Forgalmi érték meghatározása
a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező
1143 Budapest, Cserei utca 7. (32553 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:

Pál Tamás
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. június 11.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 7
2.3. A költségalapú értékelés 9

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 9

4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK 11

4.1. A Tulajdoni Lap adatai 11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai 11
4.3. Az épület műszaki jellemzői 17

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 18

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 18
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 18
5.3. Összesítő adatok 19

6. MEGJEGYZÉSEK 19

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1143 Budapest, Cserei utca 7.
címe természetben:	1143 Budapest, Cserei utca 7.
helyrajzi száma:	32553
típusa:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	951 m^2
Felépítmények nettó alapterülete:	1008 m^2
Felépítmények redukált alapterülete:	669 m^2
Értékelés határnapja:	2018. június 11.

Elfogadott együttes végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	**113.600.000 Ft, azaz százhárommillió-hatszázezer forint**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelt ingatlan a természetben a 1143 Budapest, Cserei utca 7. címen található. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok alapján egyértelműen beazonosítható.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Pál Tamás	617/2001 /Pest Megyei Közigazgatási Hivatal/

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) 2018. június 05-én bízott meg, hogy a Budapest 32553 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2018. június 11.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Bejártuk az ingatlant, annak állagát külső fényképfelvételeken rögzítettük. Az épületen belüli bejutást az épület állékonyságveszélyes állapotára való tekintettel a megbízó nem biztosította. A becsatolt alaprajzot a megbízó bocsájtotta rendelkezésre, a külső mérések alapján az abban foglaltak mindezen területeket igazolják.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban

lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszer**rel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2018.06.05.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	32553

I. rész

Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	951 m^2

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

III/1	
Bejegyzés:	Vezetékjog 30 m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft.
Jogosult címe:	1132 Budapest, Váci út 72-74.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

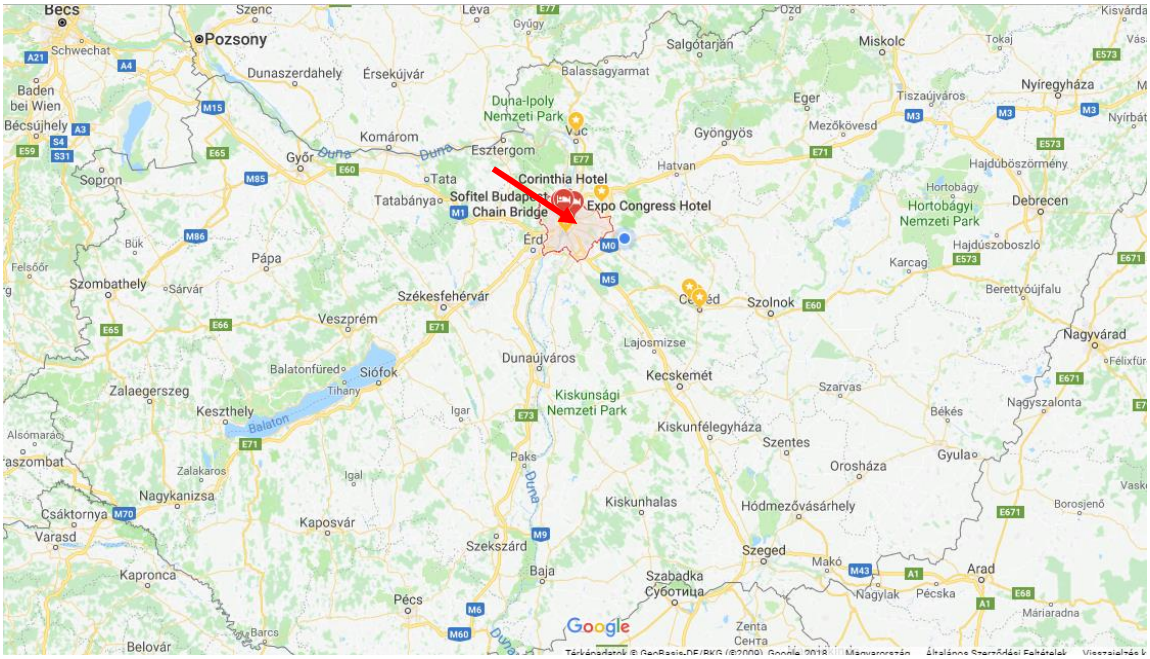
Település jellemzése, gazdasági környezet

A Közép-Magyarországi régió északi részén található város Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb városa, az Európai Unió hatodik legnépesebb városa. Budapest az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. Emellett Pest megye székhelye is, de nem része annak. 2017-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt.

A város lakossága 1989-ben volt a legnagyobb, az akkori lélekszám 2,1 millió fő volt, és az ezt követő szuburbanizáció után is megmaradt az ország legnépesebb városának. Területe mintegy 525 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.

Budapest története a keltákig nyúlik vissza, mivel a város eredetileg kelta település volt. A rómaiak által létrehozott, a Danubius folyó jobb partján fekvő Aquincum és a bal parti Contra-Aquincum volt Pannonia provincia székhelye. A magyarok a 9. században érkeztek erre a területre. Az első általuk létrehozott települést a mongolok 1241 és 1242 között, a tatárjárás során teljesen kifosztották és elpusztították. A 15. században a helyreállított város lett a magyarországi reneszánsz humanizmus központja. Ezt követően százötven évnyi török hódoltság telepedett a városra és csak a 18-19. században tudott újra fejlődni, ezt fokozta, hogy a kiegyezést követően Bécs mellett az Osztrák–Magyar Monarchia fővárosa volt. 1873-ban egyesítették Budát, Pestet és Óbudát, ekkor jött létre Budapest. Ebben az időben épültek a város leghíresebb épületei, és ekkor nőtte ki magát világvárossá.

