

ELŐTERJESZTÉS
az Újpalotai Református Egyházközség részére történő térítésmentes
ingatlanátadásról

Tisztelt Képviselő-testület!



A Budapest XV. kerület, belterület 91158/231 helyrajzi számú, természetben a Budapest XV. kerület, Száraznád u. 2. szám alatti 2024 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonosa.

A területen az Önkormányzat és az Újpalotai Református Egyházközség (a továbbiakban: Egyházközség) között 2014. december 23-án az ingatlan 99 év időtartamra történő térítésmentes használatba adásáról létrejött megállapodás alapján a Református Egyház saját tulajdonban álló templomot épített, melynek eredményeképp a földterület az Önkormányzat tulajdona, a rajta álló - földterülettel elválaszthatatlan egységet képező - építmény az Egyházközség tulajdonában áll.

A tulajdonjogi rendezés érdekében az Egyházközség 2024. február 27-én érkezett megkeresésében kérte az Ingatlan tulajdonjogának az Egyházközség részére történő térítésmentes átadását.

Az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője, a CPR -Vagyonértékelő Kft. által készített ingatlanforgalmi értékelés szerint a 2024 m² nagyságú, korlátozottan forgalomképes vagyonba tartozó ingatlan **becsült értéke: 83.960.000 Ft.**
Könyvszerinti érték: 30.781.439 Ft.

A templomban az Egyházközség rendszeres hitéleti feladatokat lát el, illetve aktív család-, gyermek-, ifjúságvédelmi és szociális tevékenységet folytat.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt) 108. § (2) bekezdés b) pontja alapján „a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében.” Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében „a helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti”

A volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvénybe a 2022. évi LXXVIII. törvénnyel - 2022. december 22-i hatálybalépéssel - beiktatott 14/A. § (1)

bekezdése értelmében „az egyház igényelheti az eredetileg is közvetlenül hitéleti, szakrális célokra épített, állami vagy önkormányzati tulajdonban álló ingatlan vagy ingatlanhányad (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: használati joggal érintett ingatlan) ingyenes egyházi tulajdonba adását, amennyiben azokat az egyház az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvény hatálybalépésekor és az igény benyújtásakor is közvetlenül hitéleti, illetve szakrális célokra használja.” Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint „a használati joggal érintett ingatlant használó egyház az (1) bekezdés szerinti igényét 2026. december 31. napjáig nyújthatja be [...] helyi önkormányzati tulajdonban álló ingatlan esetében a tulajdonos helyi önkormányzat képviselő-testületéhez.”

Az ingyenes vagyonátadásról szóló döntés az Mötv. 42. § 16. pontja alapján a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Az Egyházközség által folytatott hitéleti tevékenységre, valamint a korábban megkötött hosszútávú térítésmentes bérleti szerződés céljára és a területen felépített szakrális építményre tekintettel javaslom az Ingatlan térítésmentes átadását az Újpalotai Református Egyházközség részére.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. április 10.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. sz. melléklet: Száraznád u. 2. tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Újpalotai Református Egyházközség megkeresése
3. sz. melléklet: Száraznád u. 2. térképrészlet
4. sz. melléklet: Értébecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2024. április 8.

Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság
Jogi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2024. április 9.

Aláírás: 

Polgármesteri Kabinet 2024. április 9.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2024. április 9.

Aláírás: 

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján – az igénylő egyházi jogi személy 2024. február 27. napján benyújtott írásbeli bejelentésére hivatkozással – hitéleti feladatainak körében, vallásgyakorlás elősegítése céljából, térítésmentesen az Újpalotai Református Egyházközség (székhely: 1156 Budapest, Száraznád utca 2.) tulajdonába adja a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest XV. kerület, belterület 91158/231 helyrajzi számú, természetben 1156 Budapest, Száraznád utca 2. szám alatti „kivett templom, udvar” megnevezésű 2024 m² nagyságú ingatlant.

Felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan tulajdonjogának ingyenes átruházásáról szóló megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. április 25. (döntésre)

2024. június 30. (szerződéskötésre)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése; 42. § 16. pontja; 46. § (2) bekezdés c) pontja; 50. §-a*
- *A volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 14/A. § (1) és (2) bekezdése*
- *Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdése; 38. cikk (3) bekezdése;*

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 ÁPR 9.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2024 ÁPR 09.
.....hón



Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/245633/2023

2023.09.20

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 91158/231 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Száraznád utca 2.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 2024 (m2) törlő határozat:1857/1/2019/19.06.27

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett templom, udvar	0	2024	0.00	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118683/4/2015/15.09.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 143632/1992/1992.08.13, 221918/1/2004/04.06.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 118683/4/2015/15.09.28

- a T-82479 számú változási vázrajz alapján a 91158/132 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került a 91158/231 - 91158/232 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 91158/231

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	2024
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	beépítetlen	1
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	30 781 439
F 18	Becsült érték	2015	30 781 439

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 91158/231

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2015	+ 30 781 439	30 781 439

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁR.20.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám:

91158/231

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Száraznád utca	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	2024
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 91158/231

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	
		név:	Palota Holding ZRt.
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		30 781 439
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		30 781 439
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Budapest – Újpalotai Református Egyházközség
Fogarasi Gábor vezető lelkész
Budapest 1156, Száraznád utca 2.

Szervezeti egység:	PK
Érk. szám:	6629/2024
Érk. dátum:	2024 FEBR 27.

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Cserdiné Németh Angéla polgármester asszony részére
Budapest 1153, Bocskai utca 1-3.

Fogadó Asszony!
Kérem, hogy ennek a
juttatásról: adatainak
néveléséig meg és ha az
törvényesítő, akkor
kérlek a előterjesztés
előrehaladását a
Képviselő-testület elé.
2024.02.27. Csorvási

Tisztelt Polgármester Asszony!

Egyházközségünk temploma 2018-ban megépült az Önkormányzattól 99 évre kapott telken (helyrajzi szám: 91158/231).

Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz és a Képviselő Testület elé, hogy telek, amelyen templomunk áll az Egyházközség végleges tulajdonába kerülhessen.
Szeretnénk kérni erre nézve a Polgármester asszony felterjesztésén keresztül a Képviselő Testület döntését.

Tisztelettel:

Budapest, 2024. február 26.



Fogaras Gábor
vezető lelkész



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0143
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Száraznád utca 2.



szám alatti

91158/231 hrsz-ú

kivett templom, udvar (alatti telek) ingatlanról

Budapest, 2024. március

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0143
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Száraznád utca 2.
Helyrajzi száma	: 91158/231
Ingatlan megnevezése	: kivett templom, udvar (alatti telek)
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: templom, udvar
Övezeti besorolása	: Vi-3/Al/SZ-TN1-cs
Beépíthetőség	: 50%
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, tulajdonba adáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 2024 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Értékelt alapterület	: 2024 m ² Fajlagos m ² ár: 41 482 Ft/m ²
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke:

83 960 000 Ft
azaz **Nyolcvanhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

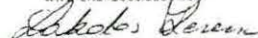
A megállapított érték kizárólag a földterületre vonatkozik, és nem tartalmaz épület, burkolat ill. tereptárgy értékét.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 20.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 22.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecseles.com



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, tulajdonba adáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1156 Budapest, Száraznád utca 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	2024,0 m ²
Helyrajzi száma:	91158/231
Ingatlan megnevezése:	kivett templom, udvar (alatti telek)
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	templom, udvar
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: a T-82479 számú változási vázrajz alapján a 91158/132 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került a 91158/231 - 91158/232 helyrajzi számú ingatlanokra.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Száraznád utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

A forgalomképtelen és krolátozottan forgalomképes ingatlanok adásvétele nem jellemző, az ingatlanpiac változásai nincsenek direkt hatással a megállapított értékre.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

A telek sík területű, formájára vonatkozóan szabálytalan sokszög alakú. A területen az Újpalotai Református Egyházközség épülete áll, amely értékbecslésünk tárgyát nem képezi, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik. A terület gondozott, füvesített, fákkal beépített, térkövel burkolt, valamint a parkolóhelyek murvával szórtak. A telek összközműves, amely a Református templomba is bevezetésre került. Az ingatlan megközelítése mindvégig betonozott úton lehetséges.

Az övezeti besorolása Vi-3/AI/SZ-TN1-cs Intézményi építési övezet, melynek részletes övezeti leírását mellékletben csatoltuk.

