

**B E R I N G S T U D I O K F T**  
**1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .**



**Értékbecslési szakvélemény**  
**a**  
**1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti**  
**15292/3 helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**FEJLESZTÉSI TERÜLET**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2020. október 12.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Az értékelő társaság:    | Bering Stúdió Kft.                                                        |
| Szakértő(k) neve:        | Tóth Péter, dr. Török Tamás                                               |
| Az értékbecslés zárása:  | 2020.10.12.                                                               |
| Az értékbecslés hatálya: | 2020.01.12.                                                               |
| A vizsgálat célja        | forgalmi érték megállapítása értékesítéshez                               |
| Megbízó:                 | Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.) |

### Az ingatlanok adatai

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Az ingatlanok megnevezése: | Kivett, beépítetlen terület                                   |
| Az ingatlanok címe:        | 1023 Budapest, Bécsi út 18 (14823/1 hrsz.)                    |
| Az ingatlanok leírása:     | Telek 1 1 db 1100 m <sup>2</sup> Épület 0 db 0 m <sup>2</sup> |

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szeszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között. A tömegközlekedési ellátottság jó: kötöttpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárat gépkocsi behajtón kívül burkolatlan. A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta. Az ingatlan beépítetlen.

A vizsgált ingatlanokra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-

testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák.

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **LK-2/SZ-27-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 15 %-ban, 0,4+0,3-as szintterületi mutató megtartása mellett, 7,5 m magasságban lehet beépíteni. Az új épületnek szabadonállóan kell elhelyezkednie. A főépítési tájékoztatás szerint a telkekre 2 lakás helyezhető el.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgalmak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgalmakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgalmakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgalmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent. A szolgalmak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetők lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgalmak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgalmak jogosultjának beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét, mint jelentős kockázatot további -15%-os korrekció beépítésével érvényesítjük.

|                                   |                       |                    |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Forgalmi érték (nettó)</b>     | 1 EUR = 350 Ft        |                    |
| Összehasonlító megközelítés       | 143 800 000 Ft        | 410 857 EUR        |
| Maradvány szemléletű megközelítés |                       |                    |
| Egyeztetett érték                 | <b>143 800 000 Ft</b> | <b>410 857 EUR</b> |

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

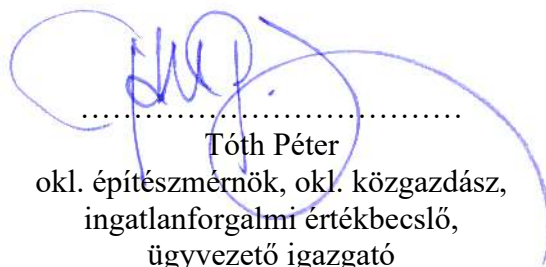
### Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2020. október 12.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

#### 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

#### 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

## **1. FELADATMEGHATÁROZÁS**

### **1.1. Megbízó**

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

### **1.2. A megbízás tárgya**

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy készítse el a 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B. szám alatti 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett fejlesztési telek forgalmi értékbecslését.

### **1.3. Az értékbecslés célja**

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### **1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya**

- helyszíni szemle 2020. október 2.
- értékelés zárása 2020. október 12.
- értékelés hatálya 2021. január 12. (3 hónap)

## **2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap (2020.09.22.)
- településrendezési osztály állásfoglalása (XXIV/343-2/2020)
- szabályozási terv kivonata
- változási vázrajz (2015.06.30.)

### **2.2. Szakértői módszer**

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt. A tulajdonos képviselője irodájában szóbeli tájékoztatást adott a szabályozási változás körülményeiről, a változással érintett terület pontos nagyságáról.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

### 2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonerőtelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2020.09.22.)

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| - cím:                       | 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B                                      |
| - helyrajzi szám:            | 15292/3                                                               |
| - terület (m <sup>2</sup> ): | 1100                                                                  |
| - megnevezés:                | kivett, beépítetlen terület                                           |
| - tulajdonos:                | Budapest II. kerületi Önkormányzat                                    |
| - tulajdoni hányad           | 1/1                                                                   |
| - jogcím:                    | 1991. évi XXXIII. tv.                                                 |
| - jelzálog:                  | -                                                                     |
| - szolgalmak:                |                                                                       |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető átjárási szolgalmak                  |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető gázvezetési szolgalmak               |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető vízvezetési szolgalmak               |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető csatorna átvezetési szolgalmak       |
| - egyéb:                     | Vezetékjog 9 m <sup>2</sup> területre<br>jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. |
| - széljegyek:                | -                                                                     |

Az ingatlan közmű vezetései és átjárási szolgalmakkal terhelt, a tulajdoni lap, valamint a rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint.

**A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az a Megbízó kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékául, ugyanakkor közműhöz kapcsolódó, valamint átjárási szolgalmi jog terheli.**  
**Értékelésünk per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Zöldmál városrészben, a Szépvölgyi út mentén, a Pusztaszeri út közelében fekszik. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A szomszédos terület Újlak a Dunapart mentén húzódik, sűrű, nagyvárosias beépítésű intézményi és lakó övezet, mely a Bécsi és Lajos utak, illetve az Árpád fejedelem útja mentén alakult ki. Mindhárom útvonal fontos észak-déli tengely, így HÉV, villamos és buszjáratok is érintik, kiváló tömegközlekedési kapcsolatot biztosítva. A jó közlekedés ma is számos intézményt vonzott a környéken Buda egyik legsűrűbb központi irodai negyede alakult ki a Bécsi és Lajos utcák között. Közlekedési szempontból a Kolosy tér a tradicionális központ, ennek oka, hogy ide csatlakozik be közeli hegyvidéki területek fontos

feltárási útja a Szépvölgyi út. A Kolosy tér környezete ezért kereskedelmileg is frekventált (Kolosy téri piac, Új Udvar Bevásárlóközpont, éttermek, kávéházak).

