

dr. 2021. 12. 08.

KÉRELEM

XIV-57/2021.

E-2021/83512

Hivatalommal 2021. 08. 12. napján felvett
előzetesen foglaltatla Bosnyai Zolt
p. képviselőben Dr. Pécsvárdi János ügyvéd és
Dr. Melbárok Zsuzsa ügyvéd az 55104/10. hsz.
alatti ingatlan vételére Lászlóval szemben
kért a töltet. II. Levegő Önkormányzat a
melléklet Nagy János ú. b. adóssági barmos
2021. 11. 23-án keltett barmosok alapján
ingatlan felve a barmos érté-
megállapítását és barmosok a
megállapítás d. érté megállapítását, adott
esetben a kért ingatlan egy annál
gy értékelhető barmos felveletben.

Budapest, 2021. 12. 08.

Tisztelettel

Dr. Pécsvárdi János
kért Bosnyai Zolt

Dr. Melbárok Zsuzsa

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 DEC 09.

XIV/57-13
szám
Előirat: p. a.

Melléklet: 1 db
Előadó: Maráyi Orsolya

NAGY SÁNDOR E.V.

Építészeti műszaki-, Ingatlanforgalmi szakon,
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi
szakértő, épületenergetikai szakértő
műszaki ellenőr

Vállalk. lg. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyil. szám: 1798

Szakértői lg. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

1145 BUDAPEST,

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

nagysandor1943@gmail.com

www.epitesz-igazsaguigyiszakerto.hu



BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10
Megbízó: Bossányi Zsolt úr és tulajdonostársai

Tartalomjegyzék:

1.	Alapadatok	3
2.	Az alábbi kérdésre vár választ a megbízó	3
3.	A földingatlan leírása	3
3.1.	A földingatlan beépíthetősége	5
4.	A kialakult valóságos állapot ismertetése	6
5.	A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai	8
6.	A vizsgált telek értékelése	10
7.	Válaszaim a feltett kérdésekre	11

NAGY SÁNDOR ÉV.Építészeti műszaki-, ingatlanforgalmi szakon,
országos hatáskörrel kijelölt Igazságügyi
szakértő, épületenergetikai szakértő
műszaki ellenőr

Vállalk. Ig. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyil. szám: 1798

Szakértői Ig. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

1145 BUDAPEST,

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

nagysandor1943@gmail.comwww.epitesz-igazsagugyiszakerto.hu

BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. Alapadatok:

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10

Megbízó: Bossányi Zsolt úr és tulajdonostársai

A vizsgálat célja: A szomszédos lakóingatlan használata
szempontjából releváns földingatlan valós
szabadpiaci forgalmi értékének megismerése:

2. A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:

2.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen
szolgálat, és ha igen, az miben nyilvánul meg?2.2. Amennyiben az 1. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai
valóságában megnyilvánuló – szolgálatra vonatkozik, hogyan
befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?2.3. Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadpiaci
forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

3. A földingatlan leírása:

A budapesti II/a kerület Zerind Vezér utca mentén húzódó
földingatlan

alakja: hosszan elnyúló (közel) téglalap;

felszíne: kissé emelkedő észak-nyugati irányban, de
egyébként egyenletesen sík;rendezettsége: kertészetiileg rendezetlen, rajta elvadult erdő és
átjárhatatlan bokros aljnövényzet;

kerítés: többnyire huzalfonattal kerített, de a kerítés számos

ponton megszakított, hiányos.
közműellátás: nincs közművel ellátva, de az ingatlan előtt a
közterület teljes közműves;

A földingatlan bemutatása a földhivatali térképkivonat alapján:

A földingatlan átlagos
szélessége: 16-17,00 méter

Átlagos hossza: 115 méter

Területe: 1970 m²



A földingatlan látképe a
Google Map alkalmazásban



3.1. A földingatlan beépíthetősége:

A tulajdoni lap szerint a föld „kivett beépítetlen terület”. Ezen belül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról. c. jogszabály térkép melléklete szerint Lke-3/SZ-3 építési övezet.