Budapest kedvelt idegenforgalmi célpont is, 2012-ben 4 821 600 turista kereste fel, ezzel az Euromonitor International felmérése szerint a világ 27. és Európa 7. leglátogatottabb városa. Budapesten több világörökségi helyszín is található, többek között a Duna-part látképe, a Budai Várnegyed, az Andrássy út, a Hősök tere és a Millenniumi Földalatti Vasút, amely a második legrégebbi a világon a londoni után. Turisztikailag jelentősek még a város Duna-hídjai, valamint gyógyfürdői, mivel Budapest a világ legtöbb gyógyfürdővel rendelkező fővárosa. Itt található még a világ legnagyobb termálvizes barlangrendszere, Európa legnagyobb zsinagógája (a Dohány utcai), valamint a magyar Országház is, amely a világ harmadik legnagyobb parlamenti épülete, és a Szent Korona jelenlegi otthona.
Budapest Közép-Európa egyik pénzügyi központja és a világ 100. legnagyobb GDP-jét termelő városa.[8] Az amerikai Forbes magazin szerint Budapest a 7. „legidillibb európai város” A UCityGuides a világ 9. legszebb városának sorolja. A befolyásos amerikai Condé Nast Traveler utazási magazin által megkérdezett 1,3 millió személy véleménye alapján „Budapest a világ második legjobb városa”. A magyar főváros továbbá egyike Európa 10 legkedveltebb bevásárló városának az Economist magazin kutatásai szerint, ugyanis itt található Közép- és Kelet-Európa legtöbb bevásárlóközpontja.
A város elhelyezkedését a következő ábra szemlélteti:

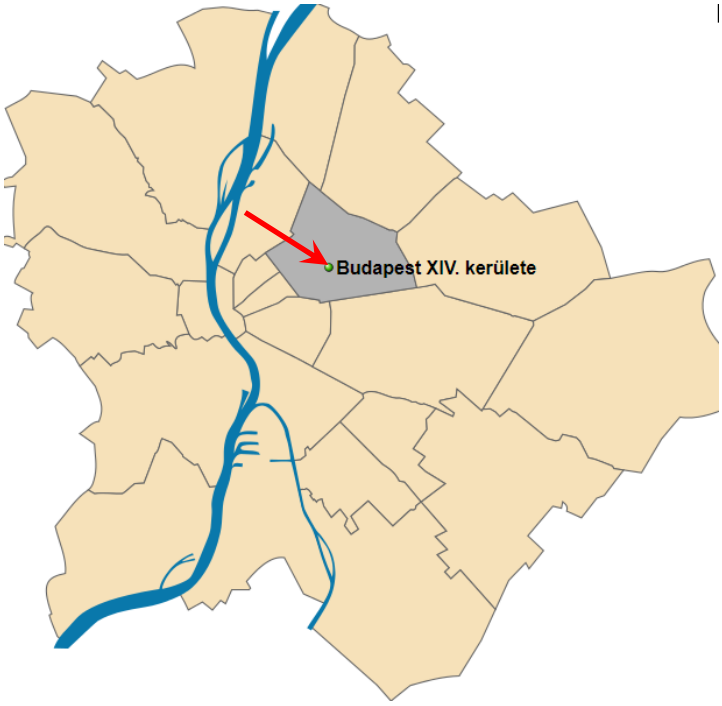


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

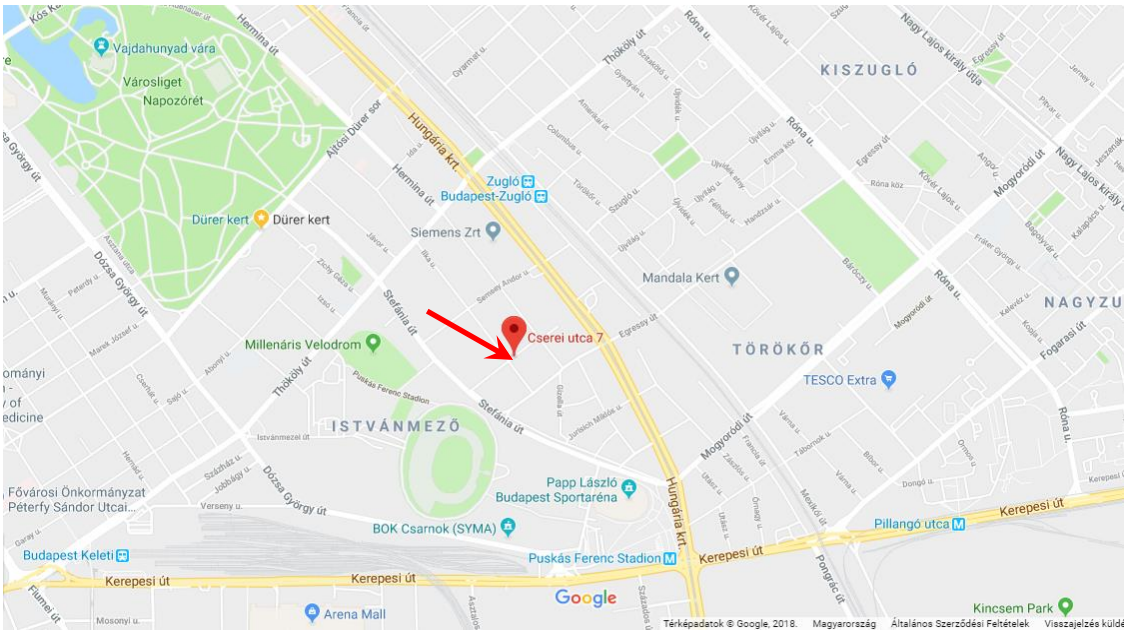
Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. A mai Zugló Budapest XIV. kerülete, a város centrumától keletre található, Pest középső részén. Észak-déli irányban Észak-Pestet és Dél-Pestet, kelet-nyugat irányban a belvárost és a külső kerületeket köti össze. Mintegy 18,15 km2 területen fekszik. Területe alapján a főváros közepes nagyságú kerületei közé tartozik. A legtöbb kerületszomszéddal rendelkező budapesti kerület: északon a IV. kerület, északnyugaton a XIII., északkeleten a XV., keleten a XVI., délkeleten a X., délen VIII., délnyugaton pedig a VI. és VII. határolja. Határai a Stadionok metróállomástól, az óramutató járása szerint körbe: Dózsa György út, Vágány utca, Dévényi út, Tatai utca, Rákospalotai körvasút sor, Szuglói Körvasút sor, Kerepesi út. Jó tömegközlekedési kapcsolatai vannak Észak-Budával, az Árpád híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrássy út, a Thököly út és a Kerepesi út mentén, Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő

agglomerációs településeivel a H8-as és H9-es HÉV-vonal révén. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével köti össze. Két vasútállomása van, Rákosrendező és Zugló.