A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Vi-3/AI/SZ-TN1-cs
Beépíthetősége:	50%
Szintterületi mutatója:	1 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítési mértéke:	50%
Településen belüli elhelyezkedése:	Újpalota
Beépítettség:	szabadonálló
Tájolás:	D-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Burkolat:	parkosított murvás terület
Burkolat állapota:	jó
Egyéb tereptárgy:	épület, fák

Megjegyzés:

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. Önkormányzati Ingatlanvagyon és forgalomképtelen ingatlanok értékbecslését a 1/2002.(BK8.) BMEÜM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv szerint készítjük.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátrálévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Szárznád utca 2.	Budapest, XV. ker. Pázmány Péter	Budapest, XV. ker. Rákospalota	Budapest, XV. ker. Rákospalota
megnevezése:	kivett templom, udvar (alatti telek)	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	2 024	2 000	1 091	1 298
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		120 000 000	85 000 000	109 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		54 000	70 119	76 202
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-5%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		5%	0%	0%
övezeti besorolás/béépíthetőség		25%	20%	20%
bontandó épület		0%	5%	5%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
alak, forma, lejtésviszonyok		0%	0%	0%
Összes korrekció:		40%	15%	21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		75 535	80 872	92 486
Fajlagos átlagár:		82 964 Ft/m²		
Egyéb értékcökkentő tény. Forgalomképtelen, nem beépíthető			-50%	
Módosított átlagár:		41 482 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		83 960 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Víz és villany közműves, építési telek, 25%-ig beépíthető, gksz övezetű telek.
(forrás: ingatlan.com/33819856)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m²) épülettel
(forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

83 960 000 Ft

azaz **Nyolcvanhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása kevésbé jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszert ellenőrző számításként vettük figyelembe. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet a jelen értékelési feladatban nem alkalmazunk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	83 960 000 Ft	100%	83 960 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			83 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

83 960 000 Ft

azaz, **Nyolcvanhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőktől (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (amennyiben van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Száraznád utca 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **83 960 000 Ft**
azaz **Nyolcvanhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 20.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : korlátozottan forgalomképes

Budapest, 2024. március 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/245633/2023

2023.09.20

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 91158/231 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Száraznád utca 2.

II RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2024 (m2) törlő határozat: 1957/1/2019/19.06.27

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett templom, udvar	0	2024	0.00	

III RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118683/4/2015/15.09.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 143632/1992/1992.08.13, 221918/1/2004/04.06.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III RÉSZ

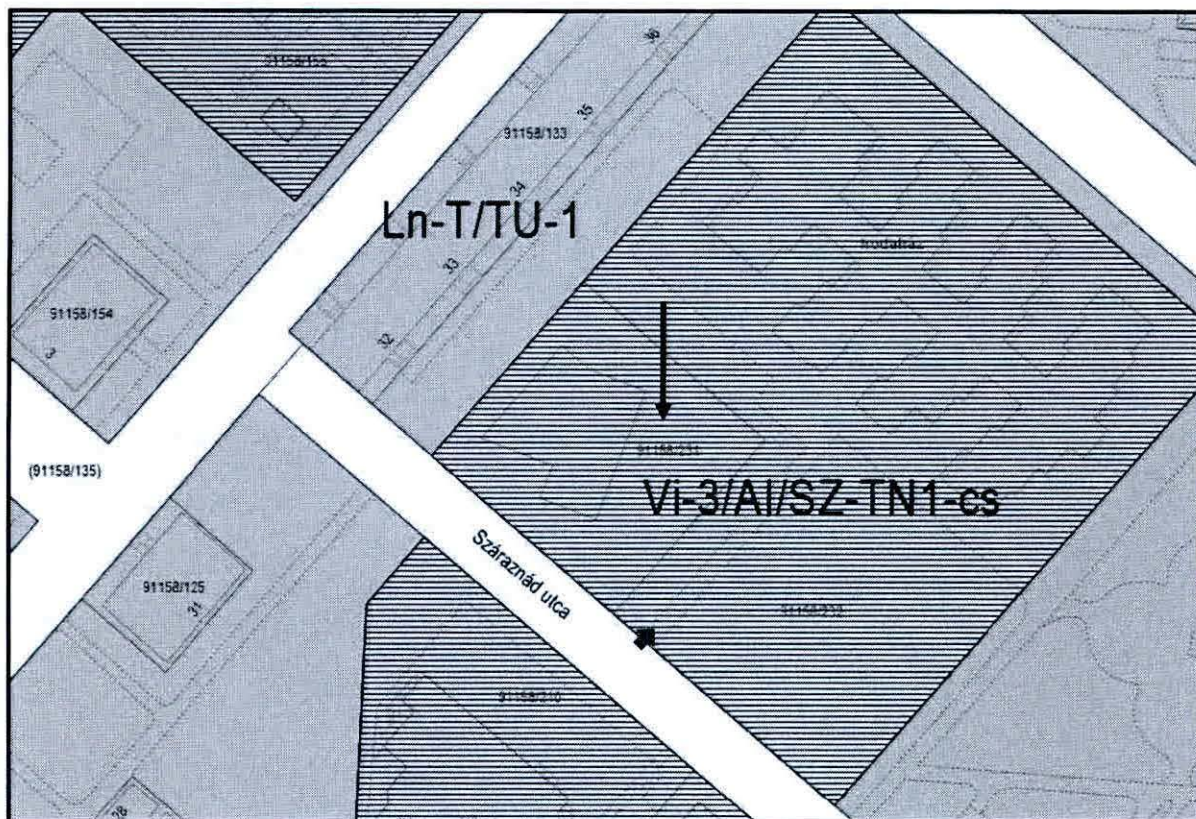
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 118683/4/2015/15.09.28