Az övezet főbb építési előírásai:

101. § (1) Az Lke-3/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel -szabadonálló.

Részletes szabályok a R. 2. sz melléklete szerint:

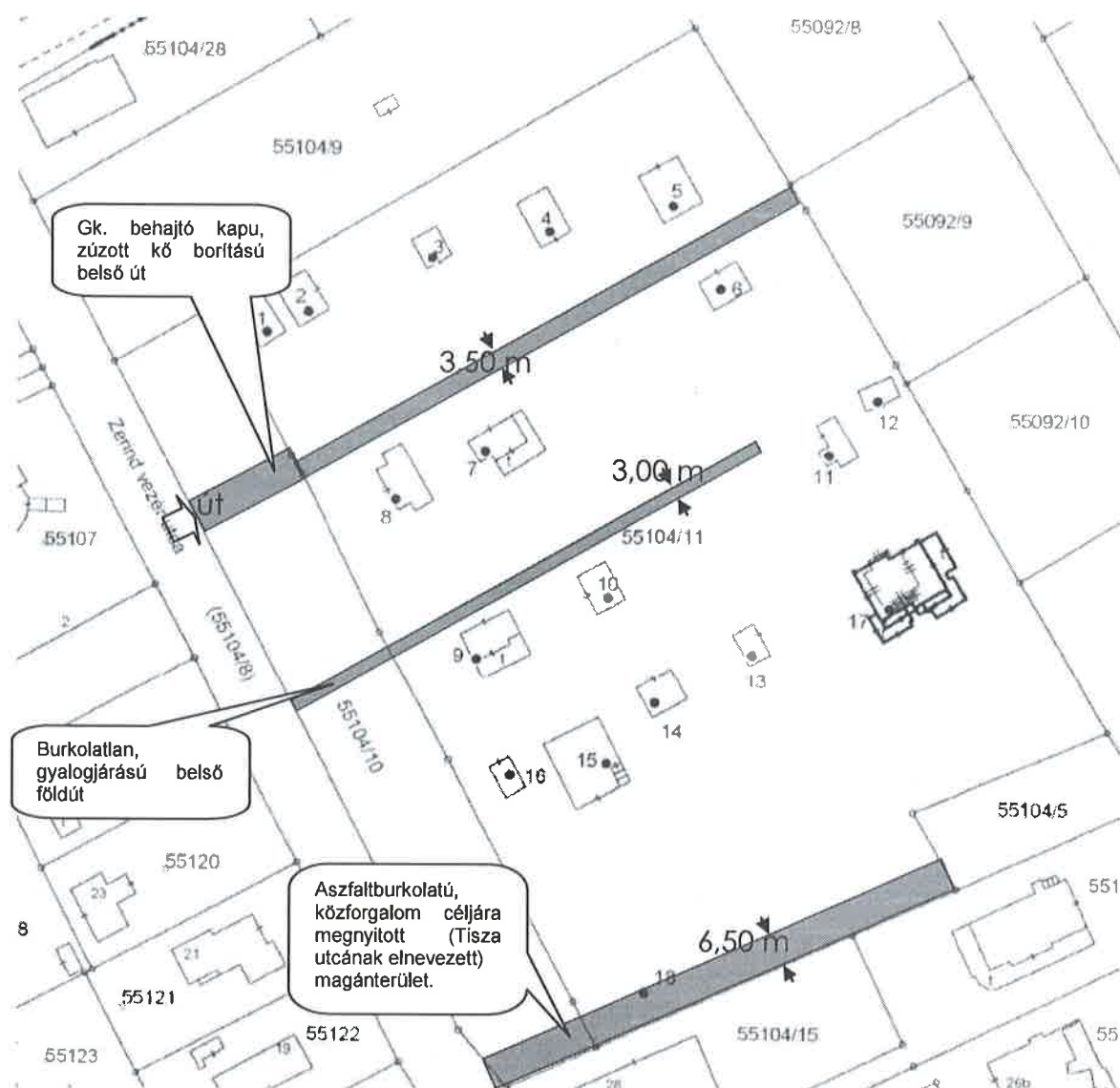
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											I. táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LETESITHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek										az épület			
			legkisebb			legnagyobb				legnagyobb						
3.	Ln-1	beépítési mód	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szálszám (m ²)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb földi homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telektérület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						BK_TF	BK_TA	SZTM_d	SZTM_p						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	2 %	BK_TF	BK_TA	SZTM_d	SZTM_p	Ém	Pmu v. H. v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	telektérület alapján	egyedi előírás alapján	
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	5/1	-	

Alap esetben ez azt jelenti, hogy a 15 %-os felszín feletti határ alkalmazásával 295,5 m² szintterület építhető be, 6 méter épület-magassággal. Ez gyakorlatilag földszint + tetőtér szintekre elegendő.

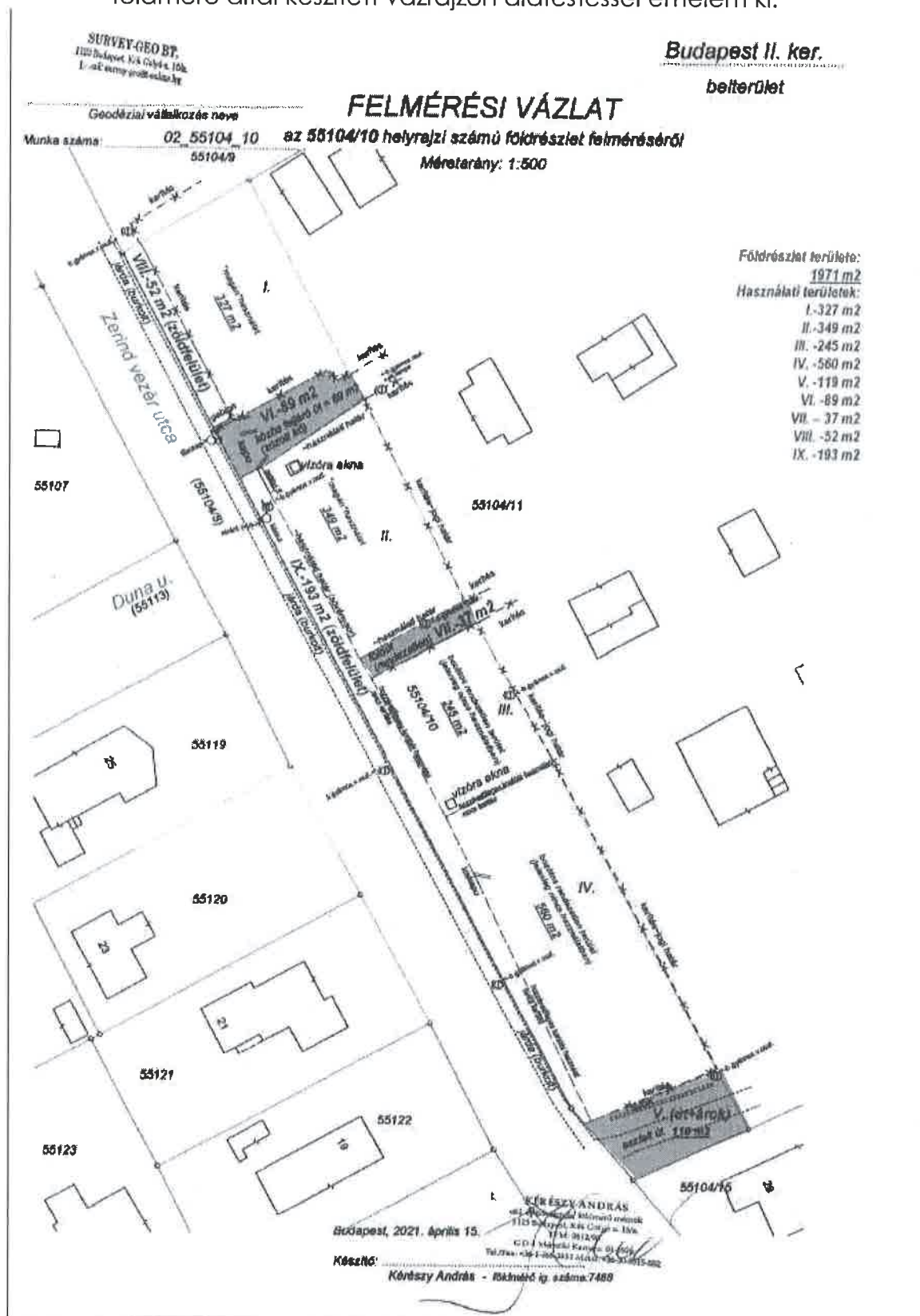
4. A kialakult valóságos állapot ismertetése:

A vizsgált földingatlant a természetben jelentős korlátozások terhelik. Ez abban valósul meg, hogy az észak-keletre mellette elhelyezkedő – több, mint egy hektáros – ingatlan tulajdonosai és használói, telküket **csak a vizsgált (55104/10) ingatlanon keresztül tudják megközelíteni.**

Ezért a vizsgált ingatlanon – a maga fizikai valóságában, évtizedek óta fennálló módon – **egyfajta átjárási szolgálat** jött létre. Ennek a megvalósult szolgálatnak a jellemzői:



Módomban van áttanulmányozni Kérészy András földmérő 2021. április 15-én készített felmérési vázlattervét, aminek során az átjárási utakat felmérte. A területet megszakító átjárási területeket a földmérő által készített vázrajzon aláfestéssel emelem ki.



Hitelt adva Kérészy úr felmérésének, az átjárást biztosító utak, megszakítások az önkormányzati telket az alábbi darabokra tör-
delik:

I. terület: 327 m²

II. terület: 349 m²

III. – IV. terület: 805 m²

Összes maradvány: 1481 m²

Tehát az átjárásokkal érintett területek levonásával az önkor-
mányzati telek hasznosítható területe mintegy 25 %-al csökkent.

Betekintést nyertem egy másik földmérő munkájába, ugyanis
2021. március 20. dátummal Portikné Szabó Zsuzsanna földmérő
elkészítette az 55104/10 földrészletet érintő változási vázrajzot (tel-
ki szolgálat bejegyzéséhez). Ez a Földhivatal által záradékolt váz-
rajz **helytelenül ábrázolja a valóságos kialakult átjárási szolgál-
ommal érintett állapotokat**, mert a vázrajz nem tesz említést a

- a) 3 m széles földút bejáratról (Kérészy földmérő által VII. jelzéssel el-
látva)
- b) a Tisza utcának elkeresztelt zsákutcáról (Kérészy földmérő által V.
jelzéssel ellátva).

5. A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai:

Annak ellenére, hogy a kerületszámok elrendezése kaotikus
közlekedési helyzetet generál a csúcsidőszakokban, a kerületszám
változatlanul népszerű, és magas értékű az ott lakók és az
ingatlankezelők körében. Ez megmutatkozik a telekárakban is.

Szabadpiaci értékvizsgálat az ingatlan.com adatbázis alapján:

sorsz	Helyszín	m2	Jellemzők	kín Mft	real -18%	fajl Ft/m2
1	Ördögárok u	713	Aszfaltozott, teljes közműves főút, autóbusz közl.	119	97,58	136'858
2	Ördögárok u	546	Aszfaltozott teljes közműves út, közösségi közlekedési adottságok LKE-2/SZ10 15 % beépíthetőség	110	90,2	165'201
3	Máriaremetei út	761	Örök panorámás, aszfaltozott összközműves utcában Lke-2/SZ-10, 15 % beépíthetőség	79	64,78	85'125
4	Kassa u	1000	Panorámás, 15 % beépíthetőség, osztatlan 1/2 tulajdon része, egy lakás építhető	106	86,92	86'920
5	Máriaremete	1000	Budaliget panorámás, L6-II-08 övezet 15 % beépíthetőség, közművek a telken belül	119	97,58	97'580

6	Pesthidegkút ófalú	1380	Solymár városhatár közeli zsákutcában, L6-II-15, LKE2/SZ10 15 % beépítettséggel. Utca teljes közműves	99	81,18	58'826
7	Máriaremete	1000	Panorámás, L6 övezet 15 % beépíthetőséggel. Közművek a burkolt utcában	99	81,18	81'180
8	Máriaremete	2530	Panorámás Lke-3/SZ-3; 15 % beépíthetőség, többlakásos épület is létesíthető	199	163,18	64'498
9	Budaliget	2938	Panorámás, Lke-3/SZ-3; 15 % beépíthetőség, többlakásos épület is létesíthető, közművek a telken belül	169	138,58	47'168
10	Máriaremete	1495	Meredek panorámájú, L6-II-08, 15 % beépíthetőséggel, össz közmű a telken belül, több lakás is építhető	100	82	54'849
11	Budaliget, Koppány vezér u	1118	Síkvidéki, Lke-3/Sz-1 övezet., 25 % beépíthetőséggel, több lakás is megengedett. Víz-gáz a telken belül, csatorna telki szolgálommal oldható meg	67,9	55,678	49'801
12	Hidegkúti út	1120	Síkvidéki, Lke-2/O-4 övezeti besorolású 20 % beépíthetőséggel, teljes közműves ellátással, forgalmas főútvonal mellett	45	36,9	32'946
13	Budaliget	1533	Panorámás aszfaltos, teljes közműves utcában Lke.2/SZ-10 övezet, 15 % beépítettség, több lakásos társasház is építhető;teljes közmű	139	113,98	74'351
14	Kaptató utca	776	Panorámás építési telek, az utcában teljes közmű	69	56,58	72'912
			Adatok számtani átlaga Leszámítva 5 % alku után:			79'158 75'200

NAV adatbázis alapján keresve, 2020. – 2021. évi értékek váltak megismerhetővé. Ezek kivonata:

	NAV	III. év		III. érték MFt	Ft/m2
1	Szilágyi E. utca	2020	876	52,5	59'932
2	Patakegyi utca	2020	971	65	66'941
3	József A utca	2021	813	64,0	78'721
4	Előd Vezér u	2020	996	45,0	45'181
5	Kassa utca	2021	1054	45,0	42'694
6	Dombos u	2021	716	70,0	97'765
7	Zuzmó u	2021	720	70,0	97'222
	Számtani átlag:				69'779
	Illetékkimézés okán			10%	6'978
	Jellemző átlagérték:				76'757

A szabadpiaci és illetékhivatali átlagértékek jól illeszkednek egymáshoz, ezért azokból reális átlagérték képezhető: 75'979, azaz **76'000 Ft/m²** fajlagos jelenérték.

6. A vizsgált telek értékelése:

Hatósági szabályozási lehetősége folytán a telekre egy a környezetben szokványos családi lakóépület épülhetne. Sajnos a telek alakja és kisebbik mérete már alap esetben is olyan szűk építési lehetőséget tár fel, ami a szokványos, normál családi ház kialakítására szinte nem is kínál reális lehetőséget.

Ugyanis, ha az építész a szabadon álló beépítés esetére előírt

- előkert 5,00 méter
- a hátsókert 6,00 méter

méreteit betartja, marad mintegy 5-6 méter épület „vastagság”. Ez pedig egy traktus, és ilyen módon megfelelő közlekedési rendszerű épület nem építhető. Tehát a telek eredendően egy ún. **maradvány telek** volt. Nem véletlenül hagyták ki a környezet beépítéséből, és „maradt (elnevezést a kifejezésért) az Önkormányzat nyakán”.

A további hátrányok a (szükségszerű) átjárások kapcsán váltak gyakorlattá.

(Itt, ebben a szakvéleményben nem célszerű azt vizsgálni, egykor, milyen megfontolások alapján alakította ki a városrendező az 55104/11 telket. Ugyanis a jelentős méretű (több, mint egy hektáros) építési teleknek egyetlen közterület irányú kapcsolata sincs. Márpedig bármely kor földtörvénye, vagy telekalakítási jogszabálya alap követelményként írja elő a megközelítés köz-, vagy magánúton történő biztosítását. De hát de-facto, ez a helyzet állt elő.)

Ugyanis a telket három helyen is átszelő átjárás (amiből a déli átjáró közút minőséggé avanszált) évtizedes szerzett jog, tehát telekkönyvön kívül is terheli a /10 ingatlant. Mindez pedig a forgalmi értéket érzékenyen befolyásolja.

Mindezek alapján úgy is fogalmazhatok: az 55104/10 telekingatlan olyan halmozott hátrányokkal terhelt, hogy az gyakorlatilag, a szabadpiacon, forgalomképtelen.

Ugyanis nincs a piacon olyan potenciális vevő, aki ezt a telket azért vásárolná meg, hogy azon kutyafuttatót, játszóteret, vagy erdei tornapályát valósítson meg. Mert beépíteni ugye, azt nem lehet. Természetesen van értelme a szomszédos ingatlantulajdonosnak ajánlatot tenni a vásárlásra, de ez nem tartozik a piaci forgalmi meghatározás tárgyába. A TEGOVA (az Európai Ingatlanértékelők Szabványa) szerint

A piaci érték: \$4.07. „A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek, épületek) értékesíthető a hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesít-

tést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához."

A nem piaci érték részletes elemzése:

SWOT mátrix	Segítő tényezők		Gátló tényezők	
Belső tényezők	Előtte az utca teljes közműves, és aszfalt burkolatú	+5 %	Hosszú, keskeny alakja éleve beépítési akadály Az átjárások három önálló részre bontják a telket, ebből kettő semmilyen beépítésre nem alkalmas	- 30 % - 20 %
Külső tényezők	Közlekedési zajoktól mentes tiszta levegőjű lakókörnyezet	+ 5 %	A teljes telek terület az átjárásokkal 25 %-al csökken	- 25 %
Összegzés: - 65 %		+ 10 %		- 75 %

Értékszámítás: $1970 \text{ m}^2 * 76'000 \text{ Ft/m}^2 * 35 \% = 52'402'000 \text{ Ft}$

7. Válaszaim a feltett kérdésekre:

7.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen szolgálatom, és ha igen, az miben nyilvánul meg?

Az ingatlant – a szakvéleményben részletezett módon, és számban – jelentős, telekkönyvön kívül megvalósult átjárási szolgálatom terheli, mint az 55104/11 ingatlan tulajdonosainak szerzett joga.

7.1. Amennyiben az 1. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgálatomra vonatkozik, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?

A fizikailag megvalósult, tényleges átjárási szolgálatom az ingatlant három egymástól elválasztott önálló darabra bontja, ezzel az alap esetben is rossz beépítési lehetőségeket tovább, szinte a forgalomképtelenségig rontja.

7.3. Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgálat földterület?

A lehetőségek és a korlátok egyidejű számbavétele mellett az ingatlan per és tehermentes, forgalmi jelenértékét 52'402'000 forintba, kerekén **52,4 millió forintba** értékelem.

B u d a p e s t , 2021. november 23.



Nagy Sándor
igazságügyi szakértő

NAGY SÁNDOR É.V.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
BERUHÁZÁSSZERV. ÉS LEBONTOLÁS, ÉPÍTÉSGAZDASÁG,
ÉPÍTÉSTERVEZÉS, SZAKIPAR, SZERELŐIPAR, TECHNOLÓGIA,
ÉPÜLETTERVEZÉS, ÉPÍTŐANYAG-IPAR, ING. ÉRTÉKBECSLÉS
IRODA: 1148 BUDAPEST, RÁCSEKAI Ú. 86. TEL: 30/7447-886
INR:1778, ADÓ:70045406-1-42, E.V.SZ: 03890266