében csökkenhet a magas légszennyezettség. 2014. március 28-án nyílt meg az első szakasza, ami a Kelenföld vasútállomást és a Keleti pályaudvart köti össze, átszállási lehetőséget biztosítva a Keleti pályaudvarnál a 2-es, Kálvin térnél pedig a 3-as metróra. A kerületben épült fel a metró öt megállója (Kelenföld vasútállomás, Bikás park, Újbuda-központ, Móricz Zsigmond körtér, Szent Gellért tér), valamint a remíz és az irányítóközpont a végállomás közelében. A metróépítés bizonytalan jövőjű, harmadik fázisában a tervek szerint további két megálló épül majd nyugat felé, a gazdagréti és madárhegyi lakóövezetbe.

(forrás: wikipedia)

A következő térkép az értékelt ingatlan Fővároson/Kerületen belüli elhelyezkedését mutatja. (Forrás: Google Maps):



Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Kelenföld elnevezésű részén, a Kopaszi gáttól hozzávetőlegesen 3,80 km-re, a Bikás parktól kb. 950 méterre, az Allee bevásárlóközponttól 3,2 km-re található. Az ingatlan környezetében különböző korú és műszaki állapotú családi házak, kisebb léptékű társasházak, és több emeletes panelépületek vannak.

Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai közepesnek mondhatók, az Andor utcában a 153-as autóbuszjárat kb. 180 méterre, a Csurgói úton a 7, 114, 213, 214 jelzésű autóbuszjáratok állnak meg kb. 210 méterre,

A személygépkocsival történő megközelítés a Tétényi útról, vagy a Solt utcából lehet a Csorbai útra fordulni. A parkolás közterületen ingyenesen lehet.

A kerületrészt infrastrukturális ellátottsága jó, a közintézmények, az egészségügyi, az oktatási, a kulturális, a kereskedelmi és az egyéb létesítmények a megtalálhatók.

1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A koronavírus-járvány egy rendkívül élénk bérleti-, befektetési- és egyes szegmensekben fejlesztési aktivitás közepette érte el a hazai ingatlanpiacot. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT vagy Testület) szakemberei szerint a koronavírus-járvány hatására a globális, benne pedig az európai gazdaság is jelentős lassulást fog mutatni, a növekedésre gyakorolt hatás azonban még kérdéses. Még a rövid időszaki, de széles körű gazdasági visszaesés – a korábbi válságtapasztalatok alapján – is nagyon jelentős negatív hatással lenne a kereskedelmiingatlan-piac egészére akár hosszabb távon. Az ingatlanpiaci szakemberek szerint a koronavírus-járvány mindenképpen jelentős negatív hatással lesz rövidtávon a befektetési piacra, részben már technikailag is, hiszen az ingatlanok műszaki átvilágítását, értékebecslését a járvány idején korlátozottan lehet végezni. A megkérdezettek szerint a befektetők egyelőre azt várják, hol lesz a teteje a fertőzésnek, illetve hol lesz a

gazdasági visszaesés mélypontja, míg a nyugdíjpénztárak, ingatlanalapok likviditási kockázattól tartanak az esetleges pénzkivonások miatt. Rövidtávon egyelőre a kockázatkerülés lehet jellemző, hosszabb távon azonban az alacsonyabb hozamkörnyezetben továbbra is vonzó befektetés marad az ingatlan. Ugyanakkor, ahogy az az elmúlt éveket jellemezte, a megvásárolható befektetési termékek kínálata továbbra is korlátozott lesz.

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A tavalyi év folyamán a gazdaság bővülése kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. A bruttó hazai termék 4,9 százalékkal bővült, a versenyszféra foglalkoztatási folyamatai is kedvező keresleti feltételeket jeleztek, amit az ágazatok élénk beruházási aktivitása is támogatott. A kiskereskedelmi forgalom stabil emelkedése és a turizmus folytatódó bővülése is kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. Mindezek mellett azonban a koronavírus-járvány kapcsán a makrogazdasági kilátásokat érdemi bizonytalanság övezi, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet is érintheti. A vírus terjedése az ágazatok széles körében szinte azonnal teljes leállásokat is okozhat. A bizalmi indikátorok már a kapacitáskorlátok enyhülését jelzik, emellett a beruházások növekedési dinamikája is érdemben csökkent 2019 utolsó negyedében. A koronavírus terjedése éppen a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns feldolgozóipari és szolgáltató ágazatokra gyakorol negatív hatást.

BEFEKTETÉSI INGATLANOK

A hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési piacának elmúlt négy évét nemcsak élénk befektetési aktivitás, hanem a befektetők által preferált nagyfokú stabilitás is jellemezte. A 2018-as rekord évhez hasonlóan, a kereskedelmi ingatlan-piac befektetési forgalma 2019-ben is elérte a 1,8 milliárd eurós volumet. Éves összehasonlításban minimálisan (0,05 százalékkal) lett kisebb 2019 befektetési forgalma. A tranzakciók átlagos értéke 26,4 millió euro volt, ami nagyságrendileg megegyezik a 2018-as átlagos mérettel. Nagy összegű adás-vételek csak az év második felében voltak jellemzőek, ezek között láthattunk egyedi ingatlant, illetve ingatlan portfóliót érintő tranzakciót is. Az öt legnagyobb ügylet az év befektetési forgalmának 36 százalékát tette ki, míg 2018-ban 49 százalékát. Az irodaházak megtartották a legkedveltebb befektetési termék címet. A befektetési volumen 45 százaléka irodákhoz, 28 százaléka kiskereskedelmi ingatlanokhoz, 13 százaléka szállodákhoz, 8 százaléka ipari-logisztikai ingatlanokhoz, a maradék 6 százalék pedig fejlesztési telkekhez, illetve egyéb funkcióváltást igénylő ingatlanokhoz kapcsolódott. 2019-ben az elsődleges (prime) hozamok az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben 50–50 bázisponttal csökkentek, amíg a bevásárlóközpont esetén a 2018 végi szinten stabilizálódtak. Az év végén az irodapiacon 5,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben 7,00 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 5,50 százalék volt a prime hozamszint. A 2007-es, korábbi történelmi minimumszintet jelentő hozamokkal összevetve, az iroda és kiskereskedelmi szegmensekben a prime hozamok már rendre 50 és 25 bázisponttal alacsonyabb, az ipar-logisztika szegmensben pedig még 25 bázisponttal magasabb szinten tartózkodtak.