Az állomásokat érintő vasútvonalak budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar; Rákosrendezőről észak felé (Budapest–Esztergom, Budapest–Szob, Budapest–Vácrátót–Vác), míg Zugló megállóhelytől kelet (Budapest–Cegléd–Szolnok) és délkelet (Budapest–Lajosmizse–Kecskemét) felé mennek vasútvonalak. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése átlagosnak nevezhető. Az ingatlantól kb. 400 méterre, a Rózsika utcában elérhetők a helyi autóbusz járatok, melyekkel Budapest több tömegközlekedési csomópontjába is eljuthatunk. Az értékelt ingatlan városon belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet mutatja:



A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 2000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. Istvánmező Budapest egyik városrésze Budapest XIV. kerületében, aminek egy része átnyúlik a VII., illetve a VIII. kerületbe is. Határai: Hermina út az Ajtósi Dürer sortól - Thököly út - Hungária körút - Kerepesi út - Baross tér (Keleti pályaudvar) - Thököly út - Dózsa György út - Ajtósi Dürer sor a Hermina útig. A területet József nádor fiáról, István nádorról (1817–1867), Magyarország utolsó nádoráról nevezték el. Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet mutatja:



Infrastrukturális ellátottság

A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények cca. 1000 méteres körzetben találhatók. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan víz, elektromos áram, gázellátással, valamint szennyvízcsatorna közműhálózattal rendelkezik

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt telek közel szabályos négyszög alakú, két utca kereszteződésben (Cserei utca, Ilka utca) helyezkedik el. A telken utcafrontokra telekszélekig húzódó részben alápincézett földszintes lakóépület épült. Gépkocsi parkolás közterületen, fizető övezetben biztosított. Az épület rossz műszaki és esztétikai állapotú, állékonysága bizonytalan. A tető láthatóan több helyen beázik, a homlokzat omladozik, a nyílászárók hiányoznak, ablakok befalazásra kerültek. Műszaki állapotáról, statikai, vagy egyéb szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, ugyanakkor megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból megkérdőjelezhető. Továbbiakban a fenti indokok alapján az ingatlan legjobb hasznosítási formáját, mint fejlesztésre alkalmas telekingatlant vettük számításba, bontási költséggel korrigálva.

Az értékelt ingatlan a helyi városrendezési és építési szabályzat szerint L2/1 városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületi övezetben fekszik. Az építési övezetben a beépítési mód: oldalhatáron álló zártsorú, a megengedett legnagyobb beépíthetőség: 50 %, a legkisebb építménymagasság nem meghatározott, a legnagyobb építménymagasság 18,0 méter, a

legkisebb telekterület 800 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 35 % (lásd a mellékelt városrendezési és építési szabályzat kivonatot).

A lehetséges fejlesztés adatai:

- feltételezett építménymagasság: 18m.

- feltételezett szintszám: pince + földszint + 5 emelet (lakószint belmagasság br. 3 m.)

***- beépíthető bruttó terület*: 470 m. (50%)**

- teremgarázs terület nettó 510 m2 – 20% közlekedő területek = 408 m2. 14 m2 / teremgarázs-hely figyelembevételével: 29 db. parkolóhely értékesíthető.

szintek	bruttó terület (m)²	nettó terület (m²)
pinceszint/teremgarázs	570	510
földszint/ lakás	480	430
1 emelet/ lakás	480	430
2 emelet/ lakás	480	430
3 emelet/ lakás	480	430
4 emelet/ lakás	480	430
5 emelet/ iroda	480	430
Összesen	**3 450**	**3 090**

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes lakás terület:	2 880	**2 580**

Továbbiakban a KSH adataira támaszkodva az új lakások átlagméretét (100 m2) vettük figyelembe: *(lásd 2018.02. havi jelentés)*



2018. február 23. **A használatba vett lakások átlagos alapterülete 2017-ben a KSH frissen kiadott jelentése szerint az előző évihez képest 6 négyzetméterrel, 100 négyzetméterre nőtt. Tavaly összesen 14,4 ezer új lakás épült, ami 44 százalékos megugrás.**

Tavaly az előző évihez képest Budapesten nem nőtt az épített lakások száma, a városokban és a községekben viszont több mint másfélszer annyi lakás épült – tette közzé a KSH. A lakásépítés változatlanul közel fele-fele arányban oszlik meg a magánszemélyek és a vállalkozások között. A budapesti növekedés megtorpanását a statisztikusok szerint az értékesítésre és bérbeadásra épített lakások számának 8,6 százalékos csökkenése okozta.

A használatba vett lakások átlagos alapterülete 2017-ben az előző évihez képest 6 négyzetméterrel, 100 négyzetméterre nőtt. A részletes adatsorok alapján a méretek terén az országban sarkosan különböző változások zajlottak le. Például a Békés megyében 27 négyzetméteres volt az alapterület növekedése, így ott az „átlaglakás" 136 négyzetméteres lett. Somogyban viszont 19 négyzetméter csökkenés után 86 négyzetméteres az átlag.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt telken egy ingatlan-nyilvántartásban rendezett, 1920-ban épült, részben alápincézett földszintes tagolású, téglaszerkezetű épület található. Összességében gyenge műszaki és esztétikai állapotúnak írható le, melynek gazdaságos felújítása megkérdőjelezhető

épület	
Építés éve:	1920
Felépítmény nettó területe:	1008 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	669,0 m^2
Szintek:	pince + földszint
Funkció:	nem hasznosított



Beépítési mód:	oldalhatáron álló zártsorú beépítéses
Alapozás módja:	beton
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemezszigetelés
Szerkezeti rendszer	hagyományos
Födém anyaga:	fagerendás
Határoló falak:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	fa ácsolatú nyeregtető, cserép fedéssel
Nyílászárók:	fa gerébtokos homlokzati nyílászáró keretek, befalazva
Padlóburkolatok:	nincs információ
Falfelületek:	vakolt, festett, csempézett
Külső felület:	vakolt, színezett, kváderezett
Vízellátás:	vezetékes hálózatáról
Csatornázás:	van
Gázellátás:	vezetékes hálózatról
Fűtés és melegvíz ellátás:	nincs információ
Elektromos áramellátás:	elektromos vezetékes hálózat
Állapot:	Gyenge állapotú