- a T-82479 számú változási vázrajz alapján a 91158/132 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került a 91158/231 - 91158/232 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

TULAJDONILAP VÉGE

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

87. A VI-3 jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

98. § (1) A VI-3 jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **VI-3/AI/SZ-N1**, **VI-3/AI/SZ-TN1-cs**, **VI-3/AI/SZ-TN2-cs** és a **VI-3/AI/SZ-TN3-cs** építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az OTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 8. számú táblázatában rögzített paraméterekkel.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- a) lakás - a szolgálati lakás kivételével -, szállás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) önálló parkolóház,
- d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatói rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
- e) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés.

(4) Ahol az **előkert** nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.

(5) Meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet.

(6) Az alapfokú nevelési oktatási intézmény telkén a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-sportudvar, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.

(7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

99. § (1) A VI-3/AI jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **VI-3/AI/SZ-M1** és a **VI-3/AI/SZ-K1** építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az OTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 8. számú táblázatában rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melynek rendeltetését a (5)- (6) bekezdések határozzák meg,

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A VI-3/AI/SZ-M1 jelű építési övezet területén épület a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) lakás,

b) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

c) önálló parkolóház,

d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.

(5) A VI-3/AI/Z-K1 jelű - jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, irodai rendeltetésű - építési övezet területén

a) a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

ab) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

ac) önálló parkolóház,

ad) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

100. § (1) A VI-3 jelű építési övezetek területén a telek a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint építhető be a VI-3/AI/SZ-P1 és a VI-3/AI/SZ-P2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 8. számú táblázatában rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

a) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető, melyekben a 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b)-c) pontok figyelembevételével,

b) a VI-3/AI/SZ-P1 jelű építési övezet területén a 90. § szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás kizárólag a telken megengedett legnagyobb szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető,

c) a VI-3/AI/SZ-P2 jelű építési övezet területén a 90. § szerinti alapfokú intézmények épületei és rendeltetései közül kizárólag

ca) bölcsőde, óvoda, továbbá

cb) szolgálati lakás

létesíthető.

d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Földszinti épületrész vagy pince zárófödémén zoldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(5) A Parkváros teljes beépítéséig a beépítésre szánt, de még nem beépített telken elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