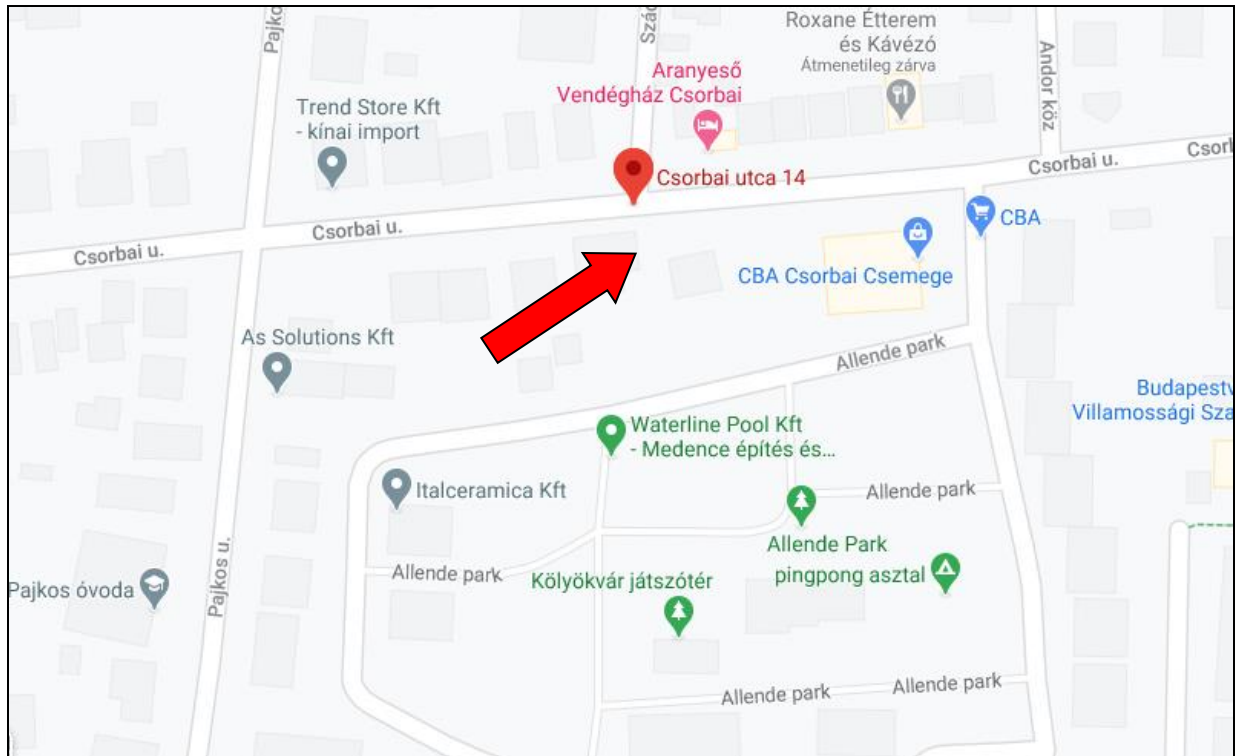
(részlet: mnb.hu/ - 2020.04.)

2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Kelenföld elnevezésű részén, az Andor úttól és a Tétényi úttól is két utcányira található.

A következő kép az ingatlan pontos elhelyezkedését mutatja, forrás: Google Maps



Az ingatlan környezete kisvárosias jellegű, különböző korú és műszaki állapotú jellemzően lakóépületek vannak. Környezetének infrastrukturális és kommunális ellátottsága jónak mondható.

2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

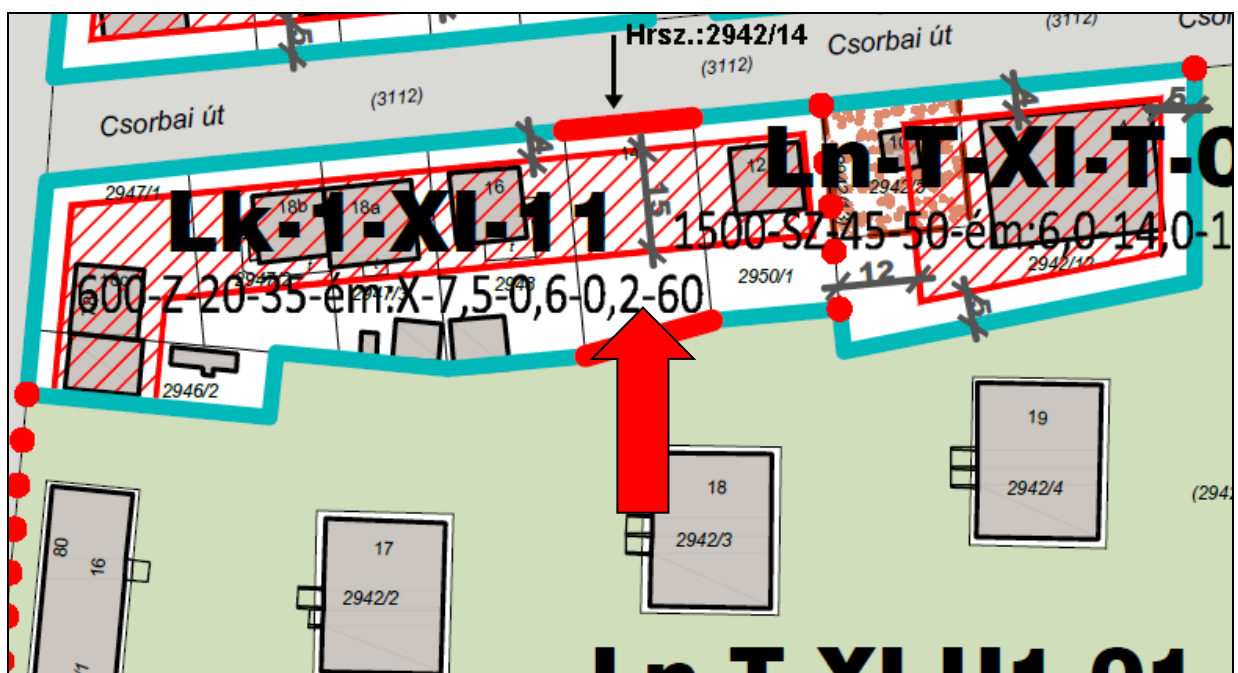
Az értékelt 2942/14 helyrajzi számú ingatlan Kelenföld elnevezésű városrészen található beépítetlen terület. Kettő darab utca határolja, amely a Csorbai út, a másik az Allende park. Mindkét utcáról van bejárata a teleknek. Jelenleg az ingatlant a helyi lakosok parkolóként használják. A telek helyenként növényzettel borított, valahol térburkolat van. A Csorbai úti kerítést növényzet nőtte be. A terület karbantartott. A helyszíni szemle során közművek jelenlétére utaló jelet nem láttunk. Az értékelt ingatlan az E-közmű nyilvántartása szerint részlegesen közművesített, amely szerint elektromos közművel és a szennyvíz-elvezetéssel rendelkezik. Szilárd útburkolatú útról megközelíthető.

Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a 2943/14 helyrajzi számon, kivett beépítetlen területként szerepel.

2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A település érvényben lévő helyi építési szabályzata (16/2018. (VI.6.) ÖK. rendelete alapján az ingatlan Lk-1-XI-11 övezeti besorolás alá tartozik. Az övezet lakó, kereskedelmi, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató, szállás jellegű, igazgatás és iroda, sport rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé.

Beépíthetőségével kapcsolatos főbb adatok a következők:



Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezet szabályozási határértékei:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 600 m²
- Legkisebb kialakítható telekszélesség: 12,00 m
- Beépítési mód: zárt sorú
- Terepszint feletti beépítés mértéke: 20%
- Terepszint alatti beépítés mértéke: 35%
- Építménymagasság: max. 7,5 m
- Szintterületi mutató: 0,8 m²/m²

2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA

A 2020. szeptember 28-i keltezésű nem hiteles tulajdoni lap főbb adatai a következők:

Ingatlan címe:	„címkézés alatt”
A terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	2942/14
Terület besorolása:	Belterület
Területe:	601 m ²
Tulajdoni státusz:	Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata – 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincs elintézetlen széljegy feljegyzés
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Nincs
Egyéb bejegyzés:	Nincs

Megjegyzés: a tulajdoni lap szerint az ingatlan címkézés alatt áll, azonban a Megbízó által átadott Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentumon a Csorbai út 14. szám szerepel, mint az ingatlan címe. Az ingatlan természetben a szomszédos házszámozás alapján Csorbai út 14. szám alatt található. Beazonosítás a Helyi Építési Szabályzat övezeti tervlapja, E-közmű térképrészlet, tulajdoni lap és Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentum alapján történt.

2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jó elhelyezkedés; ➤ Jó adottságú telek 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beépíthetőség ➤ Tömegközlekedés
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lakóépület építése; ➤ Ingatlan értékesítése, bérbeadása 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ingatlanpiaci trendforduló kockázata.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

A Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság/Vagyongazdálkodási Osztálya azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft-t, hogy készítse az **1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti, 2942/14 helyrajzi számú** ingatlanról.

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2020. szeptember 29-én szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízó képviselőjétől kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁSSAL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² telek-, illetve 1 m² építhető bruttó szintterületet választottunk. A számítást mind a telekterületre, mind az építhető bruttó szintterületre elkészítettük, a végső értéket az építhető bruttó szintterület alapján meghatározott számítás eredményében fogadtuk el (melynek oka, hogy a hasonlító adatok beépíthetősége jelentősen eltér, melyet nehéz megfelelő mértékű korrekcióval kifejezni).

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- beépíthetőséggel kapcsolatos feltételek,
- infrastruktúra,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti, 2942/14 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke, kerekítve:**

93.000.000.- Ft

összegben számszerűsítettük, amely nettó érték.

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.

1119 Budapest, Csorbai út 14. Hrsz.: 2942/14
 esetében a telekérték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok									
		1	2	3	4	5					
Az ingatlan funkciója	Lk-1-XI-11	Lk-1-XI-05 övezet	Lk-1-XI-02 övezet	Lk-1-XI-05 övezet	L6-XI/S	Vt-M övezet					
címe	1119 Budapest, Csorbai út 14. Hrsz.: 2942/14	XI. ker., Kelenföld	XI. ker., Kalotaszeg utca	XI. ker., Tétényi út 122.	XI. ker., Sümegvár utca 3.	XI. ker., Bartók Béla út					
jellemzők	Kisvárosias, lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatás és iroda és egyéb funkció, t.sz.f. beép.: 20%, t.sz.a.beép.:35%, épmag.: max 7,5 m, szintter.mut.: 0,8m ² /m ²	40% beépíthetőség 10,5 méter építménymagasság 1,75 m ² /m ² szintterület	65% beépíthetőség 12,5 méter építménymagasság 1,50 m ² /m ² szintterület	25% beépíthetőség 12,5 méter építménymagasság 1,15 m ² /m ² szintterület	15% beépíthetőség 8,0 méter építménymagasság 0,4 m ² /m ² szintterület	60% beépíthetőség 13,0 - 16,0 méter építménymagasság 3 m ² /m ² általános szintterület					
Telek területe, m ²	601	450	544	580	546	755					
Szintterületi mutató	0,8	1,75	1,5	1,15	0,4	3,0					
Építhető bruttó szintterület, m ²	481	787,5	816,0	667,0	218,4	2 265,0					
Közművesítettség	Elek.áram, csatorna	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű					
Ajánlati/Tranzakciós ár, E Ft		140 000	169 000	179 000	132 000	280 000					
Kínálati adat / tény adat és ezek korrekciója		kínálati adat 0,90	kínálati adat 0,90	kínálati adat 0,90	kínálati adat 0,90	kínálati adat 0,90					
Az ajánlat ideje		2020.szeptember	2020.szeptember	2020.szeptember	2020.szeptember	2020.szeptember					
Az ajánlat beazonosítása		https://ingatlan.com/xi-ker/elado+telek/lakoove	https://ingatlan.com/xi-ker/elado+telek/lakoove	https://ingatlan.com/xi-ker/elado+telek/lakoove	https://ingatlan.com/xi-ker/elado+telek/lakoove	https://ingatlan.com/xi-ker/elado+telek/lakoove					
Fajlagos egységár, Ft/telek m ²		280 000	279 596	277 759	217 582	333 775					
Fajlagos egységár, Ft/építhető bruttó m ²		160 000	186 397	241 529	543 956	111 258					
Értékbefolyásoló tényezők		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
Az ingatlan nagysága		kisebb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	nagyobb	1,05
elhelyezkedése (város/városrész)		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90
közvetlen környezete		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90
beépíthetősége		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,85	kedvezőbb	0,90	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőbb	0,70
építhető funkció		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
használhatósága		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közművesítettsége		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,95
tulajdoni viszonyai		1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
építhető bruttó szintterület nagysága		kedvezőtlenebb	1,05	kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	kedvezőtlenebb	1,20
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen telekterületre vetítve			0,62		0,69		0,73		0,80		0,57
A korrekció mértéke összesen építhető bruttó szintterületre vetítve			0,85		0,85		0,81		0,69		0,92
Korrigált egységárak, Ft/telek m ²			172 368		192 502		202 486		174 479		188 777
Korrigált egységárak, Ft/építhető bruttó m ²			136 080		158 531		195 639		376 717		102 736
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/ telek m ²			186 122	Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/ építhető bruttó m ²			193 940				
Az ingatlan értéke telekterületre vetítve, Ft			112 000 000	A vizsgált ingatlan értéke bruttó épületterületre vetítve, Ft			93 000 000				
Az ingatlan végső piaci értéke, Ft				93 000 000							

4.3. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel **az 1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti, 2942/14 helyrajzi számú ingatlan** értékére a következő eredményeket kaptuk:

Ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	100%	0%	0%
1119 Budapest, Csorbai út 14. szám alatti (hrsz: 2942/12) kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan	93 000 000	Nem alkalmaztuk	Nem alkalmaztuk
<i>Elfogadásra javasolt piaci érték 100%-os készülség esetén, Ft</i>	93 000 000		
Jelenlegi piaci nettó érték, Ft	93 000 000		
Jelenlegi piaci bruttó érték, Ft	118 110 000		

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik.

5. MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Újbuda Térinformatika Térkép elnevezésű dokumentum**
- 4. melléklet: Térképek az ingatlan elhelyezkedéséről**
- 5. melléklet: Fotódokumentáció**
- 6. melléklet: Helyi építési szabályzat (részlet)**
- 7. melléklet: E-közmű térképrészlet**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles-igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2020. szeptember 29-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelt ingatlan nem hiteles tulajdoni lapja
2. számú melléklet



TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid..

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1515 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/390349/2020

2020.09.28

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Beltérület 2942/14 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll.	alönyrtály ter.	adatok kat.jöv. k.fáll.
Kivett beépítetlen terület	0	601	0,00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58362/2/2019/19.02.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 247239/1993/12.06

jogcím: megosztás 275093/2/2005/05.08.30

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58362/2/2019/19.02.15

- a 2942/11 helyrajzi számú ingatlant megosztottam és a 2942/14 hrsz-ú ingatlanra 601m2 nagyságú területtel ide bejegyeztem a T-100350 tiszta változási vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

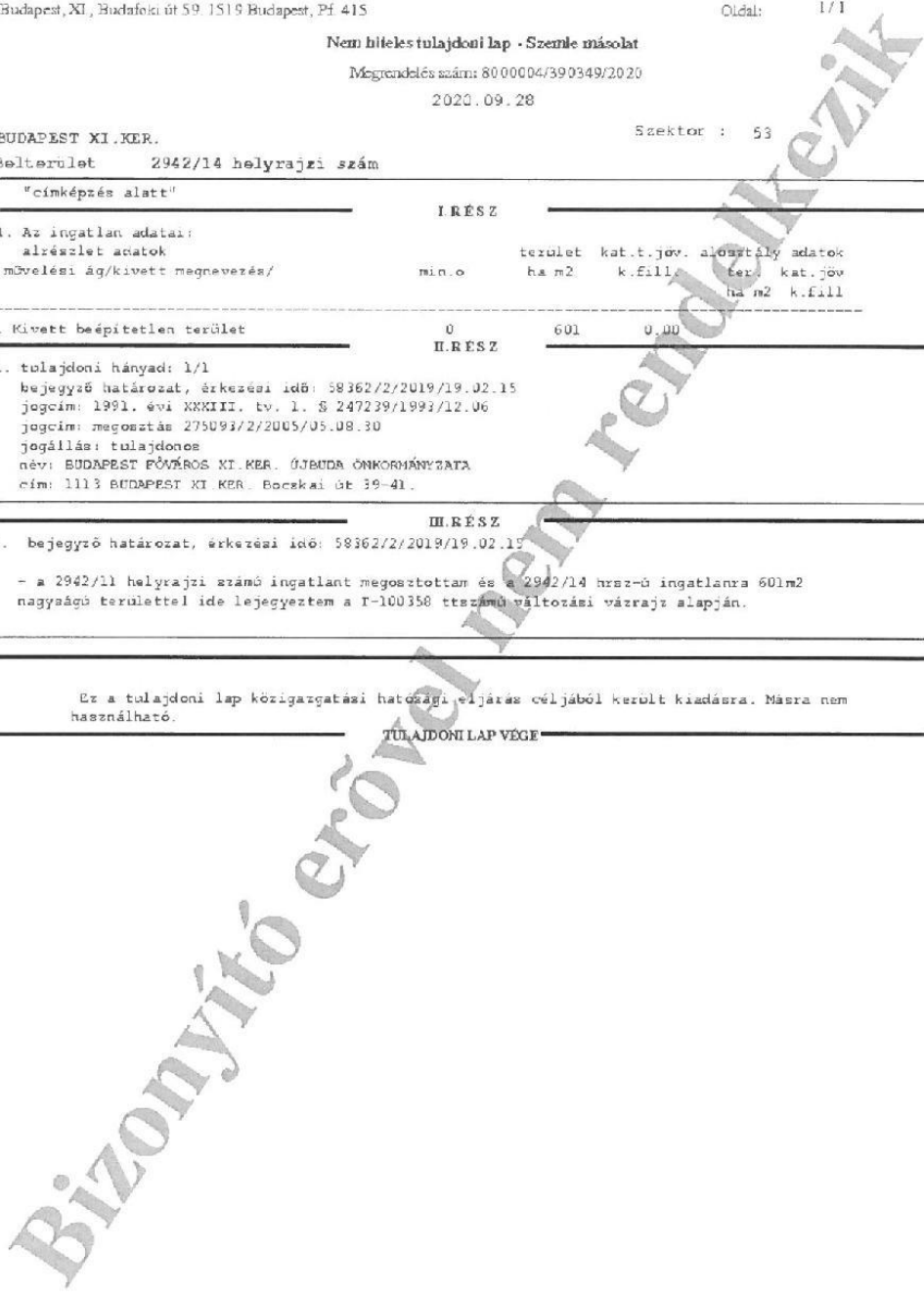
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

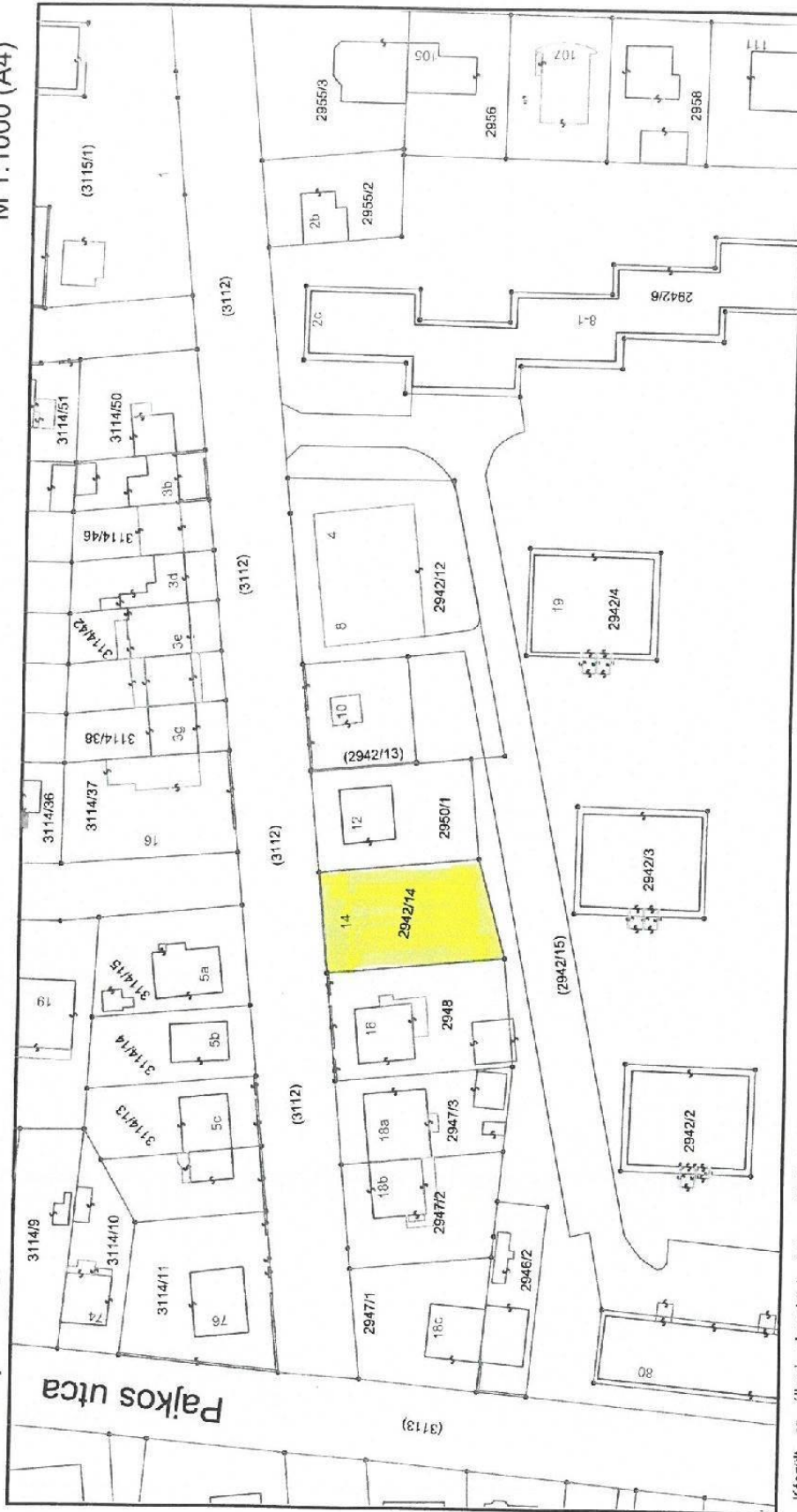
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



M 1:1000 (A4)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

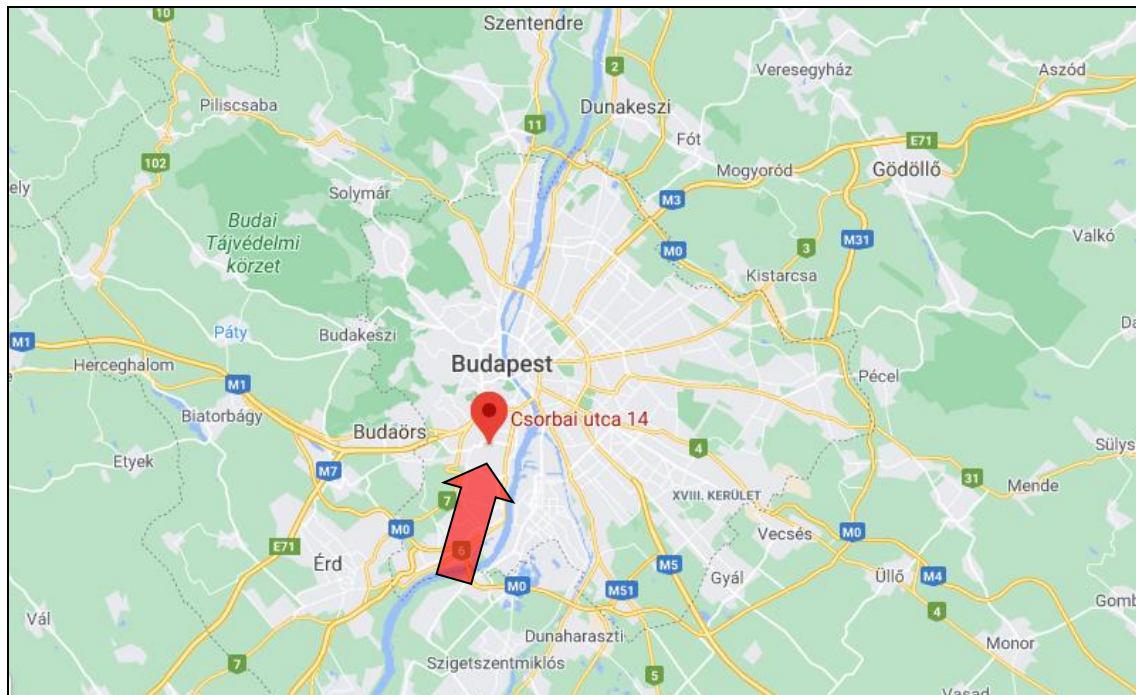
*Az értékelt ingatlan elhelyezkedését mutató térképek és műholdképek
4.számú melléklet*



A település országon belüli elhelyezkedése:



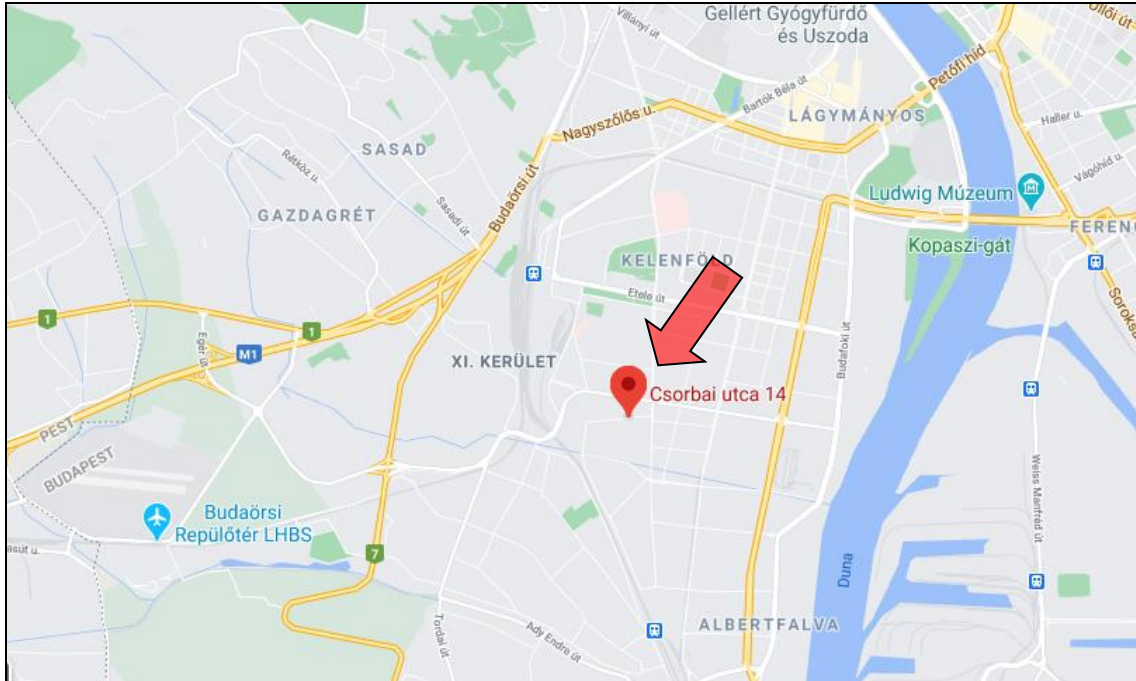
Az ingatlan elhelyezkedése:



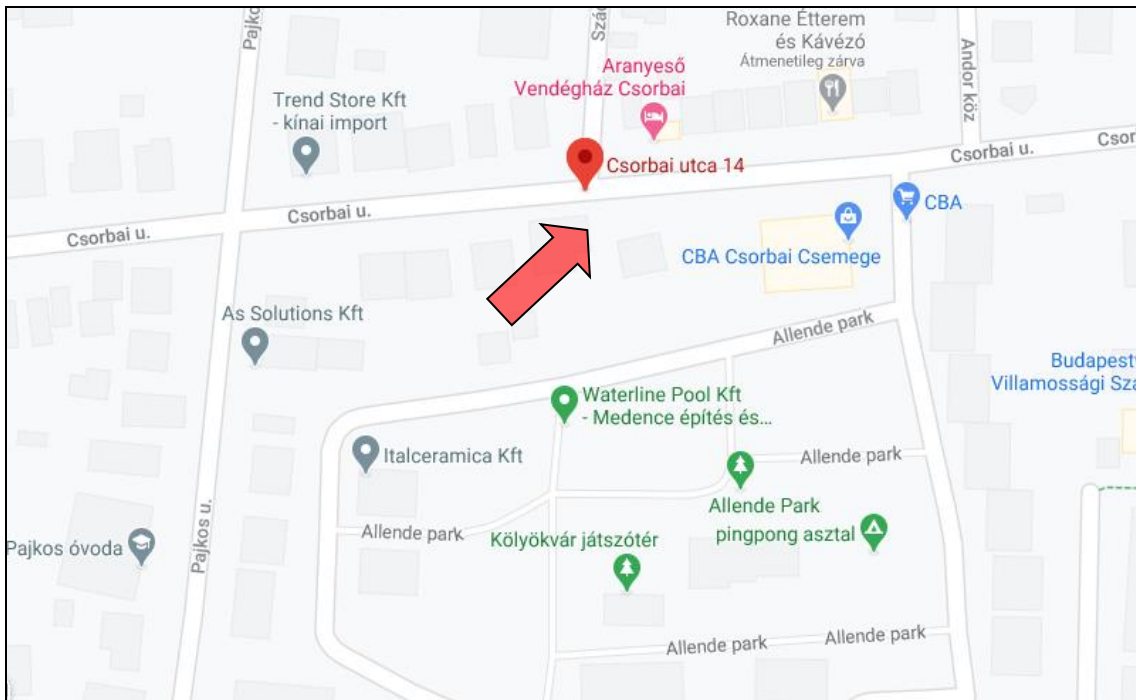
*Az értékelt ingatlan elhelyezkedését mutató térképek és műholdképek
4.számú melléklet*



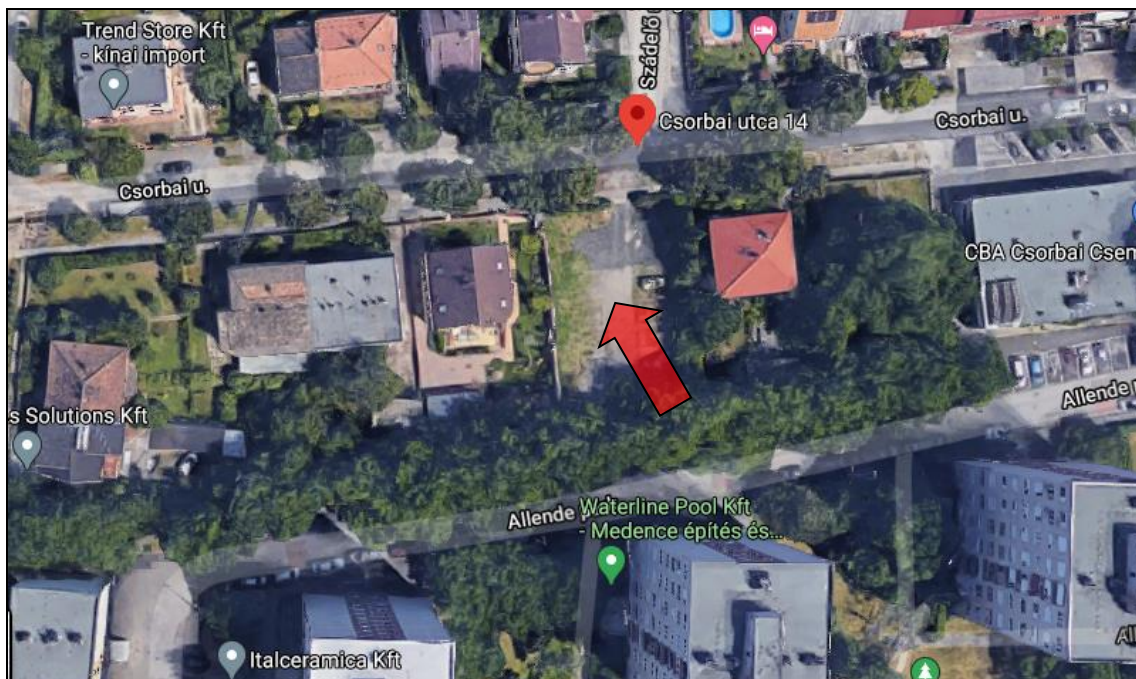
Az ingatlan elhelyezkedése:



Az ingatlan elhelyezkedése:



Az ingatlan elhelyezkedése:





Utcakép – Csorba út



Utcakép – Allende park



Szomszédos ingatlan

Szomszédos ingatlan

	
Utcafront – Csorbai út felől	Telek
	
Telek	Telek
	
Telek	Utcafront - Allende park felől

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka)

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.),
- b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- c) a telekalakításról szóló FVM rendelet és
- d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ),

együttes alkalmazásával szabad.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és egyéb jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter.

36. Ln-T-XI Nagyvárosias, telepszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. § (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, telepszerű beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a)* lakó rendeltetés,
- b)* kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d)* kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e)* szállás jellegű rendeltetés,
- f)* igazgatás és iroda rendeltetés és
- g)* sport rendeltetés.

(3) Az Ln-T-XI-U1-... és Ln-T-XI-U2-... úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

37. Lk-1-XI Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

39. § (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a)* lakó rendeltetés,
- b)* kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d)* kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e)* szállás jellegű rendeltetés,
- f)* igazgatás és iroda rendeltetés és
- g)* sport rendeltetés.

(3) Lk-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

- (4) Lk-1-XI-01 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül
- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
 - b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
- (5) Lk-1-XI-02 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
- (6) Lk-1-XI-03 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül
- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
 - b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
 - c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimális mérete 2,5 méter.
- (7) k-1-XI-05 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül
- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
 - b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek oldalhatáron állóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 5,0 méter.
- (8) Lk-1-XI-06 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül
- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
 - b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimális mérete 2,5 méter,
 - c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
- (9) Lk-1-XI-07 és Lk-1-XI-11 építési övezetekben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül
- a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
 - b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
 - c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimális mérete 2,5 méter,

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

3. Lk-1-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telkekről	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldterület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett		legkisebb	legnagyobb	épületmagasság (ém)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
				terepszint alatt	összesen (szm)				szmá	szmp	szmá+	szmp+		
								általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték			
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Lk-1-XI-01	300	11	Z	40	50	6,0	9,0	2,70	1,60	1,10	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-02	300	9	Z	40	50	6,0	9,0	2,60	1,60	1,00	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-03	600	18	SZ	30	40	6,0	9,5	1,50	1,00	0,50	0,0	0,0	50	
Lk-1-XI-04	1000	20	SZ	35	40	6,0	12,5	1,65	0,95	0,70	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-05	600	18	SZ	25	30	6,0	12,5	1,15	0,80	0,35	0,0	0,0	60	
Lk-1-XI-06	400	11	Z	40	50	6,0	10,5	2,40	1,60	0,80	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-07	600	18	SZ	30	35	6,0	12,5	1,25	0,85	0,40	0,0	0,0	60	
Lk-1-XI-08	1000	18	Z	40	50	6,0	12,5	2,65	1,80	0,85	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-09	400	14	Z	50	50	4,5	7,5	1,55	1,05	0,50	0,0	0,0	35	
Lk-1-XI-10	400	15	Z	50	50	7,5	12,5	1,85	1,25	0,60	0,0	0,0	35	
Lk-1-XI-11	600	12	Z	20	35	-	7,5	0,8	0,6	0,2	0,0	0,0	60	
Lk-1-XI-I-01	1200	20	SZ	40	50	6,0	12,5	2,65	1,55	1,10	0,0	0,0	40	
Lk-1-XI-I-02	1500	25	SZ	35	50	3,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0,0	0,0	40	