Az épület bruttó alapterületei rendelkezésünkre bocsájtott alaprajz alapján:
földszint: 524 m². pinceszint 484 m²

Továbbiakban az alábbi bontási költségeket vettük fegyelembe:
földszint: 12 000 ft/ m2
pinceszint: 6 000 Ft / m2
…….
összesen kerekítve: **9 000 000 Ft.**

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, azonos ingatlanok értékesítésénél realizált, általam ismert vételárat vettem alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

113.600.000 Ft-ban, azaz száztizenhárommillió-hatszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Maradványértékelés, maradványérték módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafejlesztések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. (Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető" kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek" feltételezett vagyonelem értékét.).

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét maradványértéken alapuló értékelési módszerrel, kerekítve,

115.200 eFt-ban, azaz Száztizenötmillió-kettőszázezer forintban határoztuk meg.

5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Maradványérték:	115,2 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Telekérték piaci alapon:	113,6 MFt	súly:	100%	113,6 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **113,6** MFt

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, az ingatlan értékének stagnálása várható.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.

6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.

6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Budapest, 2018. június 11.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

Rendik Zoltán

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

1143 Budapest, Cserei utca 7., .32553 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest, XIV. ker., Mexikói út	Budapest,XIV. ker., Alsórákos	Budapest, XIV. ker., Herminamező
Környezete:	zártsorú, belvárosi	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó
Jelleg, funkció:	zártsorú, belvárosi	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/1 (50%)	L3/1 (30%)	L3/5 (30%)
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, részközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető összközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető összközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		társasház építéséhez jogerős építése engedéllyel	társasház építéséhez jogerős építése engedéllyel	társasház építéséhez alkalmas telek, bontandó épülettel
Adat forrása:		ingatlan.com / 26903628	ingatlan.com / 27031608	ingatlan.com / 25155208
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		155 000 000	138 000 000	119 000 000
telekméret (m^2)	951	1 332	1 001	697
fajlagos ár (Ft/m2)		116 366	137 862	170 732
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		104 730	124 076	153 659

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
terület	nagyobb	hasonló	kisebb
	1,30	1,00	0,80
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
meglévő közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerület központjától való távolság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jogerős építési terv megléte	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,10	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	129 018	128 654	129 073
SÚLYOZÁS	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	951,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	128 916
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	128 920
becsült érték kerekítve (Ft)	122 600 000
bontási költség (Ft)	-9 000 000
végső becsült érték kerekítve (Ft)	113 600 000

1143 Budapest, Cserei utca 7., 32553 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás (eladási) m2 ára		666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318
1 db teremgarázs eladási ára		2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202
telek területe (m2):	951						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

Érték: HUF

		Vetítési alap		2018	2019	2020	2021	2022	2023	M.érték
			m2/db	1	2	3	4	5	6	
						Eladásból eredő hasznosítás				
Bevételek				0%	0%	45%	30%	15%	10%	
Lakás	lakás eladás (m2)		2 580,00			804 464 330	547 035 745	278 988 230	189 711 996	
Teremgarázs	teremgarázs eladás (db)		29,00			33 943 050	23 081 274	11 771 450	8 004 586	
Az ingatlan maradványértéke										
Bevételek összesen:						838 407 380	570 117 019	290 759 680	197 716 582	
	Bruttó lakóterület		2 880							
	Bruttó földalatti terület és parkoló		570							
Költségek										
Feltételezett bontási ktg		0	0	9 000 000						
Soft cost (finanszírozás, management)			30%	136 350 000	139 077 000	0				
Építési költségek térszint alatt		180 000 HUF/m2		51 300 000	52 326 000					
Építési költségek térszint felett		280 000 HUF/m2		403 200 000	411 264 000					
Át nem hárított tulajdonosi költségek			6%			50 304 443	34 207 021	17 445 581	11 862 995	
Értékesítési jutalék, marketing			8%			67 072 590	45 609 361	23 260 774	15 817 327	
Fejlesztő haszna			10%			94 850 033	94 850 033			
Költségek összesen:				599 850 000	602 667 000	212 227 066	174 666 416	40 706 355	27 680 321	
Cash Flow				-599 850 000	-602 667 000	626 180 314	395 450 603	250 053 324	170 036 261	
Diszkont tényező				0,9346	0,8734	0,8163	0,7921	0,7473	0,7050	
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke				-523 932 221	-491 955 793	511 149 661	313 233 917	186 854 390	119 868 854	0

Hozamráta	**7%**	**7%**	**7%**	**6%**	**6%**	**6%**	
						Érték forintban:	**115 200 000**
						Érték Ft/m2	**121 136**

Ingatlan címe: 1143 Budapest, Cserei utca 7.

Helyrajzi szám: .32553

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2 951

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 951

Értékbecslés dátuma: 2018. június 11.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
minta lakás	5. emelet	100,0	új	1	új építésű
Összesen:		100,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	minta lakás	100,0	1,0	100,0
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	100,0		100,0

1143 Budapest, Cserei utca 7., .32553 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése maradványértékeléshez

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest, XIV. ker., Gizella út	Budapest, XIV. ker., Cházár András u.	Budapest, XIV. ker., Cserei utca
Tagolása:	pinceszint + földszint + 5 emelet	pinceszint + fszt + 3 emelet	pinceszint + fszt + 2 emelet	pinceszint + fszt + 5 emelet
Környezete:	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó
Jelleg, funkció:	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, közművek az urcában, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2018	2018	2006	2018
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	jó állapotú	új építésű
Megjegyzés:		ú jépítésű, 4 szobás, hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtéses összkomfortos lakás	1. emeleti, 4 szobás,központi fűtés, összkomfortos	5. emeleti, újépítésű, 3 szoba, házközponti fűtés, összkomfortos
Adat forrása:		ingatlan.com / 23868499	ingatlan.com / 26914374	ingatlan.com / 26325478
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		79 500 000	75 000 000	76 320 000
telekméret (m^2)	951	0	0	0
nettó alapterület (m2)	100,0	108,0	110,0	106,0
fajlagos ár (Ft/m2)		736 111	681 818	720 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		666 181	617 045	651 600

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
zajhatás (Árpád út forgalma)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód/építési éve	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési mód	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
komfortfokozat	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	666 181	680 293	651 600
SÚLYOZÁS	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	100,00
fajlagos átlagár (Ft/m2)	666 026
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	666 000
becsült érték (Ft)	66 600 000
becsült érték kerekítve (Ft)	66 600 000

Garázs címe: **1143 Budapest, Cserei utca 7.**
Garázs helyrajzi száma: **.32553** Várható helyrajzi szám

Garázs értékelése- Piaci összehasonlító adatok elemzése maradványértékeléshez

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest XIV. ker., Rákospatak utca	Budapest XIV. ker., Rátót utca	Budapest XIV. ker., Hungária körút
Tagolása:	pinceszint + földszint + 5 emelet	pinceszint + földszint + emelet	pinceszint + földszint + 3 emelet	pinceszint + földszint + 3 emelet
Környezete:	városias-lakó	városias-lakó	városia-lakó	zártsorú, belvárosi
Jelleg, funkció:	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2018	~2008	2008	2006
Műszaki állapot:	új építésű	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		13 m2-es teremgarázs kocsibeálló	14 m2-es teremgarázs kocsibeálló	12 m2-es teremgarázs kocsibeálló
Adat forrása:		ingatlan.com /27027023	ingatlan.com / 27017189	ingatlan.com / 26887815
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		2 350 000	2 700 000	2 650 000
Garázsok száma (db)		1,0	1,0	1,0
fajlagos ár (Ft/db)		2 350 000	2 700 000	2 650 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2015. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		2 115 000	2 430 000	2 385 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,05	1,05
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	2 559 150	2 551 500	2 504 250
Kerekített értékek	2 559 100	2 551 500	2 504 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	garázs
garázsok száma (db)	1,0
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 538 267
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/db)	2 538 300
becsült érték (Ft)	2 538 300
becsült érték kerekítve (Ft)	2 500 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	1143 Budapest Cserei utca 7.		
	Dátum	2018.06.11	HRSZ.:	32553



1.	utcakép



2.	utcakép 2



3.	ingatlan a kereszteződés felöl



4.	ingatlan az Ilka utca felöl



5.	ingatlan az Cserei utca felöl



6.	ngatlan az Cserei utca felöl

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/180405/2018

2018.06.05

Szektor : 53

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32553 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Cserei utca 7.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	951	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34403/2/2013/13.01.14
Vezetékjog
30 m2 területre, a VMB-42/2012 számú engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
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 Fõváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

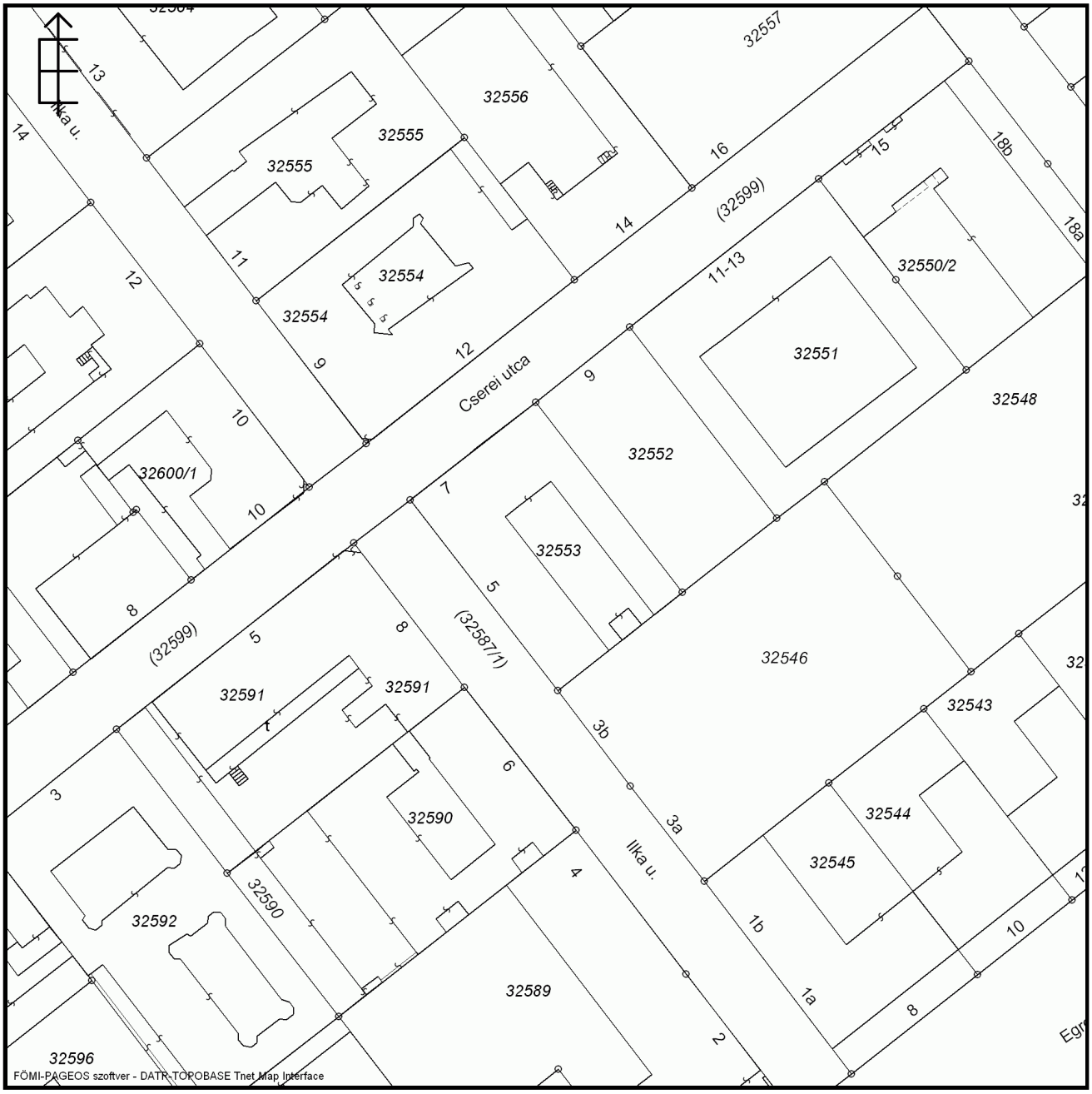
E-hiteles térképmásolat

2018.05.08 09:01:16

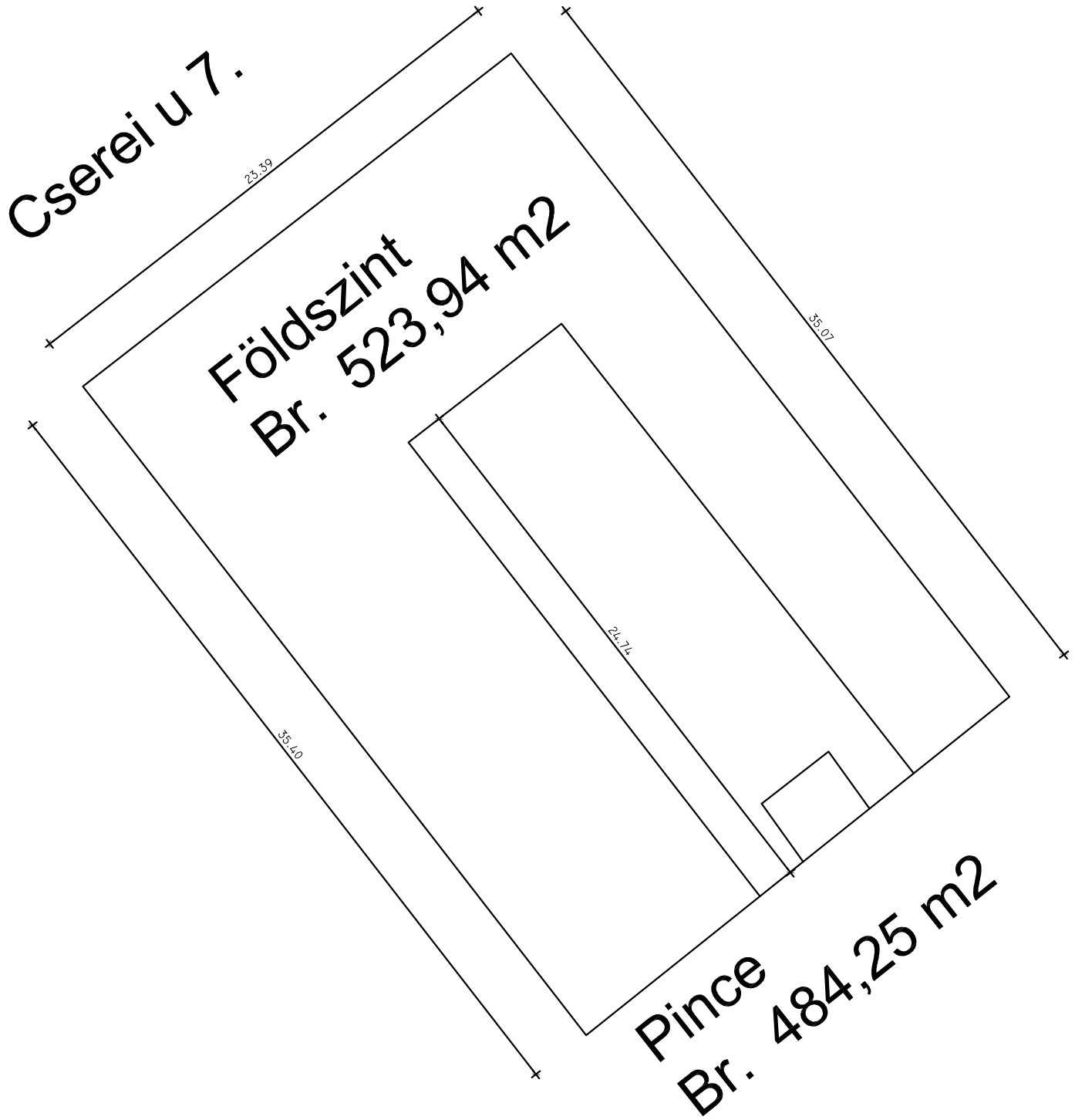
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32553

Megrendelés szám: 9000/3357/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.


Cserei u 7 .
23,39
Földszint
Br. 523,94 m2
35,07
24,74
35,40
Pince
Br. 484,25 m2

Zugló Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Központi Iktató

Érkezett: 2015 MÁJ 05.

E-7636

Ikt. szám: Mucz/1992/1/15

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

SÁNDOR A / Sándor 2015-05-06.

Sándor Antiek

Ügyiratszám:	**BP-5D/001/00378-7/2015.**
ÉTDR azonosító	**201400076592**
ÉTDR iratazonosító	**IR-000196914/2015**
Ügyintéző:	Korsós Csilla
Telefon:	06-1-485-6977
E-mail:	epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XIV. kerület, **Cserei utca 7.** szám alatti, **32553** helyrajzi számú ingatlan. **Meglévő lakóépület bontására** vonatkozó **bontási engedély iránti kérelem** ügye.

Ügyfél neve:	**Zugló Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt**	**Melléklet: -**
Ügyfél címe:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. szám	**Hiv. szám: -**

Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala (a továbbiakban **Hivatal**) **építésügyi hatáskörében** eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A Zugló Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. szám. a továbbiakban **Építtető**) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban **ÉTDR**) **előterjesztett kérelmére, Budapest XIV.** kerület, **Cserei utca 7.** szám alatti, **32553** helyrajzi számú – **Budapest Főváros XIV. kerület Önkormányzata** (1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám.) tulajdonában levő, az Elmű Hálózati Kft (1132 Budapest, Váci út 72-74. szám) vezetékjogával terhelt – 951,0 m^2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlanon a **meglévő lakóépület bontására** vonatkozó **építésügyi hatósági eljárásban** – a kérelem mellékleteként az **ETDR** rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint –

a bontási engedélyt iránti kérelmét elutasítom. ez így OK!

Felhívom az Építtető figyelmét arra, hogy a lakóépület elbontásával összefüggésben tervezett bontási tevékenység csak akkor kezdhető meg, ha a tevékenység megkezdése előtt legalább tizenöt nappal a bontási szándékára irányuló kérelmét az építésfelügyeleti hatósághoz benyújtotta, és a bontási tevékenység megkezdését a Hivatalom építésfelügyeleti osztálya jogszerű hallgatással tudomásul véve az eljárás megindulásától számított tíz napon belül nem tiltotta meg.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését a 30.000.- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően – Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály - Építésügyi Osztályhoz címzett (cím, levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.- szám) és **Hivatalom Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának** ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál papír alapon, vagy közvetlen feltöltéssel az **ÉTDR rendszeren keresztül - a döntés közlésétől számított 15 napon belül nyújthatja be.**

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítania Hivatalomnak és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály - Építésügyi Osztály).
A fellebbezés és mellékletei beérkezésüket követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosít hozzáférést és betekintést.

Az illetékfizetés módja a következő:

A fellebbezés papír alapon történő benyújtás esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással a Magyar Államkincstár **10032000-01012107** eljárási illeték bevételi számlaszámára kell megfizetni. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén az eljárási illeték előzetes megfizetését az eljárás megindításakor a feladóvénynek a kérelemhez csatolásával kell igazolni. Átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

A fellebbezés **ÉTDR** rendszerben történő előterjesztése esetén az illetéket az eljárás megindítását megelőzően a Magyar Államkincstár **10032000-01012107** eljárási illeték bevételi számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt az **ÉTDR** rendszeren keresztül tekintheti meg.

építészeti-műszaki dokumentációt az **ÉTDR** rendszeren keresztül tekintheti meg.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatételre vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint Hivatalom Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályánál, amelynek illetéke 3.000.- Ft.

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezést papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építtető** az **ÉTDR** rendszerben, 2014. november 21-én **Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Jegyzőjénél** (1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám, a továbbiakban: **Jegyző**) előterjesztett **kérelmére a Budapest XIV. kerület, Cserei utca 7.** szám alatti, **32553** helyrajzi számú ingatlanon **meglévő lakóépület bontására** vonatkozó **építésügyi hatósági engedélyezési eljárás indult.**

A Jegyző a 2014. december 01-én kelt, **MI/129028-4/2014** számú, levelében **kizárását kérte a tárgyi ingatlanra vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárás ügyében.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala a 2014. december 15-én kelt, **BPD/002/01396-2/2014.** számú végzésében a **Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Jegyzőjével szemben a kizárási okot állapított meg**, és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006.** (XII. 23.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **343/2006. R.**) **1. § (2)** bekezdésének **f)** pontjában előírtak szerint a tárgyi kérelmet **Hivatalom jogelődjéhez** áttette.

A Jegyző a 2015. január 16. kelt, **MI/3096-2/2015.** számú végzésével **az eljárást az ÉTDR rendszerben Hivatalom jogelődjéhez áttette.**

Az Építtető által előterjesztett bontási engedély iránti kérelem elbírálásakor a következőket állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **34. § (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012.** (XI. 8.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012. R.**) **45. § (1)** bekezdése szerint:

„**45. § (1)** *Bontási engedély alapján végezhető*
a) *a műemléket érintő,*
b) *a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő,*
c) *a zártsorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenység.*"

Hivatalom jogelődjének illetékes építéshatósági referense **2015. év február** hónap **24** napján a tárgyi ingatlanon **helyszíni szemlét tartott**, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a bontási munkákat nem kezdték meg és „*a bontandó épülethez a szomszédos telken nem csatlakozik épület*".

A Budapest XIV. kerület, Ilka utca 12. szám alatti, 32601 helyrajzi számú ingatlant a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló **47/1998.** (X.15.) **Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **BVKSZ**), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló **46/1998.** (X. 15.) **Főv. Kgy. Rendeletének 1. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában meghatározott keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó 1:4000 méretarányú térképe (a továbbiakban **FSZKT**), „*védelmek és korlátozások*" térképlapja szerint „városkép szempontjából kiemelt terület és védett övezet."

A tervezett bontási munkák a BVKSZ városkép szempontjából kiemelt területekre vonatkozó rendelkezéseivel nem ellentétesek.

A kérelemmel érintett ingatlant az FSZKT védelmek és korlátozások tervlapja „*védett övezetbe*" sorolja.

A tervezett bontási munkák a BVKSZ 8. § (5) bekezdésében, a védett övezetekre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

A bontási kérelemmel érintett épület az országos/fővárosi/helyi védettség alatt nem áll, az OÉNY védett ingatlanokról szóló adatbázisában nem szerepel.

A kérelem mellékleteként benyújtott helyszínrajzból megállapíthatóan az elbontandó két épület az ingatlan telekhatárán áll, de egyik épülethez sem csatlakozik közvetlenül a szomszédos telken álló épület.

A bontási tevékenységgel **épület nem zártsorú, vagy ikres beépítésű, valamint nem műemlék és helyi építészeti örökségvédelemmel sem érintett, így jelen esetben a kérelemben megjelölt bontási munka elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye nem szükséges.**

A fent leírtak figyelembevételével az Építtető által előterjesztett bontási engedély iránti kérelmet 312/2012. R. 45. § (1) alapján elutasítottam.

Jelen döntésem rendelkező részében a bontás tudomásulvételével kapcsolatos tájékoztatást az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján tettem.