A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között.

A tömegközlekedési ellátottság jó: kötőpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

### 3.3. Telek

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajton keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárat gépkocsi behajton kívül burkolatlan.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta.

### 3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítetlen.

### 3.6. Hasznosítás, fejlesztés

#### Szabályozási környezet

##### A Településrendezési Osztály területre vonatkozó hivatalos adatszolgáltatása

A vizsgált ingatlanokra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant a **LK-2/SZ-24-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az építési övezet paraméterei a következők:

| Övezet            | beépítés módja | telek              |                      |                    |                               |                               | szintterületi mutató           |                                | legkisebb zöldfelület | l építmény-magasság<br>rend. egység száma |          |
|-------------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------|
|                   |                | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legkisebb mélysége | legnagyobb beép. terep felett | legnagyobb beép. terep. alatt | átlalános                      | parkolási                      |                       |                                           |          |
|                   |                | m <sup>2</sup>     | m                    | m                  | %                             | %                             | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                       | m                                         | db       |
|                   |                | BÉM                | LKT                  | LKS                | LKM                           | LNB                           | STM                            | STT                            | LKZ                   | LNB                                       |          |
| <b>Lk-2/Sz-24</b> | <b>SZ</b>      | <b>1000</b>        | <b>20</b>            | <b>30</b>          | <b>15</b>                     | <b>25</b>                     | <b>0,4</b>                     | <b>0,3</b>                     | <b>25</b>             | <b>7,5</b>                                | <b>2</b> |

A tájékoztatás szerint a telken összesen 2 rendeltetési egység helyezhető el.

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlanon az értékelés időpontjában hasznosítatlan volt.

### 3.7. SWOT analízis

| <b>Előnyök<br/>(+)</b>                                               | <b>Hátrányok<br/>(-)</b>                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| keresett lakóövezeti fekvés                                          | beépíthetőséget nehezítő szolgalmak                                                 |
| Jó megközelítés és tömegközlekedési kapcsolat                        |                                                                                     |
| kedvező telekalak                                                    |                                                                                     |
| <b>Lehetőségek<br/>(+)</b>                                           | <b>Veszélyek<br/>(-)</b>                                                            |
| szolgalmak megváltása és a telek övezeti elírások szerinti beépítése | szolgalmak megválthatósága, illetve annak ismeretlen tartalma miatti bizonytalanság |

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

| Gazdasági mutatók                        | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2020</i> |        |        |        |        |        |        |        |
| GDP növekedés (%)                        | 1,9    | 3,7    | 2,9    | 2,1    | 4,2    | 4,8    | 4,5    |
| Kiskeresk. forgalom változása (%)        | 0,3    | 1,8    | 3,0    | 5,0    | 4,7    | 6,0    | 7,6    |
| Ipari termelés (%)                       | 1,4    | 7,6    | 7,5    | 0,8    | 5,3    | 3,9    | 5,4    |
| Beruházások (%)                          | 7,3    | 11,2   | 1,9    | -14,4  | 16,7   | n.a.   | n.a.   |
| Munkanélküliségi ráta- ILO (%)           | 10,2   | 7,6    | 6,8    | 5,1    | 4,2    | 3,7    | 3,5    |
| Infláció (%)                             | 1,7    | -0,2   | -0,1   | 0,4    | 2,3    | 2,9    | 4,0    |
| HUF/EUR (éves átlag)                     | 296,92 | 308,66 | 309,90 | 311,46 | 309,21 | 318,87 | 325,35 |
| HUF/USD (éves átlag)                     | 223,70 | 232,52 | 279,46 | 281,44 | 274,27 | 270,25 | 290,66 |
| Kamatszint - 10 éves (%)                 | 5,9    | 4,8    | 3,4    | 3,4    | 3,0    | 2,7    | 2,1    |

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016 óta a magyar piacon klasszikusnak számító konzervatív befektetők is visszatértek. Az ország nemzetközi befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780 millió eurót. 2018 során a gyengébb első félévet (420 millió euró) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 millió euró értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt.

Ahogy az már 2014 óta folyamatosan tapasztalható, a nemzetközi befektetők jelenléte mellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok, intézményi befektetők aktivitása is. 2019 során a teljes befektetési volumen 74% (2018-ban 64%) volt magyar, a legnagyobb hazai intézményi befektetők a hazai ingatlanalapok, különösen az ERSTE és az OTP ingatlanalapjai. Mindkét alap 3-4 nagyobb irodapiaci és retail tranzakciót hajtott végre 2019-ben (Roosevelt 7/8, Corvin Science Park, Advance Tower 1-2). Nagy mértékű befektetési volumen köthető még az INDOTEK csoporthoz (Duna Pláza, Sofitel Budapest Chain Bridge Hotel, Hotel Gellért) illetve az Adventum befektetési Alaphoz (Buda Square, KÖKI Terminál).

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a

munkahelyük elvesztésével kell szembenéznük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet.

Látható, hogy minél tovább maradnak fenn a járvány terjedését mérsékelni hivatott korlátozások, annál súlyosabb gazdasági következményekkel kell számolni. Mivel a vírus hatásmechanizmusa még nem teljesen feltárt nem ismert, például az, hogy előfordulhat-e a fertőzésből kigyógyultak felülfertőződése, továbbá vakcina sem nem áll még rendelkezésre, így nem tudható, hogy meddig szükséges a korlátozások fenntartása. Európában a nyár közepéig sikerült többé-kevésbé normalizálni a járványhelyzetet, de augusztusban a járvány terjedése ismét felgyorsult, így szeptembertől további jelentős mobilitási korlátozásokkal kell szembenéznünk. Ha ezek a korlátozások hónapokra fennmaradnak, akkor alig lesz olyan gazdasági ágazat, amelyik markáns visszaesés nélkül élheti meg a következő éveket.