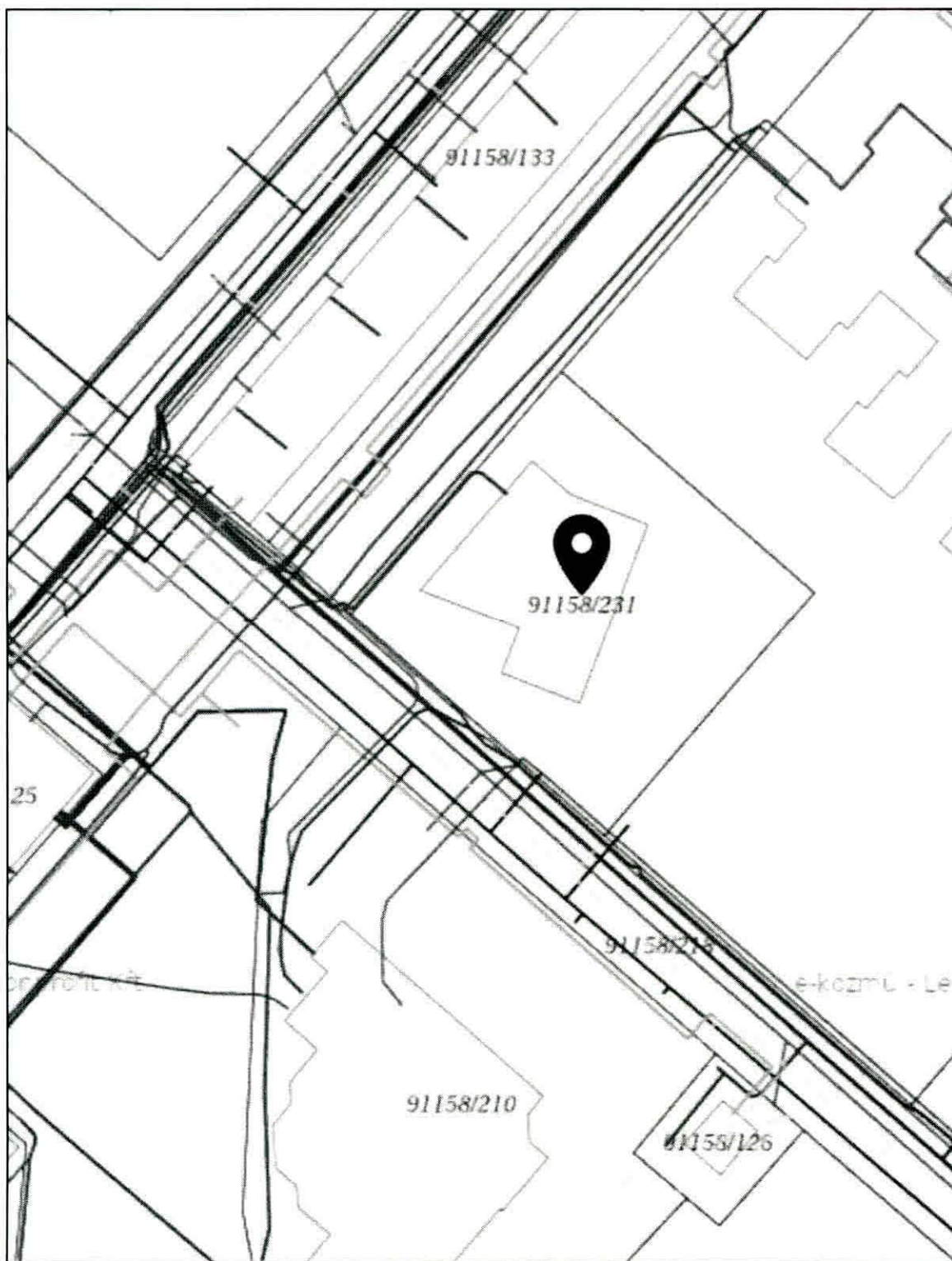
Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK							
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	legnagyobb épület- magassága
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	
					terepszint		általános	parkolási		
felett	alatt									
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B _{Éh}	m ²	m	%		m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	
6.	VI-3/AI/SZ-TN1-cs	SZ	5000	-	50	50	0,85	0,5	35	16

K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA						AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
az épület		az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma		
az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint	osztó-szám	max. szám					
m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-

Magyarázat	Beépítési mód: SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zárt-sorú	Intézmények AI= alapintézmény, azon belül: N=nevelési EÜ=egészségügyi M=művelődési Te=egyházi Sp=sport G=gazdasági jellegű K= kereskedelmi, szolgáltató	Épületelhelyezés zárt-sorú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zárt-sorú HZT = Hézagosan zárt-sorú testvérházas HZD =Hézagosan zárt-sorú oldalhatáros	Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ= szabadonállóan Egyéb beépítési jellemző: TU= telepszerű üszótelkes U= üszótelkes T= telepszerű
------------	--	--	--	---

Szabály hivatkozás: SZT= szabályozási terv szerint § = § szerint Terület hivatkozás P=Parkváros MT= MÁV telep	Egyéb jelölés: / S= saroktelek esetén / Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	Rendeltetési egység szám osztószámai: Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterterületre vetített osztószáma * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
--	---	--

KÖZMŰTÉRKÉP



AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. vizsgált terület környezete



02. vizsgált terület



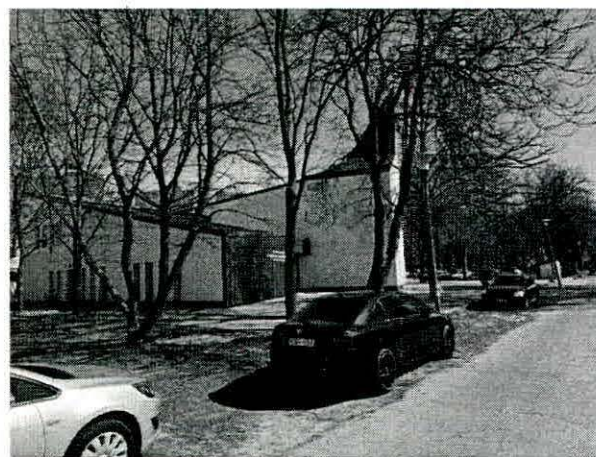
03. vizsgált terület környezete



04. vizsgált terület környezete



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület