

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, 15147/2, helyrajzi számú ingatlan alkotta,
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2021. június 7.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbéslés zárása:	2021.06.07.
Az értékbéslés hatálya:	2021.09.07.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
Az ingatlanok címe:	1025 Budapest, 15147/2 hrsz.
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 1 db 2853 m ² Épület 0 db 0 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Szemlőhegy városrészében, a Józsefhegyi barlang fölött fekvő önálló ingatlan, mely természetben önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező zöldterület, mely jelenleg a szomszédos 15147/1 hrsz. ingatlannal egybekerített. Az ingatlan beépítetlen területként nyilvántartott, de a hatályos szabályozási tervben a beépítésre szánt területek között szerepel, „közhatszín elöl elzárható zöldterület” övezetben, 0% felszíni és 0% felszín alatti beépíthetőséggel, ami gyakorlatilag a beépítés tilalmát jelenti. Az ingatlan környezete jellemzően magas presztízsű kertvárosi lakóövezet, reprezentatív villákkal, kis lakásszámú társasházakkal. A közvetlen környezetben szabadon látogatható közterület, illetve vízügyi terület található. A környék gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető.	

A telek közelítően négyzet alaprajzú, cca. 64 m széles, átlagos mélysége 44 m. Az ingatlant délről a „vízmű-telek”, nyugatról és északról park jellegű közterület, míg keletről a vizsgált ingatlannal egybe kerített, 15147/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban álló lakóingatlan határolja. Az ingatlan közterülettel nem érintkezik. A szomszédos ingatlanokat érintő átjárási szolgálat az ingatlan javára nincs bejegyezve. A telek a 15147/1 hrsz-ú ingatlannal határos oldalát leszámítva a további birtokhatárokon kerített, de a kerítésen bejáratot nem alakítottak ki. A terület keleti irányba lejt, a telek területén belüli lejtés cca. 10-12 m. A telek területén belül található a Józsefhegy - kilátó melletti - legmagasabb pontja, ezért a városi panoráma lehetősége elvileg adott. A telek beépítetlen, erdős-fás zöldterület, jellemzően rendezetlen, gondozatlan. A vizsgált ingatlan nincs használatban, a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlan telkéhez van kerítve

A KÉSZ Övezeti terv 1. melléklete szerint az ingatlant a Zez-1/Lk-jelű, közterületi zöldterületek övezetbe sorolt, ahol 0% felszíni beépítettség megengedett, így az ingatlanon kerítés kivételével semmi nem építhető, felszíni parkoló nem létesíthető, növényzet csak a barlang védőzónájára figyelemmel telepíthető.

A beépítési korlátok, az önálló megközelítés hiánya miatt a vizsgált ingatlan forgalomképesége korlátozott, mivel jelen szabályozási körülmények között önállóan csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai számára képvisel értéket, mint megnövelt kert- vagy parkterület. Fentiek miatt az ingatlan piaci értékesítése, hasznosítása az alábbiak szerint valósulhat meg:

1. Az ingatlant a vele egybe kerített, 15147/1 hrsz-ú, Lk-2/SZ-10 övezeti besorolású, 15%-ban, 0,4-es szinterületi mutató mellett beépíthető építési telket együttesen hasznosítva. Ebben az esetben a vizsgált ingatlan területe nem növeli a beépíthetőséget, továbbá privát pihenőkertté alakítása esetén is figyelembe kell venni a barlangvédelmi szempontokat, így értéknövelő hatása a szomszédos építési telek fajlagos értékének legfeljebb 15%-áig terjedhet;
2. Mivel mindkét érintett telek önkormányzati tulajdonban van lehetőség nyílik telekrész-átadással önálló közterületi kapcsolat kialakítására (nyél, vagy szolgalmi út), és/vagy a vizsgált ingatlan övezeti besorolásának módosítására Lk-2/SZ-10 övezetre. Ezt követően lehetőség lesz a vizsgált ingatlan önálló, beépíthető telekként történő értékesítésére, vagy a 15147/1 helyrajzi számú ingatlannal összevonva együttes értékesítésre, immár piaci alapon.
3. Kevésbé piaci, inkábbba közjót szolgáló megoldás a vizsgált ingatlan megnyitása a szomszédos közpark (Zkp-Ez/1) jellegű terület (15154/4 hrsz.) felé, a közönség számára átjárást és használatot biztosítva.

Forgalmi érték szempontjából a 2. verzió eredményezi a legmagasabb értéket, ugyanakkor Megbízó az 1. verzió szerint tervezi az ingatlan hasznosítását, értékesítését.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR=350 HUF	
Összehasonlító megközelítés	0 Ft	0 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	0 Ft	0 EUR
Egyeztetett érték	0 Ft	0 EUR

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt 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.”

Érték meghatározása a 15147/1 helyrajzi számú ingatlannal együtt értékesítve				
Az alternatív hasznosítási lehetőségeknél vázoltak alapján azonban a vizsgált ingatlannal egybe kerített, közvetlenül szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlan értékéből levezetve, megfelelő korrekciók alkalmazásával meghatározható egy „együtt hasznosítási érték”, mely a két ingatlan együttes értékesítése estén realizálható. A módszer alkalmazása során először meghatározzuk a vizsgált ingatlan értékét úgy, mintha a szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlannal azonos beépíthetőségű lenne, majd ezt az értéket annak figyelembevételével korrigáljuk, hogy a vizsgált ingatlan új tulajdonosa az elkerítésen és a másoktól elzárt használaton kívül szinte semmire sem jogosult.				
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége				
Könnyen		Átlagos		Problematikus
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly
				Nehéz
				x
Kockázati tényezők:				
Együttértékesítési érték (nettó):		86 000 000,- Ft		245 714 EUR

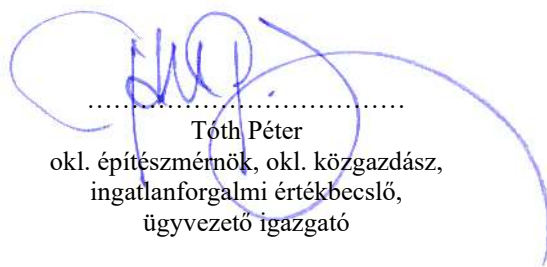
Egyéb megjegyzések

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, 2021. június 7.



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 másolat
- 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 határozza meg a 1025 Budapest, Józsefhegyi barlang fölött fekvő 15147/2 hrsz. alatt nyilvántartásba vett ingatlan forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. február 28.
- értékelés zárása 2021. június 7.
- értékelés hatálya 2021. szeptember 7. (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 lapok (2021.06.03.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata

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 szemle során nem volt módunk bejutni az ingatlan területére, mivel az növényzettel sűrűn benőtt, az ingatlant a szomszédos ingatlanok területéről szemléltük meg.

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 értékelésen 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 vagyonerőtelítés 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, Szemlőhegy városrészében, a Józsefhegyi barlang fölött fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy beépítetlen területként nyilvántratott, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező, be nem építhető, de közhasználat elől elzárható zöldterület kategóriába sorolt ingatlan.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.06.03.)

- cím:	1025 Budapest,
- helyrajzi szám:	15147/2
- terület (m ²):	2853
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	csere, ingatlan megosztás
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	-
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az Megbízó tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul.

Értékelésünk per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan a Szemlőhegy városrészben a Józsefhegyi utca legmagasabb részén közelében, a felső helyezkedik el. A környék a budai Szemlőhegy városrész, a főváros legmagasabb presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető és az itt álló épületek jelentős részéből dunai és városi panoráma nyílik, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. A Szemlőhegy és Józsefhegyi utca ezen a szakaszán enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, szerény mértékű áthaladó gépjárműforgalommal.

Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 200 méteren belül elérhető 191-es busszal közelíthető meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HEV (Margit híd állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható a terület fizető övezet.

3.3. Telek

A vizsgált telek közelítően négyzet alaprajzú, közterülettel semmilyen irányból nem érintkezik. Az ingatlant délről a vízmű telek, nyugatról és északról park jellegű közterület, míg keletről a vizsgált ingatlannal egybe kerített 15147/1 hrsz-ú, megbízó tulajdonában álló lakóingatlan határolja. A telek cca. 64 m széles, átlagos mélysége 44 m. A terület keleti irányba lejt, a telek területén belüli lejtés cca. 10-12 m. A telek területén belül található a Józsefhegy, kilátó melletti, legmagasabb pontja. A telek a 15147/1 hrsz-ú ingatlan felőli oldal kivételével minden irányból kerített, önálló személy, vagy gépkocsi bejárattal nem rendelkezik. Megközelítését a tulajdoni lapon átjárási szolgálatként nem tüntették fel. A telek beépítetlen, a terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezetlen, gondozatlan.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanra a közhiteles közműterkép szerint semmilyen közmű nem került bekötésre.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon felépítmény nem található.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanra 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 az **Zez-1/Lk-jelű, közterületi zöldterületek övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Zez-1/Lk	-	-	-	-	0	0	-	-	70	-	-

A telken kerítés kivételével semmi nem építhető, felszíni parkoló nem létesíthető, növényzet csak a barlangra figyelemmel telepíthető.

A szomszédos 15147/1 hrsz övezeti előírásai:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-10-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,3	70	-	7,5

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 7,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint emelet beépített tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 23 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben. A terület „A” jelű barlangvédelmi zónába tartozik, ahol bármilyen beépítés előtt üregkutatót kell végezni.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan használaton kívül elkerítve áll.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan semmilyen közterületi kapcsolattal nem bír, beépítése nem lehetséges, ugyanakkor elkerített, közösségi, rekreációs célú hasznosítása sem biztosított.

Az ingatlan rövidtávú hasznosítására 3 variációt látunk megvalósíthatónak.

4. Az ingatlan és a vele egybe kerített 15147/1 hrsz-ú lakóingatlan együttes értékesítése. Mivel ebben az esetben a vizsgált ingatlan területe nem növeli a beépíthetőséget, és privát pihenőkerté alakítása esetén is figyelembe kell venni a barlangvédelmi szempontokat, így az ingatlan értékesítéséből remélhető bevétel csak töredéke lehet a vele együtt értékesített beépíthető lakótelek értékének.
5. Az ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása a szomszédos 15147/1 hrsz-szel azonosra, és önálló közterületi kapcsolat kialakítása (nyél, vagy szolgalmi út) után önálló beépíthető teleként történő értékestés, vagy átsorolás után összevonása 15147/1 hrsz-szel és együttes értékesítés.
6. Az ingatlan megnyitása a szomszédos közpark 15154/4 hrsz (Zkp-Ez/1 övezet) felé, és a közönség számára átjárás, használat biztosítása.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
kiváló elhelyezkedés	nem beépíthető terület
jó tömegközlekedési kapcsolat	barlangvédelmi övezet
páratlan panoráma	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
lásd. 3.6. alternatív hasznosítás	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020Q3
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2020</i>							
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-4,6
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	0,4
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-2,1
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	3,5
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,4
HUF/EUR (éves átlag)	308,66	309,90	311,46	309,21	318,87	325,35	348,03
HUF/USD (éves átlag)	232,52	279,46	281,44	274,27	270,25	290,66	309,72
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális ingatlanpiacokat. 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, illetve vakcina csak decembertől áll 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 októbertől 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.

Az ingatlanpiac jellegéből adódóan némileg lassabban reagál, de a szállodák és a vendéglátó egységek, illetve a legtöbb retail terület piacán már érzékelhető az árak eróziója. Az általános félelem, továbbá a határozatok és az utazási korlátozások miatt a turizmus és a kapcsolódó iparágak (légiközlekedés) ellehetetlenültek, 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.

Az ingatlanpiacot ahogyan az elmúlt 3 évben a folyamatos pozitív gazdasági események és támogatások mozgatták, úgy a most várható következő gyengeségek fogják visszahúzni: turizmus drámai problémája, növekvő munkanélküliség, befektetők eltűnése, külföldi vásárlók eltűnése, hitelpiac gyengülése, jelenlegi állami támogatások esetleges megszűnése. Ezen tényezők közül már 1-2 is komoly negatív hatást képes kifejteni a piacra, ezek együttesen viszont átmeneti visszaesést hozhatnak a közeljövőben. A magyar kormány által 2020. december 31-ig érvényben lévő, vélhetően 6 hónappal meghosszabbítandó hiteltörlesztési moratórium lehetőséget biztosít a hitelezett tulajdonosoknak az újrakezdésre, illetve értékesítési kényszer esetén az ingatlanpiaci környezethez való alkalmazkodásra, a termék átárzására. A moratóriumnak is köszönhetően az ingatlanpiacot még nem jelentek meg nagy tömegben a „bedőlt” ingatlanok.

Az utcai üzletek tekintetében azonban már megnőtt az üresedés, számos helyiséget kínálnak bérbeadásra a körutakon, és a pesti oldalon több, teljesen berendezett étterem is a piacra került már, hónapról-hónapra csökkenő kínálati árakkal. A kínálati piac a bérleti díjak tekintetében is érezteti hatását, néhány nagyobb portfólióval rendelkező tulajdonos már jelentősen csökkentette 1-3 éves időszakra vonatkozó kínálati bérleti díjait.

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 2021 I. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak (JLL): iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 6,00/6,25% logisztikai ingatlanok esetében 6,75%

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 kifulladás, 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 csúchoz 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/m²-t meghaladó, míg a budai kerületekben (kivéve XXII. kerület) és belvárosi VI. és XIII. kerületben 800-950 ezer Ft/m² árszint volt jellemző. A belső kerületek többségében állapottól függően 650-800 ezer forintért keltek el a téglalakások, míg panellakások árai 500 ezer Ft/m² 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/m², ami 7,0%-os emelkedést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. A II. kerületi átlagár ezen belül lényegesen magasabb, 1 632 eFt/m². 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 szembenézniük, 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 miatt 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 házhozzállítási 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 lejárta 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 a járvány intenzív időszaka alatt. E folyamat azonban a vizsgálat idejére megállni látszik. Az elmúlt években a fővárosban vásárlók cca. 30%-a befektetési céllal vett ingatlant, így körülbelül 4-5 ezer lakásról lehet szó, amelyeknél felmerülhet az esetleges eladás.

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 értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A vizsgált ingatlan önálló megközelítéssel nem rendelkező, nem beépíthető telek, melyhez hasonlóan az ingatlanpiacon nem keresnek és nem értékesítenek, forgalmi értéke nem meghatározható. A 3.6. alternatív hasznosítási lehetőségeknél vázoltak alapján azonban a vizsgált ingatlannal egybe kerített, közvetlenül szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlan értékéből levezetve, megfelelő korrekciók alkalmazásával meghatározható egy együtt hasznosítási érték, mely a két ingatlan együttes értékesítése esetén realizálható. A módszer alkalmazása során először meghatározzuk a vizsgált ingatlan értékét úgy mintha a szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlannal azonos beépíthetőségű lenne, majd ezt az értéket annak figyelembe vételével korrigáljuk, hogy a vizsgált ingatlan új tulajdonosa az elkerítésen és a másoktól elzárt használaton kívül szinte semmire sem jogosult.

A fejlesztési ingatlan 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 optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. 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. E módszert nem alkalmazzuk.

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 és középső része, illetve a XII. kerület északi azzal határos zónái. A budai oldalon a 2 000 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 1500-3000 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait 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 m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2020/21(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Bólyai út (2021.01.)	2539	(1850)	közbenső pozíciójú fejlesztési telkek. Lk-2/SZ-5 és részben SZ-6 övezet. Felszíni beépítés: 20%, szabadonállóan, építménymagasság: 9,5 m, szintterületi mutató: 0,75 + 0,5 21 lakóegység létesíthető 2 épületben	980,0		(386)
Budapest, II. Csatárka (2021.03.)	1650	(1181)	közbenső pozíciójú fejlesztési telkek. megkezdett beruházás, megépített alap, lejárt engedély Lk-2/SZ-5 övezet. Felszíni beépítés: 20%, szabadonállóan, építménymagasság: 9,5 m, szintterületi mutató: 0,75 + 0,5 10 lakóegység létesíthető	500,0		(303)
Budapest, II. Felső Zöldmáli út (2021.03.)	1061	(424)	Sarki pozíciójú fejlesztési telkek, bontandó épülettel. Lk-2/SZ-27 övezet, barlangvédelmi zóna „A”. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,3 2 lakóegység létesíthető	289,0		(272)

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízssű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízssére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.

- *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.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbséget már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.
Városrész		Szemlőhegy	Rózsadomb		
Utca, közterület		Józsefhegyi	Bólyai	Csatárka	Felső Zöldmáli
Házszám		15147/2			
Terület	m2	2 853	2 539	1 650	1 061
Övezet		Zez-1/Lk	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-27
Beépíthetőség		0%	20%	20%	15%
Építménymagasság	m	0,00	9,50	9,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,00	0,75	0,75	0,40
Építhető felszíni terület	m2	0	508	330	159
Építhető szintterület	m2	0	1 904	1 238	424
Kínálati ár	eFt				
Értékesítési ár	eFt		980 000	500 000	289 000
Dátum			2021.01	2021.03.	2021.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	320,46	385,98	303,03	272,38
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	533,21	514,64	404,04	680,96
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció					
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	272,39	328,082	257,576	231,527
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	453,23	437,443	343,434	578,817
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-10%		
megközelítés		100%			
zöldfelület		100%			
területi méret		100%		-10%	-20%
alak, lejtés viszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%	-15%		
fejlesztési terv, építési engedély		100%		-20%	
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%		5%	5%
egyéb (barlangvédelmi zóna)		100%	-10%		
Korrekció mértéke			65%	75%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	201,078	213,253	193,182	196,798
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	366,51	349,954	257,576	491,995
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	201,078			
Becsült érték önálló beépíthető telek	Ft	573 674 488			
korlátozott hasznosíthatóság		85%			
Becsült érték 15147/1 hrsz-el együtt értékesítve	Ft	86 051 173			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült értéke a 15147/1 hrsz-szel együttes értékesítés esetén összesen,
kerekítve 86,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

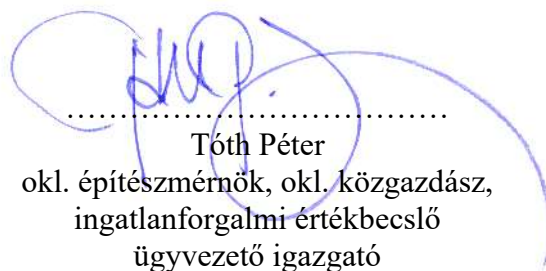
**Az ingatlan értéke a 15147/1 hrsz-szel együttesen történő értékesítés esetén
kerekítve 86 M Ft,
azaz nyolcvanhatmillió Ft.**

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2021. június 7.



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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/259907/2021

2021.06.03

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 15147/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alomszám ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	-----------------	-----------------------------------

- Kivett beépítetlen terület

0

2853

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

jogcím: csere 201922/2/2000/00.00.10

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

- a T-85127 számú vázrajz alapján a 15147 hrsz-ú ingatlan megosztva 15147/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