A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatkozó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.

A befektetési kockázati szintek 2015-2019 közötti időszakban érzékelhetően csökkentek, amit a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje ugyanakkor még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van: 2020 I. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 5,25% kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 4,75/5,25% logisztikai ingatlanok esetében 7,25%-os szinten álltak (JLL). A COVID-19 helyzet kapcsán bizonytalanság alakult ki a befektetési piacokon, ami első sorban a tranzakciók zárásához szükséges nemzetközi utazások korlátozása miatt technikai korlátként jelentkezett. Ugyanakkor a likviditás nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, bár vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-1,00%-kal emelkedett. Ezen elvárásokra azonban az eladói oldal érdemben nem reagált. Fentiek mellett 2020 II. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak: iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 5,75/6,00% logisztikai ingatlanok esetében 7,00% (JLL).

## 4.2. Lakáspiac

A 2014-15-ös mélyponthoz viszonyítva, európai szinten is jelentős mértékű áremelkedés ment végbe a magyar és különösen a budapesti lakáspiacon. Ez megjelent a használt és az újépítésű lakások áraiban is. Az áremelkedés hajtóerőiként több tényezőt azonosíthatunk: a gazdasági válság miatt elhalasztott vásárlások azonnali jelentkezését, a budapesti belvárosban a rövidtávú bérbeadás haszna által generált befektetői kereslet, állami áfacsökkenés által generált kínálati többlet, állami családtámogatás által generált keresletnövekedés. Mindezen tényezők mellett megjelent egy – az áremelkedéshez viszonyítva jóval szerényebb méretű – de általános bérnövekedés is. E tényezők hatása 2019 nyarára kifulladásra, illetve az áremelkedés mértéke messze meghaladta az átlagos jövedelemnövekedés mértékét, a befektetői keresletet elszívta az állam saját közvetlen finanszírozása („szuper államkötvény”), az áfakedvezmény megszűnt, míg a válság miatt visszafogott keresletet már kielégítették. 2020 januárjára éves szinten mérten 30%-os keresleti visszaesést regisztráltak a lakáspiacon, mely óvatos előrejelzés szerint is az árak stagnálását vetíti előre a közeljövőre. A fővárosi lakáspiacon a

helyzet lényegesen súlyosabb, a 2018-as csúcshoz képes 2019-ben 40%-kal esett vissza a tranzakciószám. A 2020-as társadalmi korlátozások tovább csökkentették a keresletet, az áprilisi tranzakciószám a 2019-es év azonos hónapjához viszonyítva további 38%-kal alacsonyabb volt, elérve ezzel a 2014-es mélypontot. Az ingatlanok kínálati áraiban - a piac késleltetett reakciója miatt – a beállt keresletcsökkenés nem jelent meg, csökkenés egyelőre a lakások bérleti díjaiban tapasztalható.

A fővárosi használt téglalakások négyzetméterárai átlagos négyzetméterárak továbbra is az V. kerületben a legmagasabbak, 1 000 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t meghaladó, míg a budai kerületekben (kivéve XXII. kerület) és belvárosi VI. és XIII. kerületben 800-950 ezer Ft/m<sup>2</sup> árszint volt jellemző. A belső kerületek többségében állapottól függően 650-800 ezer forintért keltek el a téglalakások, míg panellakások árai 500 ezer Ft/m<sup>2</sup> körül mozognak (bár ez utóbbi szegmens a legérzékenyebb a gyors változásokra. Az értékesítési idő egyértelműen hosszabb lett, nem ritka a fél éves periódus.

A fővárosi újlakások piacát tekintve 2020 Q2 adatok szerint Budapesten 463 beruházásban épülnek új lakások, összesen 33 189 (OC), ami cca. 1,7%-os csökkenést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. Ezek közül -minden más területet megelőzően - a legtöbb új beruházás, összesen 82 a XIII. kerületben tart a megvalósítás különböző fázisaiban. A II. kerületben 26 beruházásban összesen 388 lakás fejlesztése zajlik, és a tanulmány készítése idején ezeknek csak cca. 24% szabad. Az új lakások átlagára a fővárosban a vizsgált projektek alapján 1 026,0 eFt/m<sup>2</sup>, ami 7,0%-os emelkedést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. A II. kerületi átlagár ezen belül lényegesen magasabb, 1 632 eFt/m<sup>2</sup>. A számokat vizsgálva megállapítható, hogy a II. kerületi lakáspiacon a bekövetkezett áremelkedés ellenére is folyamatos maradt a vevői érdeklődés és az értékesítés.

#### **4.3. COVID 19 járvány vélhető ingatlanpiaci hatásai**

A vizsgálatunk zárásakor Európában is széles körben elterjedt a Kínából indult koronavírus járvány (COVID 19). A járvány gyors terjedésének megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozik, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenéznük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet.

Látható, hogy minél tovább maradnak fenn a járvány terjedését mérsékelni hivatott korlátozások, annál súlyosabb gazdasági következményekkel kell számolni. Mivel a vírus hatásmechanizmusa még nem teljesen feltárt nem ismert, például az, hogy előfordulhat-e a fertőzésből kigyógyultak felülfertőződése, továbbá vakcina sem nem áll még rendelkezésre, így nem tudható, hogy meddig szükséges a korlátozások fenntartása. Ha nyár közepéig sikerül többé-kevésbé normalizálni a járványhelyzetet, akkor a súlyos rövidtávú következményeken túl csak a leginkább érintett iparágakban kell tartós következményekkel számolni, de ha a gazdasági korlátozások hónapokra fennmaradnak, akkor alig lesz olyan gazdasági ágazat, amelyik markáns visszaesés nélkül élheti meg a következő éveket.

Az ingatlanpiac jellegéből adódóan némileg lassabban reagál, de a szállodák és a vendéglátó egységek, illetve a legtöbb retail terület piacán érzékelhető az árak eróziója. Az általános félelem, továbbá a határzárak és az utazási korlátozások miatt a turizmus tartós ellehetetlenülése, a turisztikai és vendéglátási szektorban érintett ingatlanok (szállodák, vendéglátó egységek) esetében az optimista forgatókönyvek szerint is legalább 1-3 év szükséges a 2019 évi eredmények eléréhez, ha erre egyáltalán lesz lehetőség. A kijárási és nyitvatartási korlátozások nagyon súlyosan érintik a kereskedelmi egységeket, melyek nagyrészt zárva tartottak, illetve korlátozott nyitvatartás mellett is csak a normál forgalom 5-10%-át voltak képesek hozni. Ugyanakkor a külföldi utazások korlátozása miatta hazai forgalom a vidéki, legfőképp a balatoni szállodák felé fordult, így itt a július-augusztus a 2019 évihez hasonló, vagy azt meghaladó eredménnyel zárult. A COVID folyamat hazai vesztese egyértelműen a főváros turisztikai infrastruktúrája, mely 85%-ban a külföldi turistákra optimalizált.

Különösen a bevásárlóközpontok esetében jellemző a bérlők részéről a bérleti díj csökkentésére, vagy elengedésére irányuló kérése, mely elsősorban március 15 és június 15 közötti időszakra vonatkozott. A részpiacot egyébként is érzékenyen érintette az online kereskedelem, mely jelentősen előre tört a járvány időszakában. Várható, hogy az átmeneti bérleti díj csökkentéshez hosszabb távú keresletcsökkenés is párosul, így az árcsökkentő hatás hosszabb távon is érinti a szektort.

Az irodapiacon a home office napi rutinná válása okoz vélhetően tartós keresletcsökkenést, de ennek jelei még nem mutatkoznak, legfeljebb az előbérleti igények mérséklődtek.

A COVID 19 válság szempontjából legkevésbé érintett a logisztikai ingatlanok piaca, mivel a házhozszállítási igény jelentősen megnőtt, így számolni kell a raktározási igények további markáns növekedésével.

A 2019-re már egyébként is befékezett hazai lakáspiac esetében szintén érzékelhetők voltak a visszaesés jelei: leginkább az albérleti piac növekvő kínálatában, és a lakásbérleti díjak markáns csökkenésében. A COVID 19 válság miatt további átalakulás és kínálatbővülés jöhet a használt lakások piacán egyrészt a járványhatás miatt megtorpanó albérletpiac, másrészt a hitelmoratórium részleges lejáta miatt. Az elmúlt egy-két évben befektetési céllal, részben lakáshitelből vásárlók ugyanis a hitelmoratórium lejártával ingatlanuk eladására kényszerülhetnek. 2018-ban és 2019 első felében a befektetési célú vásárlók egy része lakáshitelből finanszírozta a lakásvételt, és a kiadásból, elsősorban a turistákat célzó rövid távú lakáskiadásból származó bevételből fizette a törlesztőrészletet. A járvány miatt azonban töredékére esett a Budapestre látogató turisták száma, így a szóban forgó lakások jelentős része üresen áll vagy hosszabb távra adták bérbe, jóval alacsonyabb bevételi szint mellett. A kínálat növekedése miatt az albérletárak is 10-15 százalékkal csökkentek március óta. A márciusban bevezetett általános hitelmoratórium még adott egy kis haladékot, de a moratórium csak 2020.12.31-ig szól, a kormány által bejelentett hosszabbítás azonban szelektív, a befektetőkre nem vonatkozik, ezért – mivel a lakások kiadásából nincs vagy jóval alacsonyabb lehet a bevétel – a tulajdonosok az érintett lakások értékesítésére kényszerülnek. Az elmúlt években a fővárosban vásárlók cca. 30%-a befektetési céllal vett ingatlant, így körülbelül 4-5 ezer lakásról lehet szó, amelyeknél felmerülhet a lakáseladás.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecsülés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A fejlesztési ingatlan-együttes piaci értéke meghatározásának egyik lehetséges módszere az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az ingatlant a **maradványértékelés módszerével** nem értékeljük. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái. A budai oldalon a 1,0-1,5 M Ft/m<sup>2</sup> közötti árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 900-1200 m<sup>2</sup> közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,7 szintterületi mutatójú telkek

#### Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, valamint bérleti díjait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

| Helyszín, dátum                                                                              | Telek<br>m <sup>2</sup> | Épület<br>m <sup>2</sup> | Jellemzők                                                                                                                                                                                                                       | Kínálati<br>ár<br>M Ft | Eladási<br>ár<br>M Ft | Fajl. ár<br>eFt/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2019/20 (adás-vételi és kínálati árak)</b> |                         |                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                       |                                |
| Budapest, II.<br>Újlak<br>Kilátás utca<br>(2019.02.)                                         | 527                     | -<br>500                 | Központi fekvésű, sarki pozíciójú,<br>beépítetlen fejlesztési telek,<br>bontandó házzal, panorámával. L3-<br>II-02 övezet.<br>Felszíni beépítés: 20%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 7,5 m,<br>szintterületi mutató: 0,95 | <b>119,0</b>           |                       | (226)<br>(236)                 |
| Budapest, II.<br>Törökvész<br>Lévay utca<br>(2019.07.)                                       | 1119                    | -<br>839                 | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek.<br>L3-II-04 övezet.<br>Felszíni beépítés: 20%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 9,5 m,<br>szintterületi mutató: 0,75                                                  |                        | <b>262,4</b>          | <u>234</u><br><u>313</u>       |
| Budapest, II.<br>Szépvölgyi út<br>(2020.10.)                                                 | 1079                    | -<br>432                 | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek.<br>Lke-2/SZ-N3 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 7 m,<br>szintterületi mutató: 0,4                                                  | <b>209,0</b>           |                       | (194)<br>(484)                 |
| Budapest, III.<br>Toboz u.<br>(2020.10.)                                                     | 2037                    | -<br>815                 | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek.<br>Lk-2/SZ-N1 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 9,5 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,5                                            | <b>280,0</b>           |                       | (137)<br>(344)                 |

## Korrekciók, értékképzés

### Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2019/20-as adatok).

### Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciót nem alkalmazunk;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota). Negatív korrekciót az 1-2. és 4. ingatlannal szemben alkalmazunk.;

- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. A Toboz utcai adattal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- **Bontási igény** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket. Egyik adattal szemben sem alkalmazunk korrekciót.
- **Beépíthetőség** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- **Építési engedély, tervek** szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- **Panoráma** szempontjából az 1-2. és 4. adattal szemben alkalmazunk értékcsoökkentő tényezőt.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgalmak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgalmakkal terhelten) is beépíthető, azonban a szolgalmakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgalmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent.

A szolgalmak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetőek lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgalmak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgalmak jogosultjának beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét mint jelentős kockázatot további -15%-os korrekció beépítésével érvényesítjük.

|                                       |        | Vizsgált      | Összehasonlító adatok |            |               |            |
|---------------------------------------|--------|---------------|-----------------------|------------|---------------|------------|
|                                       |        |               | 1.                    | 2.         | 3.            | 4.         |
| Település                             |        | Bpest, II.    | Bpest, II.            | Bpest, II. | Bpest, II.    | Bpest, III |
| Városrész                             |        | Zöldmál       | Újlak                 | Törökvész  |               | Mátyáshegy |
| Utca, közterület                      |        | Szépvölgyi út | Kilátás               | Lévay      | Szépvölgyi út | Toboz      |
| Házszám                               |        | 84B           |                       |            |               |            |
| Terület                               | m2     | 1 100         | 527                   | 1 119      | 1 079         | 2 037      |
| Övezet                                |        |               | L3-II-02              | L3-II-04   | Lke-2/SZ-N3   | Lk-2/SZ-N1 |
| Beépíthetőség                         |        | 15%           | 20%                   | 20%        | 15%           | 15%        |
| Építménymagasság                      | m      |               | 7,50                  | 9,50       | 7,00          | 9,50       |
| Szintterületi mutató                  | m2/m2  | 0,40          | 0,95                  | 0,75       | 0,40          | 0,40       |
| Építhető felszíni terület             | m2     | 165           | 105                   | 224        | 162           | 306        |
| Építhető szintterület                 | m2     | 440           | 501                   | 839        | 432           | 815        |
| Kínálati ár                           | eFt    |               | 119 000               |            |               |            |
| Értékesítési ár                       | eFt    |               |                       | 262 400    | 209 000       | 280 000    |
| Dátum                                 |        |               | 2019.02               | 2019.07.   | 2020.10.      | 2020.10.   |
| Kiinduló fajlagos érték               | eFt/m2 | 149,44        | 225,81                | 234,50     | 193,70        | 137,46     |
| Kínálati korrekció                    |        |               | -10%                  |            | -10%          | -10%       |
| Tranzakció jellege                    |        |               |                       |            |               |            |
| Dátum szerinti korrekció              |        |               |                       |            |               |            |
| Kiinduló fajlagos érték               | eFt/m2 | 140,36        | 203,226               | 234,495    | 174,328       | 123,711    |
| Kiindulási érték                      |        | 100%          | 100%                  | 100%       | 100%          | 100%       |
| makrokörnyezeti adottságok            |        | 100%          |                       |            |               |            |
| mikrokörnyezeti jellemzők             |        | 100%          | -5%                   | -10%       |               | -5%        |
| megközelítés                          |        | 100%          |                       |            |               | 5%         |
| zöldfelület                           |        | 100%          |                       |            |               |            |
| területi méret                        |        | 100%          | -5%                   |            |               | 20%        |
| alak, lejtés viszonyok                |        | 100%          |                       |            |               |            |
| közművek                              |        | 100%          |                       |            |               |            |
| telekfejlesztések                     |        | 100%          |                       |            |               |            |
| beépítés, bontás                      |        | 100%          |                       |            |               |            |
| beépíthetőség mértéke                 |        | 100%          |                       |            |               |            |
| fejlesztési terv, építési engedély    |        | 100%          |                       |            |               |            |
| egyéb hasznosítási korlátok           |        | 100%          |                       |            |               |            |
| panoráma, benapozás                   |        | 100%          | -5%                   | -5%        |               | -5%        |
| b (nagyobb fejlesztési terület része) |        | 100%          |                       |            |               |            |
| lakott állapot                        |        | 100%          |                       |            |               |            |
| Korrekció mértéke                     |        |               | 85%                   | 85%        | 100%          | 115%       |
| Korrigált fajlagos érték              | eFt/m2 | 172,165       | 172,742               | 199,321    | 174,328       | 142,268    |
| Súly                                  |        | 4             | 25%                   | 25%        | 25%           | 25%        |
| Becsült érték                         | Ft     | 189 381 192   |                       |            |               |            |
| Szolgalmi jogok megváltása            |        | 45 623 651    |                       |            |               |            |
| Telekrész átadása 100 m2              |        | 17 216 472    |                       | 100 m2     |               |            |
| Megválthatóság bizonytalansága 15%    |        | 28 407 179    |                       |            |               |            |
| Becsült érték aktuális állapotban     | Ft     | 143 757 541   |                       |            |               |            |

A vizsgált ingatlan-együttes  
összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,  
kerekítve 143,8 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

### 5.3. Maradványértékelés

A **maradvány-szemléletű értékelés során**, egy valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét.

Az ingatlan fejlesztési potenciállal rendelkezik, fejlesztési tervek elképzelések azonban nem állnak rendelkezésre. Jelentős bizonytalanság a fejlesztéssel kapcsolatban, hogy a telket terhelő szolgáltatásokat milyen mértékben lehet megváltani. Konkrét fejlesztési tervek hiányában, a fenti bizonytalanságot figyelembe véve a módszert nem alkalmazzuk.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

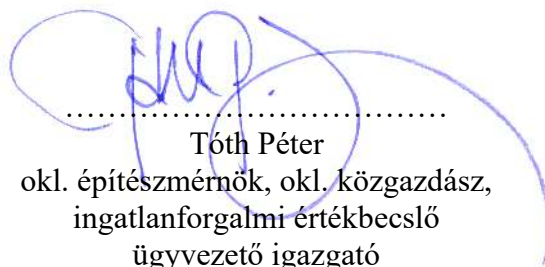
**Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke  
kerekítve 143,8 M Ft,  
azaz egyszáznegyvenhárommillió-nyolcszázezer Ft.**

**A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.**

Budapest, 2020. október 12.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/378947/2020

2020.09.22

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "Felülvizsgálat alatt"

## 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. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0.00

## II.RÉSZ

## 6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III.RÉSZ

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.08.21

Vezetékjog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

## 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.

## 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

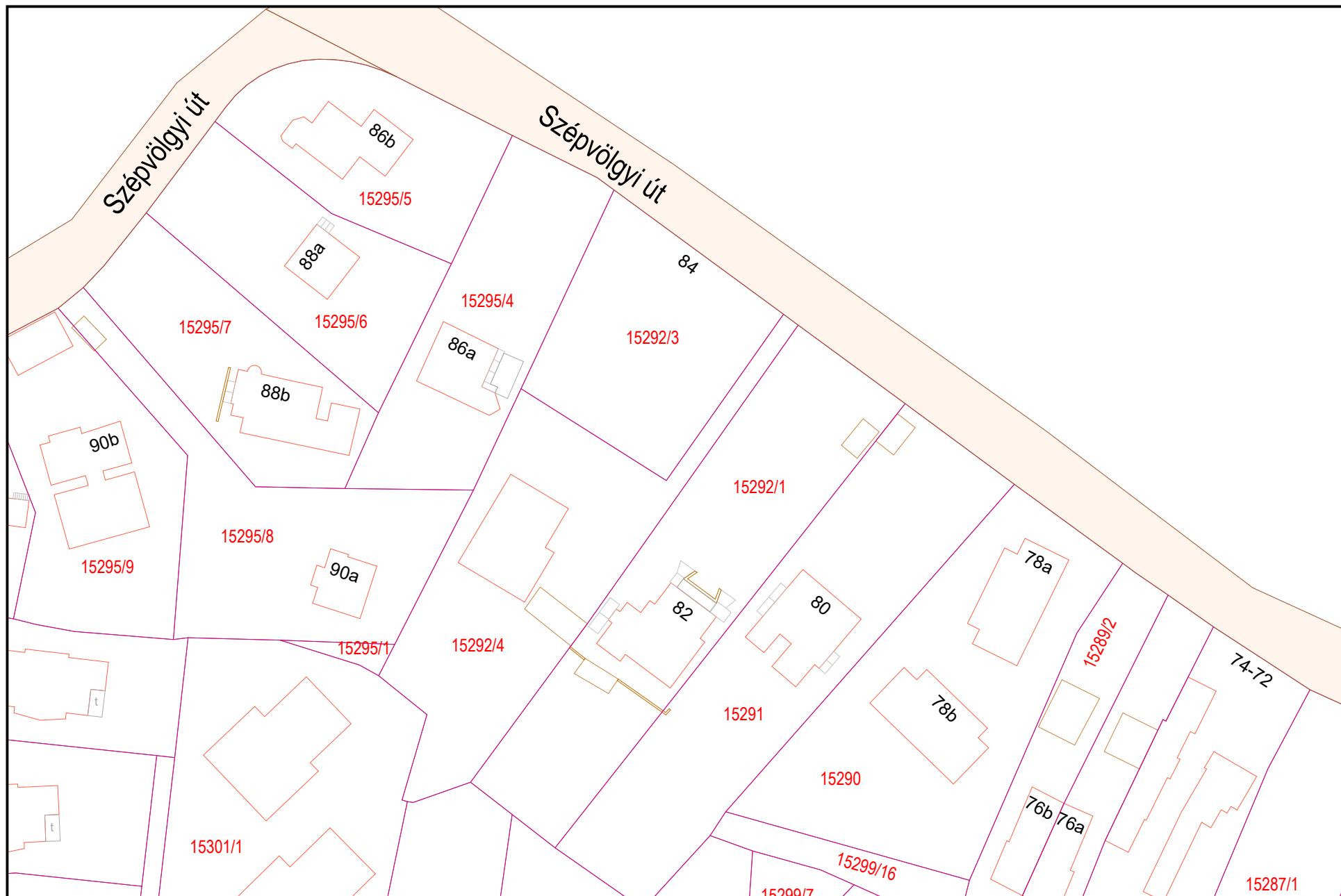
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



2089 Telki, Tölgyfa utca 29.  
A munkavégző szerv neve

**Budapest II. ker.** város  
belterület

Iktatási szám: 7206 - 3372 / 2014.  
Számlaszám: 2014 / BP13 - 502226

a 15292/3 helyrajzi számú földrészleten telki szolgáltatási jog bejegyzéséhez

BKK XI Keresleti Hivatala  
Budapest XI Budafoki út 59.  
Datum 2015. Július 16.

1050801810002015

Ikt szám:

Mellékletek (db):

Működés:

## A szolgalmi jog megállapítása

~~Esizmazia Imre~~

Minőséget tanírtok

ing.rend.fir.sz.: 118/14991 Cszmazia Imre

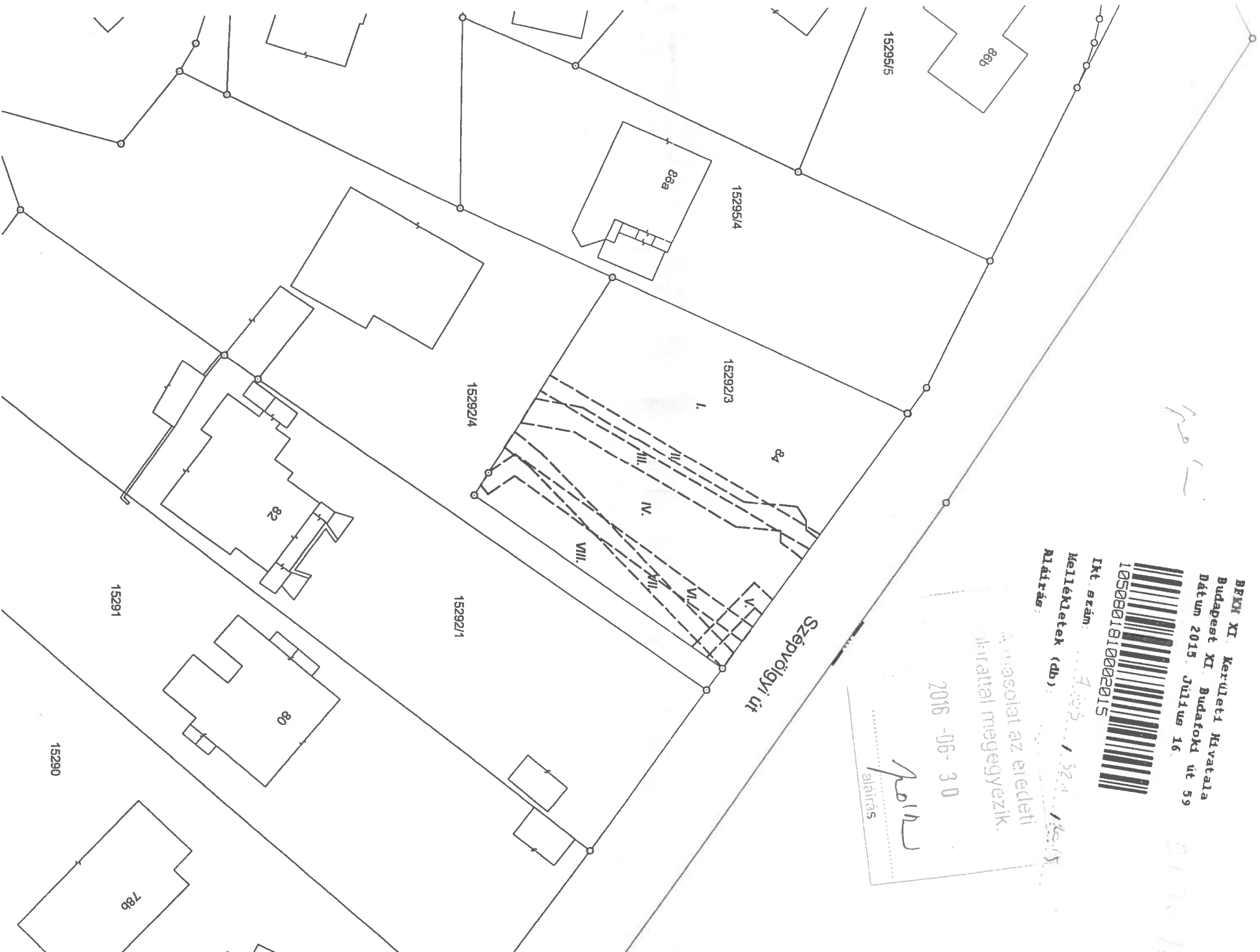
Registered for the  
 1991 Census  
 13/12/68 CD-T  
 19/1/91  
 23/3/91 T 09:00.29

2015-11-22

nap.....hó

## Záradékoló

Ing.rend.min.sz.:





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu);

[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrs.:  
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a *településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendeletárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településkép/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:

  
**Trummer Tamás**  
főépítész

Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

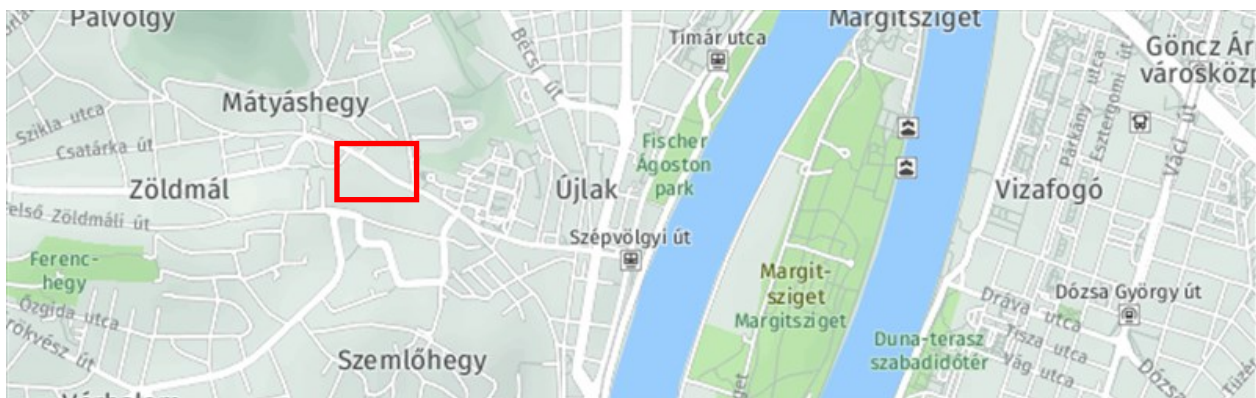




## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

| 2. MELLÉKLET             |                                         |               | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                |              |                                                                              |                                    |           |                                                |                                             |                      |                                                                              |                                 | 5b.                                                                   | táblázat                                                                               |   |
|--------------------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| A                        |                                         |               | B                                                                      | C              | D            | E                                                                            | F                                  | G         | H                                              | I                                           | J                    | K                                                                            | L                               | M                                                                     | N                                                                                      | O |
| 1.                       | terület-<br>felhasználási<br>kategória: | beépítési mód | BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK                                                   |                |              |                                                                              |                                    |           |                                                |                                             |                      |                                                                              |                                 | MAXIMÁLISAN<br>LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ<br>RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK<br>SZÁMA |                                                                                        |   |
| 2.                       |                                         |               | a telek                                                                |                |              |                                                                              |                                    |           |                                                |                                             |                      | az épület                                                                    |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
| 3.                       |                                         |               | legkisebb                                                              |                |              |                                                                              | legnagyobb                         |           |                                                |                                             |                      | legnagyobb                                                                   |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
| 4.                       | Lk-2                                    | övezetcsoport | területe (m <sup>2</sup> )                                             | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%)                                                      | beépítési<br>mértéke<br>terepszint |           | szintterületi mutatója                         |                                             | épület-magassága (m) | Pmu v. lejtő felőli<br>homlokzatmagasság v.<br>épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma | telekterület alapján                                                  | egyedi előírás alapján                                                                 |   |
| 5.                       |                                         |               |                                                                        |                |              |                                                                              | felett (%)                         | alatt (%) | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )    | parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                      |                                                                              |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
| 6.                       | ÉPÍTÉSI ÖVEZET<br>JELE:                 | B             | T                                                                      | Tsz            | Tm           | Z %                                                                          | B%_TF                              | B%_TA     | SZTM_á                                         | SZTM_p                                      | Ém                   | Pmu v. H <sub>i</sub><br>v. Élp                                              |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
| 29.                      | Lk-2/SZ-24                              | SZ            | 1000                                                                   | 20             | 30           | 75                                                                           | 15                                 | 25        | 0.4                                            | 0.3                                         | 7.5                  | -                                                                            | -                               | §/1                                                                   | -                                                                                      |   |
| Beépítési mód            |                                         |               | Intézményi jelenlétre/<br>funkcióra utaló jelölés                      |                |              | Alkalmazási feltétel                                                         |                                    |           | Kedvezmények esetei                            |                                             |                      | Magasságok                                                                   |                                 |                                                                       | Önálló rendeltetési egységek<br>száma                                                  |   |
| SZ = szabadonálló        |                                         |               | AI = alapintézmény                                                     |                |              | A = alapintézmény,<br>intézmény esetén                                       |                                    |           | § = előírásban<br>szereplő<br>feltétel szerint |                                             |                      | Ém = épületmagasság                                                          |                                 |                                                                       | X = lakás nem létesíthető,<br>egyéb rendeltetési<br>egységre nincs előírt<br>paraméter |   |
| O = oldalhatáron<br>álló |                                         |               | EI = intézmény<br>domináns                                             |                |              | L = lakásrendeltetés<br>esetén                                               |                                    |           | KH = közhasználatú<br>terület                  |                                             |                      | Pmu = utcai<br>párkánymagasság                                               |                                 |                                                                       | - = nincs előírt / nem-<br>alkalmazott paraméter                                       |   |
| Z = zártkörű             |                                         |               | Te = templom                                                           |                |              | S = saroktelek esetén                                                        |                                    |           | - = közhasználatú<br>terület                   |                                             |                      | H <sub>i</sub> = lejtő felőli<br>homlokzatmagasság                           |                                 |                                                                       | §/1 = 57. § (4) a) szerint                                                             |   |
|                          |                                         |               | Sp = sportpálya                                                        |                |              | PP = parkolóhely pótlás<br>Szabályozási Terven                               |                                    |           | - = közhasználatú<br>terület                   |                                             |                      | Élp = épület legmagasabb<br>pontja                                           |                                 |                                                                       | §/2 = 57. § (4) b) szerint                                                             |   |
|                          |                                         |               | Á = jelentős<br>állomás                                                |                |              | - = jelölt ingatlan esetén<br>nincs előírt / nem<br>alkalmazott<br>paraméter |                                    |           | - = közhasználatú<br>terület                   |                                             |                      | § = előírás szerint                                                          |                                 |                                                                       | § = előírás szerint                                                                    |   |
|                          |                                         |               | P = parkoló                                                            |                |              |                                                                              |                                    |           | - = közhasználatú<br>terület                   |                                             |                      | - = nincs előírt / nem<br>alkalmazott<br>paraméter                           |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
|                          |                                         |               | B = benzinkút                                                          |                |              |                                                                              |                                    |           | - = közhasználatú<br>terület                   |                                             |                      |                                                                              |                                 |                                                                       |                                                                                        |   |
| megjegyzés:              |                                         |               |                                                                        |                |              |                                                                              |                                    |           |                                                |                                             |                      |                                                                              |                                 | OTÉK eltéréssel<br>FRSZ 20. § (2) alapján                             |                                                                                        |   |



környezet



telek utcafront, nyugati oldal



telek utcafront, keleti oldal és átjáró gyalogút



telek 15292/4 hrsz felől



gépkocsi és személybejárat



15292/4 hrsz nyél

telek nyugati oldal



északi telekhatár



15292/4 hrsz épület

