

XIV-24/2022

XIV/24-9 szám
Előirat: e.a.

Melléklet: 0 db
Előadó: Murányi Orsolya



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2022/11691

Varga Nikoletta
részére

Tárgy: a 1029 Budapest, Zerind vezér út 36. (55104/10 hrsz.) ingatlanról Nagy Sándor igazságügyi szakértő által 2021.11.23-i fordulónappal készített értébecslési szakvélemény véleményezése

Tisztelt Varga Nikoletta!

Előzmények

- a 1029 Budapest, Zerind vezér út 36. szám alatti 55104/10 hrsz. ingatlan a II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdona. Az ingatlanhoz tartozó földterület cca. 116 m x 16 m befoglaló méretű, nyújtott téglalap, mely a déli hosszoldalon közterülettel (Zerind utcával) határos, míg észak felől az 55104/11 hrsz. beépített ingatlan övezi. Ezen ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, ezért a tulajdonosok a tárgyi ingatlan területén 3 helyen átjárást létesítettek, melyből kettőt szilárd burkolattal stabilizáltak. Az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az átjárásokon túlmenően is használják a tárgyi ingatlant. Ezen használatok az ingatlan-nyilvántartásban szolgalmaként nem szerepelnek.
- a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös utca 22.) a II. Kerületi Önkormányzat szerződött értébecslő partnere, e megbízások részeként 2021.06.04-i fordulónappal értébecslési szakvéleményt készített a tárgyi ingatlanról. E szakvéleményben megállapításra került, hogy az ingatlan - előnytelen alakja és a kialakított szolgalmak ellenére - a hatályos szabályozási tervben rögzített Lke-3/SZ-3 építési övezeti paraméterek alapján beépíthető, és – bár a környező ingatlanok árainál alacsonyabb áron – de piacképes és értékesíthető. A becsült forgalmi érték 54 000 Ft/m².
- az 55104/11 hrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosai megbízták Nagy Sándor igazságügyi szakértőt a tárgyi ingatlan piaci értékének megállapításával, amit a szakértő 2021.11.23-i fordulónappal el is készített. A szakvéleményben rögzítésre került, hogy az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak átjárási joga évtizedek óta fennáll és a tárgyi ingatlan mintegy 25%-ára kiterjed. A szakvélemény szerint a rendkívül keskeny, átjárásokkal is szabdaltságot tartalmazó ingatlan az 5 m-es előkert és a 6 m-es hátsókeret levonása után csupán 5 m bruttó szélességű épület építését teszi lehetővé, melyben normális közlekedőrendszer nem alakítható ki, ezért az ingatlan szabadpiaci forgalomra alkalmatlan, nyíltpiaci értékkel nem rendelkezik. A szakértő szerint az ingatlan értéket pusztán az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára képvisel, amit egyfajta méltányossági értéknek 26 580 Ft/m²-ben állapította meg.

A továbbiakban tételesen véleményezzük a Nagy Sándor által készített szakvélemény megállapításait, a megállapításokat keretbe foglalva emeljük ki.

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

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

Mindkét szakvéleményben azonos mérési vázlat alapján került meghatározásra az átjárása használt területek mérete. A hivatkozott mérési vázlaton a szomszédos 55104/11 hrsz megközelítésére szolgáló átjárók az V, VI. és VII. jelű területek, melyek együttesen $119+89+37+ \text{cca. } 5 \text{ m}^2$, összesen 250 m^2 területet tesznek ki. E területek a teljes ingatlan területének mindössze 12,7%-át jelentik, szemben a Nagy Sándor szakvéleményében megjelölt 25%-kal.

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

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

- A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és legfeljebb 6,0 m-es épületmagasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint, 1 emelet szintelosztással helyezhető el.
- Az övezeti előírások alapján a telken összesen 788 m^2 (0,4 általános szintterületi mutató) bruttó szintterület helyezhető el. A parkolási szintterület 394 m^2 (0,2 parkolási szintterület), így az elméletben építhető szintterület 1182 m^2 . A felszíni bruttó beépíthetőség 296 m^2 , míg a felszín alatt 492 m^2 helyezhető el, így az elérhető bruttó szintterület 3 (pince, földszint, emelet) szinten 1084 m^2 .
- A KÉSZ 57§ 4) a, pontja alapján a telken 5 önálló rendeltetési egység létesíthető a telken.
- Az építési övezet általános előírásait a rendelet 92-94 §-i tartalmazzák, melyek között a 93§ 8) bekezdése szerint a telken több főépület is elhelyezhető.
- A rendelet 27§ 2) a, pontja szerint szabadonálló beépítés esetén az előkert kert minimális mérete 5 m. A rendelet 31§ 1) b, pontja speciális szabályként a vizsgált telek esetében a hátsókert méretét 4 m-ben határozza meg.

Fentiek alapján a vizsgált telek beépíthető, azon több főépületben, összesen 1084 m² bruttó szintterület helyezhető el, pince, földszint emelet szintelosztással. A telek mélysége változó 16,2-16,5 m közötti, így az előkert és hátsókert levonása után minimálisan 7 m-es bruttó mélységű, szélességében, csak az építhető felszíni alapterület miatt korlátozott méretű épületek emelhetők. A vizsgált telket átjárások 3 részre vágják, így a jelen helyzet elfogadásával a telken 3 építési hely van:

- a vázrajzon I. és VIII. jelű terület (327+52 m²)
- a vázrajzon II. és IX. jelű terület északi része (349+ cca. 50 m²)
- a vázrajzon III., IV és IX. jelű terület VII. jelű átjárástól délre eső része (245+ 560+ cca. 138 m²)

Mindezek alapján a fenti 3 telekrészen elhelyezhető 1-1 pince (164 m²), földszint (98 m²) emelet (98 m²) szintelosztású, sorház jellegű, de önálló lakóépület, összesen 360 m² bruttó szintterülettel. Az épületek a fenti 3 építési helyen önállóan, vagy a legnagyobb építési helyen csoportosítva is elhelyezhetők. De a fenti szintterület két, vagy akár egyetlen épületbe csoportosítva is telepíthető.

Nagy Sándor szakvéleményének alapmegállapítása, miszerint a vizsgált ingatlan, az előnytelen telekalak és a szomszédos ingatlan számára kialakított átjárások együttes hatása miatt beépíthetetlen, nem felel meg a valóságnak. Álláspontunk szerint az ingatlan a fentiek szerint beépíthető.

Nagy Sándor szakvéleményében külön hangsúllyal szerepel, hogy a vizsgált telek, az átjárások nélkül is olyan kedvezőtlen alakú, hogy azon az elő- és hátsókert levonása után csak egy cca. 5-6 m bruttó szélességű nyújtott lakóház építhető, melyben normális közlekedőrendszer nem alakítható ki. Hasonló szélességű épületek kialakítása régóta gyakorlat a magyar építészetben ikerházi egységek esetében. Ilyen épület található Nagy Sándor megbízóinak telkén is, de vizsgált területen (Ófalu, Templom utca) újjépítésű lakóépület estében is van rá péda, műemléki környezetben.

Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadplaci forgalmi értéket képvisel a vizsgálat földterület?

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

A szakvéleményben 3 értékcsökkentő tényező szerepel, összesen 75%-os értékcsökkenést meghatározva:

- „a hosszú, keskeny telekalak a beépítés akadálya” (-30%).
Véleményünk szerint a telekalak valóban fontos szempont egy ingatlan megvásárlásánál, azonban a telken az igazságügyi szakértő által megjelölnél szélesebb (bruttó 7 m) épület

helyezhető el, a területen nem ritkák a hasonló méretű épületek és vizsgálnál keskenyebb telkek is gyakran előfordulnak, melyek értékesítési árai nem mutatnak a figyelembe vett mértékű (-30% korrekció) eltérést az átlagos adottságú ingatlanok értékesítési áraihoz képest. Véleményünk szerint a figyelembe vett korrekció mértéke túlzott.

- „Az átjárások 3 önálló részre bontják a telket, ebből kettő semmilyen beépítésre nem alkalmas,” (-20%)

Álláspontunk szerint az átjárások legfeljebb 3 építési helyet jelölnek ki, melyek a 2. megállapításra tett észrevételeink szerint beépíthetőek. Az alkalmazott korrekció megalapozatlan.

- „A teljes telekterület az átjárásokkal 25%-kal csökken” (-25%)

A megállapítás azt feltételezi, hogy az átjárás tényével az átjáró tulajdonjogot szerzett az általa használt területen, ami nincs így. Ha egy szolgálat használatában korlátozza is egy ingatlan hasznosíthatóságát, akkor is teljes terület kerül figyelembevételre a beépíthetőség meghatározásánál. Másik értelmezési lehetőség szerint az átjárók területe a teljes telekterület 25%-a (mint az a szakvéleményben szerepel is). Az átjárások összterülete álláspontunk szerint 12,7%, a korrekció mértéke túlzó.

Összegezve: álláspontunk szerint a vizsgált ingatlan bár nem szokványos módon, de beépíthető, ezáltal piacképes, így a Nagy Sándor szakvéleményében megjelölt 26,58 eFt/m² fajlagos telekár indokolatlanul alacsony a terület presztízse és az aktuális piaci viszonyok alapján.

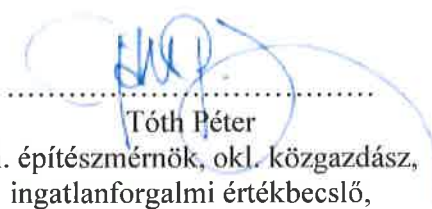
Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy semmilyen adattal, illetve információval nem rendelkezünk a jelen szabályozási helyzet kialakulásáról a 55104/11 hrsz közterületi kapcsolatának hiányáról. A szakvéleményben csak a vizsgált ingatlan piaci helyzetét vizsgálva jutottunk megállapításainkra, bármilyen más „történeti” szempont mérlegelése, vagy méltányolása már a tulajdonos kompetenciája. Ugyanezen szempontnak a vizsgált ingatlanról készített igazságügyi szakértői véleményre is igaznak kell lennie.

Alternatív megoldásként elképzelhető a szabályozás megváltoztatásával, a mérési vázlaton V. jelű telekrész közterületként történő megnyitása (Tisza utca folytatása), a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt területek leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, oly módon, hogy a fennmaradó terület önálló építési telekké alakítható legyen (min. 1000 m²). A megmaradó telek esetében a KÉSZ által ismert „fekvő telek” fogalmának a megmaradó építési telekre történő alkalmazásával (szabályozás módosításával), az elő-, oldal, és hátsókert szabályainak változtatásával a telekrész hagyományos módon beépíthetővé tehető.

Budapest, 2022. február 7.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,



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

XIV-24/2022.

2022 / 11372

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Dr Varga Nikoletta részére.

Tisztelt Dr. Varga Nikoletta!

Az Immowell 2002 Kft által, a 1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36. kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 55104/10 Hrsz.-ú ingatlanról 2021. május 31.-én készített érték megállapításra vonatkozó szakértői anyagban tett megállapításokat fenntartom.

A kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi fajlagos értéke: 35 000,- Ft/nm.

Az önkormányzattól megkapott Nagy Sándor igazságügyi szakértő által 2021. november 23.-án készített anyaggal kapcsolatosan az alábbi problémát látom. Igazságügyi szakértő úr a Megrendelői által elmondott összes értékcsökkentő tényezőt valósnak és indokoltnak fogadta el, függetlenül attól, hogy az a tulajdoni lapon nem került bejegyzésre. Az évek alatt, elvben kialakult kényelmi bejárások helyeit, mint az önkormányzati telket érintő valós szolgalmak fogadta el. A szomszédos tulajdonosok számára a közterületi megközelíthetőség biztosítására alkalmas „Tisza utcát” nem számolja lehetséges alternatív bejárásként.

A szakértői véleményében a 7. oldalán becsatolt felmérési vázrajzon határozott útként fogadja el a VII. számmal jelölt 37 négyzetméteres gyalogutat. Ez a gyalogos átjáró, mely szerintem nem kiépített az önkormányzati maradványrészt két kisebb egységre osztja, mely erősen korlátozza a telek beépíthetőségét.

A szakértő a telket mint erősen korlátozottan beépíthető, szinte forgalomképtelen ingatlanként határozza meg. Véleményem szerint az ingatlan valóban korlátozottan, de beépíthető.

A feltett kérdésekre a válasz:

1. *Reálisnak tekinthető-e Nagy Sándor szakértő úr által megállapított telek m2 érték? (Miért igen, miért nem).* A szakértő által meghatározott érték nagyon alacsony. Az ingatlan a megfelelő telekalakítást követően korlátozottan, de beépíthető ingatlanként értékesíthető.

2. *Az 55104/10 hrsz.-ú ingatlant terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett átjárási szolgalmak, közművezetési szolgalmak és részbeni jogalap nélküli területhasználat figyelembe vételével Te jelenleg milyen becsült telek m2 értéket tudsz megállapítani a 55104/10 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra?* Az ingatlan előzetes, fajlagos nettó telek ára: 35 000,- Ft/nm. A kerületben az építési telkek fogynak, az árak emelkednek. Véleményem szerint az átjárási szolgalmak megfelelő rendezésével egy forgalomképes építési telek kialakítható a jelenlegi területen.

Tisztelettel:

Budapest, 2022.02.09.


Mikó Sándor

ügyvezető

Engedély sz: 3136/2002

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kartácsy S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
2022 FEBR 15.

XIV.24-2...szám
Előírat: e.a

Melléklet: ...
Előadó: Murai Orsolya