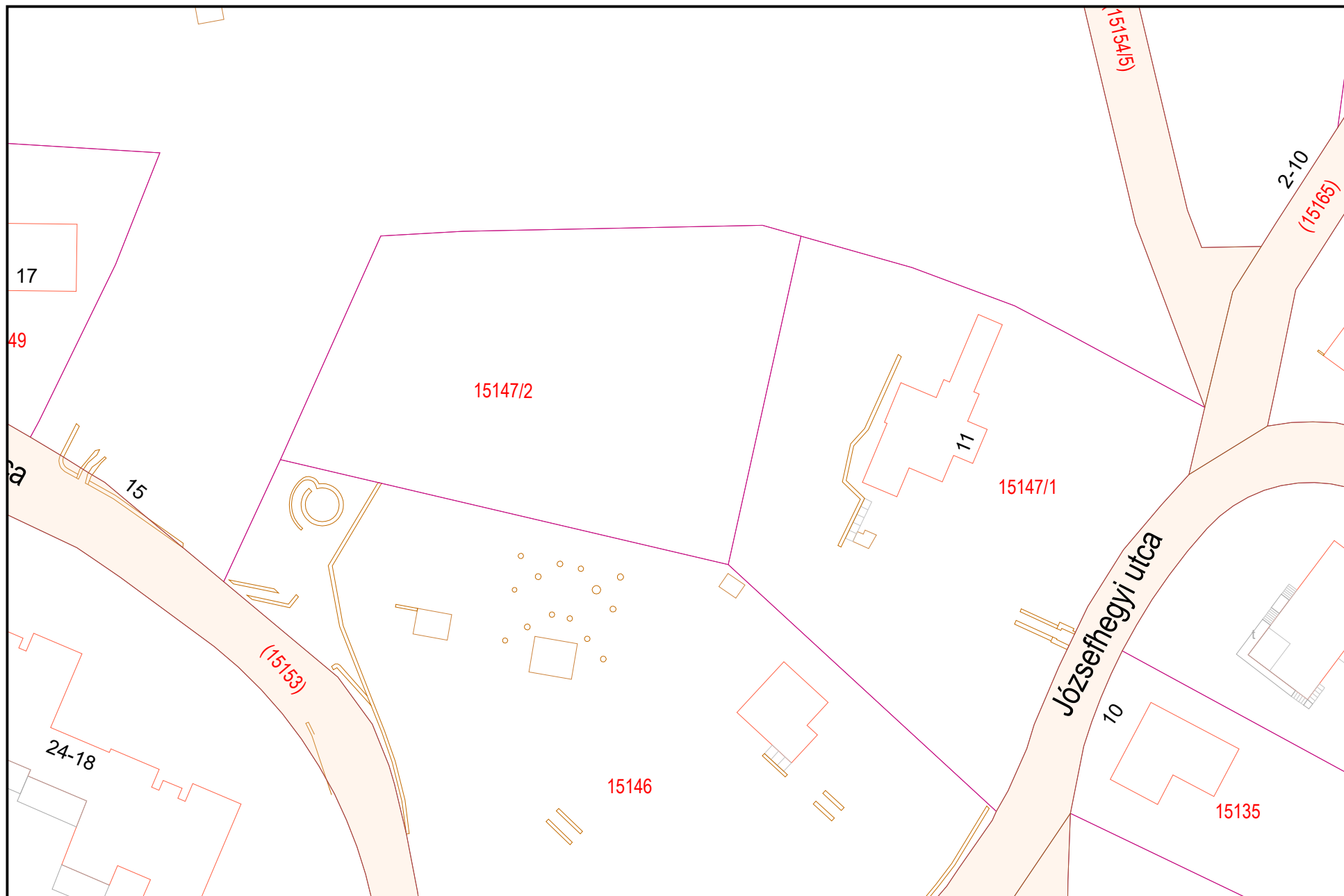
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