A **312/2012. R. 2. melléklete tartalmazza a bontási engedély és bontás tudomásulvétele nélkül végezhető bontási tevékenységeket.**

A 2. melléklet 1. pontja szerint:

„**1.** *A bruttó 300,0 m^3 térfogatot vagy a rendezett terepcsatlakozástól mért 4,0 m épületmagasságot meg nem haladó egyszintes építmény bontása, kivéve*
a) *a műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló meglévő épületet,*
b) *valamint a lakást tartalmazó, a zártsorú vagy ikres beépítésű épületet.*"

A bontási tevékenységgel érintett épület lakást tartalmaz

A 312/2012. R. 59. §-a és a 60. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„59. § A 60. § (1) bekezdésében meghatározott bontási tevékenység csak akkor kezdhető meg, ha a kérelmező a tevékenység megkezdése előtt legalább tizenöt nappal a bontási szándékára irányuló kérelmét az építésfelügyeleti hatósághoz benyújtotta, és a bontási tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatóság jogszerű hallgatással tudomásul véve az eljárás megindulásától számított tíz napon belül nem tiltotta meg.

60. § (1) Bontás tudomásulvételéhez kötött minden olyan bontási tevékenység, amely nem tartozik a 45. § (1) bekezdésében felsorolt bontási engedély köteles és a 2. mellékletben felsorolt - bontási engedélyhez vagy bontás tudomásulvételéhez nem kötött - bontási tevékenységek körébe."

Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján az Építtetőnek a tervezett épület bontását megelőzően Hivatalom Építésfelügyeleti Osztályához bontás tudomásulvétele iránti kérelmet kell benyújtania.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről a **Ket. 158. § (1) – (3)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkeznem nem kellett.

A fellebbezéssel megtámadott döntésben foglalt jogok gyakorolhatóságára vonatkozó tájékoztatás a **Ket. 101. § (1)** bekezdése szerint tettem.

A fellebbezési jogot a **Ket. 98. § (1)** és **(4)** bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a **Ket. 99. § (1)** bekezdése határozza meg.

A fellebbezési illeték mértékét **Itv. 29. § (1)** bekezdése, és ugyanezen jogszabály **Mellékletének XV. Cím III. pontja** szabályozza.

A fellebbezési illeték megfizetési módját az **Itv. 73. § (2)** és **(5)** bekezdései szabályozzák.

A fellebbezés indoklási kötelezettségről az Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az elmulasztott nyilatkozat tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről a **Ket. 66. §**-a alapján adtam tájékoztatást.

A Hivatal döntési hatásköre és illetékessége a **Ket. 21. § (1)** bekezdés **b)** pontján, az építési és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006.** (XII. 23.) **Korm. rendelet 1. § (2)** bekezdés **f)** pontján, valamint az **I. mellékl**et **II. rész 20. során,** és a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló **2010. évi CXXVI. törvény 3. § (2)** bekezdésében, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, valamint **13. § b)** pontján **alapul.**

Budapest, 2015. április 24.

dr. Nagy Júlia hivatalvezető
nevében és megbízásából eljárva:

Kosztyu Anikó
osztályvezető

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másolat.

Budapest, 2015. OH. 27.

Korsós Csilla
építéshatósági referens

Budapest Főváros Kormányhivatala XV. Kerületi Hivatala 12.

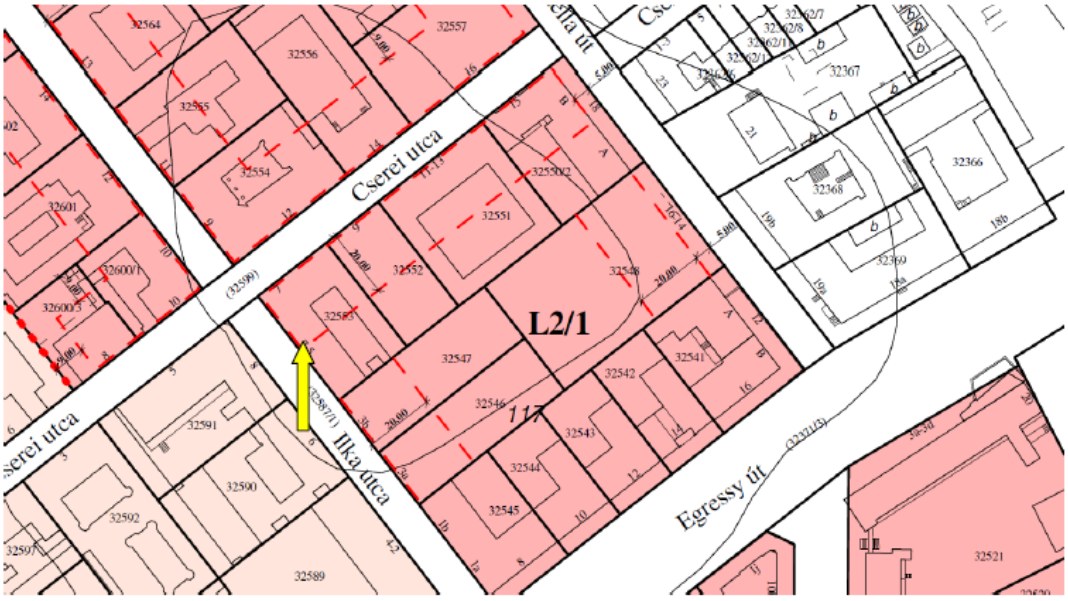
A BP-5D/001/00378-7/2015. számú végzésemről értesül:

1. Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt – építtető — Budapest Pétervárad utca 11-17. 1145
2. Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata – tulajdonos — Budapest Pétervárad utca 2. 1145

Helyi építési szabályzat (részlet)

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m2 lehet.
(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m2-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.
(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m2/m2.
(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.
(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

1 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja
2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet16. §-a
3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a



Városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *3
27. §

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
	[m²]		[%]	[m]	[%]	[%]	[m²/m²]
L2/1	**800/2000**	**Z**	**50**	**- / 18,0**	**35**	**60**	**3,5**
L2/2	**800/2000**	**Z**	**35**	**- / 18,0**	**50**	**45**	**2,5**
L2/3	**800/2000**	**K**	**50**	**- / 16,5**	**35**	**60**	**3,0**
L2/4	**300/800**	**Z**	**50**	**- / 8,5***	**35**	**60**	**1,5**
L2/5	**300/800**	**K**	**50**	**- / 12,5**	**35**	**60**	**1,5**
L2/O	**2000/ -**	**K**	**40**	**- / 18,0**	**30**	**50**	**1,5**

jelmagyarázat: K: kialakult állapot
* OTÉK eltéréssel