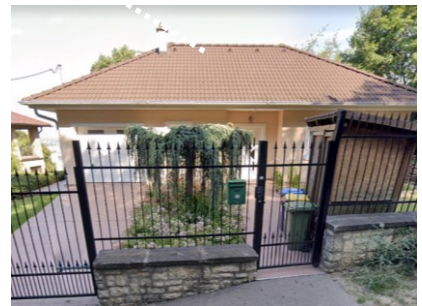
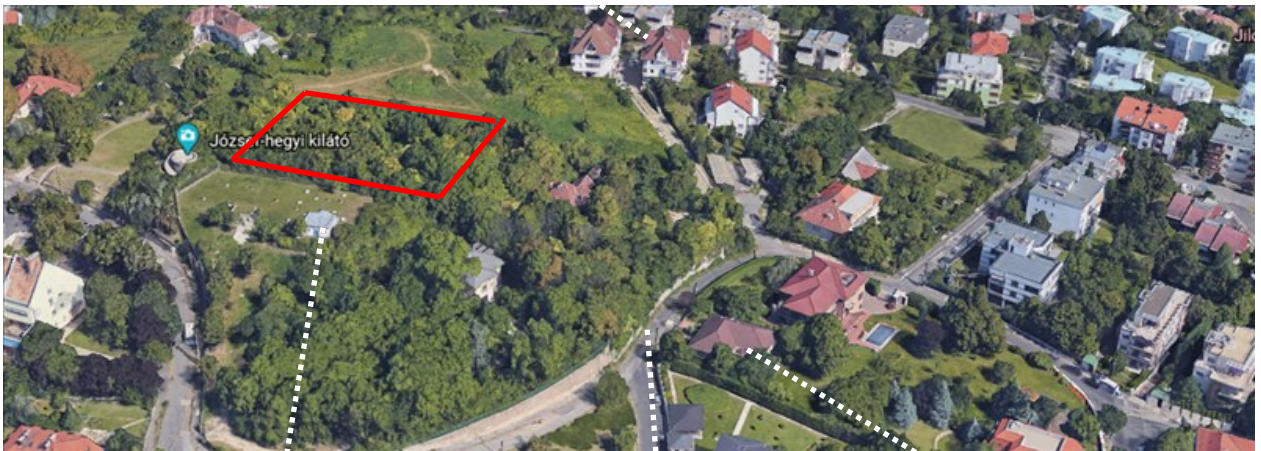
28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											17. táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek									az épület						
	legkisebb				legnagyobb					legnagyobb								
3.	Z – beépítésre szánt területen		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	Z %	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felüli homokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	teléktérület alapján	egyetlen előírás alapján		
4.	övezetscsoport						fedett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_d	SZTM_p	f _m	P _{mu} v. H, v. Ép						
11.	Zez-1/Lk	.	.	.	.	70	0	0	.	.	.	.	.				.	.





Környezet



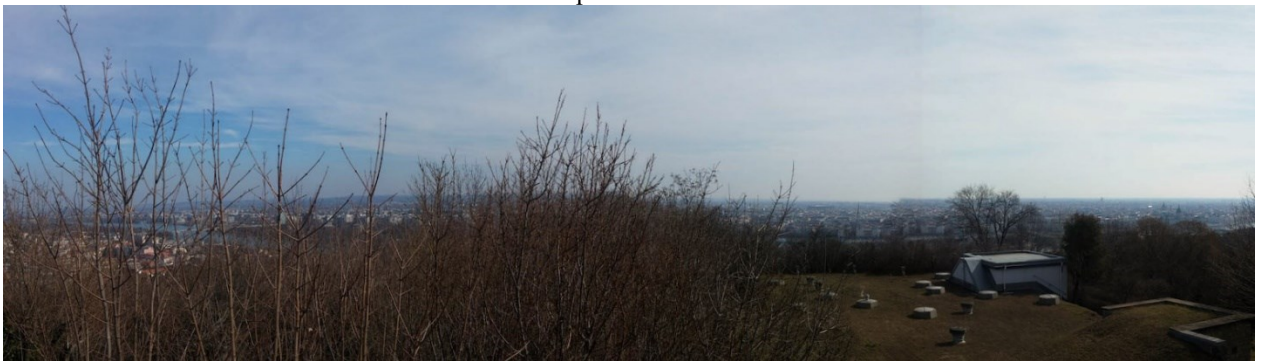
15147/1 hrsz Józsefhegyi úti oldal



15147/2 hrsz észak nyugati oldal



panoráma



15147/1 hrsz lakóépület



15147/1 hrsz gépjármű bejárat

