

XIV -24/2022

2022/30298

NAGY SÁNDOR E.V.

Építészeti, ingatlanforgalmi szakon,
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi
szakértő, épületenergetikai szakértő
műszaki ellenőr

Vállalk. ig. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyf. szám: 1798

Szakértői ig. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

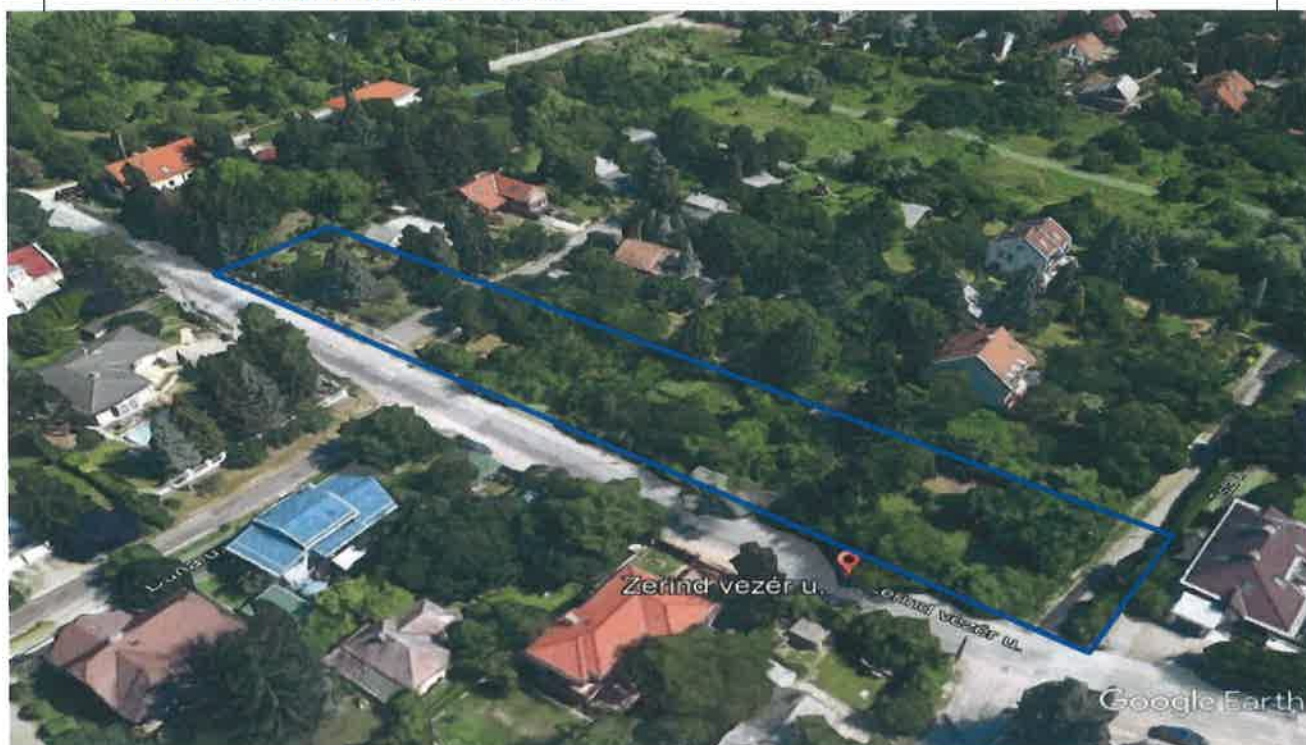
1145 BUDAPEST,

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

nagysandor1943@gmail.com

www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu



BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT – MÓDOSÍTOTT – SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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

Megbízó: Dr. Pécsváradi János ügyvéd ügyfele

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 MÁJ 03.

XIV/24-12
.....szám

Előírat: e-a.

Melléklet:.....e.....dh

Előadó: Murai Zoltán Orsolya

Tartalomjegyzék:

1.	Alapadatok	3
2.	Közvetlen előzmények:	3
3.	Az alábbi kérdésre vár választ a megbízó	3
4.	A földingatlan leírása	4
4.1.	A földingatlan beépíthetősége	5
5.	A kialakult valóságos állapot ismertetése	6
6.	Az építési hely meghatározása	10
7.	A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai	11
8.	A vizsgált telek értékelése	13
9.	Válaszaim a feltett kérdésekre	11

NAGY SÁNDOR E.V.

Építésügyi műszaki-, ingatlanforgalmi szakon,
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi
szakértő, épületenergetikai szakértő
műszaki ellenőr

Vállalk. ig. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyf. 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.com

www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu



BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. Alapadatok:

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

Megbízó: Dr. Pécsváradi János ügyvéd ügyfele

A vizsgálat célja: A lakóingatlanként való hasznosítása szempont-
jából releváns földingatlan valós szabadpiaci forgal-
mi értékének megismerése:

2. Közvetlen előzmények:

2021. november 23.-án (alap) szakértői vizsgálat keretében,
véleményeztem a tárgy szerinti földingatlan szabadpiaci forgalmi
jelenértékét.

Az ingatlan tulajdonosa, a Budapest II. Kerületi Önkormányzat
nevében – videó konferencia keretében – javasolta, hogy a
megújuló Kerületi Építési Szabályzat tükrében kerüljön felülvizsgá-
latra a szakvélemény szerinti forgalmi érték. Ezt követően, a PM
Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya XIV-
24-3/2022 számú levelében is tájékoztatta a jogi képviselőket a
Hrsz: 55104/10 földingatlan beépítési lehetőségeiről.

3 A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:

- 3.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen
szolgálat, és ha igen, az miben nyilvánul meg?
- 3.2. Mekkora, és milyen alakú a telken az „Építési hely”, és ennek
valamint az átjárási szolgalmakra való tekintettel mekkora épület
építhető a telekre?

- 3.3. Amennyiben az 1. és 2. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgálatra, kötelezettségre vonatkoznak, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?
- 3.4. Az előző kérdések, és a valós beépíthetőségi adatok tükrében, milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

4. 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: kertészetileg rendezetlen, rajta vadon növekvő növényzet, irtott állapota található;

kerítés: részben huzalfonattal kerített, de a kerítés számos ponton megszakított, hiányos.

közműellátás: több vízbekötéssel (elhagyott, nem működő) vízmérőhellyel is rendelkezik, de az ingatlan előtt a közterület teljes közműves;

A földingatlan bemutatása a földhivatali térképkivonat alapján:

A helyszínen bemért adatok:

Szélessége: 16,20 - 16,50 méter

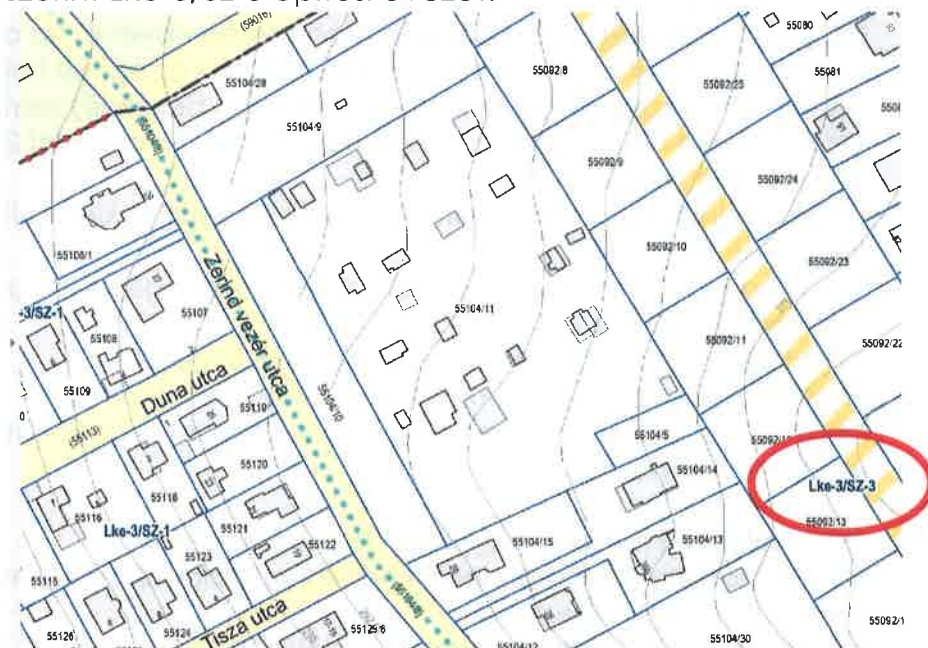
Hossza: 121 méter

Területe: 1971 m²



4.1. 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											1. 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 RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			legkisebb			legnagyobb						legnagyobb				
4.			övezetcsoport	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfő feleli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			
5.	B%_TF	B%_TA						SZTM_á	SZTM_P							
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	2 %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H.v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	6/1	-	

Alap esetben ez azt jelenti, hogy a 15 %-os felszín feletti határ alkalmazásával 295,5 m² terepszint feletti terület lenne beépíthető, 6 méter épületmagassággal. Ez gyakorlatilag földszint – emelet (tetőtér) szintekre elegendő. De a szabályzat – az alábbiakban részletezett módon – további megszorításokat is tartalmaz. A 28/2019(XI.27) rendelet 2022. III. 31-től hatályos változata szerint:

17. Az építési hely általános rendelkezései

(2) Az **építési helyet** a beépítési módnak megfelelően

a) általánosan a **27-30. §-ok** rendelkezései és az építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete együtt határozza meg, vagy

(4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.

20. A szabadonálló beépítési mód

27. § (1) A **szabadonálló beépítési** mód esetén - kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik - az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást **(2) - (6)** bekezdés szerint kell megállapítani.

(2) Az **előkert** mélysége közbelső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]

a) 5,0 méter, vagy

b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és **kialakult előkertje** 5,0 méternél kisebb,

ba) a nagyobb mélységű **kialakult előkert** mélységével megegyező, de

bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.

(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.

(4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,

(6) A **hátsókert** mélysége új épület létesítése esetén

a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,

b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében

ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél,

(4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.

31. § (1) Új épület elhelyezése során

a) ha a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a **telek szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél**, akkor az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,

b) ha a szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a **telek mélysége**, vagy az előkerttel csökkentett mérete **14,0 méternél kisebb**, akkor a **hátsókert mérete** legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető amennyiben a szomszédos telek építési helye vagy meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert felé néző homlokzatának homlokzatmagassága nem haladhatja meg az oldalkert, valamint hátsókert méretének kétszeresét.

57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg

a) a telken létesíthető **általános szintterületre** vonatkozó osztószám, vagy

b) a telekterület, vagy

c) az építési övezet egyedi előírása alapján.

(4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma
ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

93.§ (8) A **telken** - ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik -, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:

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**.

(2) A **(3) - (4)** bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület- ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) az **1.500 m² vagy annál nagyobb** telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

Az előírások értékelése:

a). Beépítés mértéke a terepszint felett:

1500 m ² után	225 m ²
1500 m ² feletti rész ½ mértékben =	35,25 m ²
Összesen:	260 m²

b). Előkert mérete:

Nincsenek kisebb előkerttel rendelkező szomszédok

Alap esetben: **5,00 méter**

c). Az oldalkert mérete:

Alap esetben: **3,00 méter**

d). A hátsó kert mérete:

A telek előkerttel csökkentett mélység mérete 14,0 méternél kisebb

31.§ b) szerint **4,00 méter**

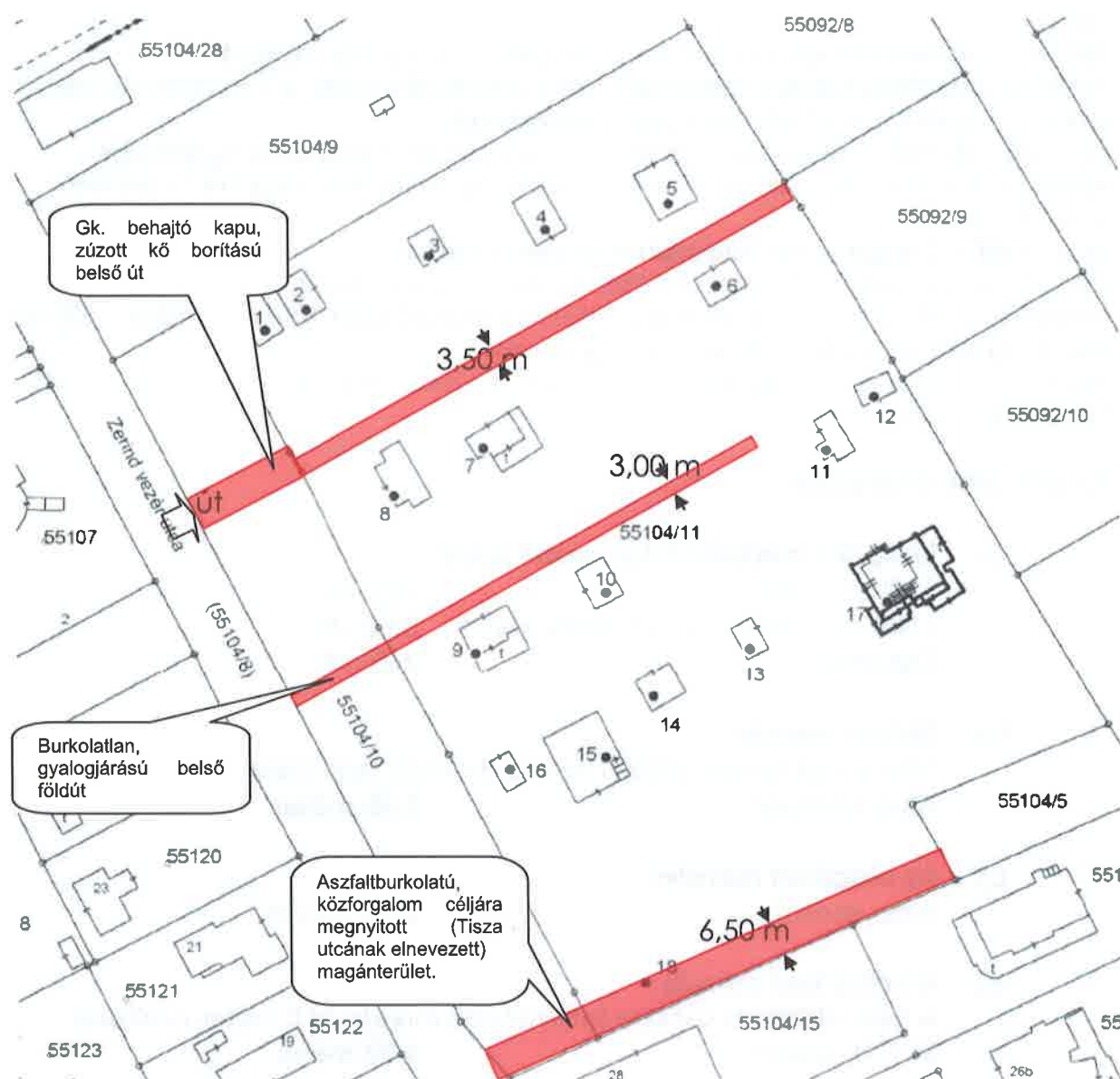
e). Épületek száma:

93.§ szerint 1000 m² felett több épület is építhető.

5. 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:



Mindezek a valóságban kiépített és használt átjárások három helyen szakítják meg a /10 ingatlan egységét.

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.



Ellenőrző méréseim szerint a földingatlan – az átjárási utakat is figyelembe véve hat darabra szabdalt.

I. terület: 404,24 m²

II. terület: 397,72 m²

III. – IV. terület: 894,87 m²

Átjárások: :97,80 – 48,90 + 146,70 = 293,40 m 14,89 %

Tehát az átjárásokkal érintett területek levonásával az önkormányzati telek hasznosítható területe mintegy 15 %-al csökkent.

6. Az építési hely meghatározása:

Felhasználva a Survey-Geo Bt. térképi felmérését.



Tehát a három önálló építési helyen összesen: 260,00 m² szint feletti épület építhető, akár egy-, akár több tagban, olyan módon, hogy

- a) az I. és II. területen 1-1 épület építhető, vagy
- b) a III. területen egyben.

Az építhető lakóépület(ek) hátránya, hogy a jó tömegformálás elvárásainak nem lehet eleget tenni, hiszen a 7,3 m mélységi méret a falvastagságok (hőszigetelések levonása után mintegy 6 méter szabad belső méretet ad, ami egy traktus, kettőnek kevés. Tehát egy elvárható, jó használati adottságokkal rendelkező épület a telken nem alakítható ki, annak ellenére, hogy a teleknagyság önmagában elegendő lenne.

7. A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai:

Annak ellenére, hogy a kerületrészt zsák elrendezése kaotikus közlekedési helyzetet generál¹ a csúcsidőszakokban, a kerületrészt változatlanul népszerű, és magas értékítéletű az ott lakók és az ingatlankeresők 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 főútvonal, autóbusz közl.	119	97,58	136'858
2	Ördögárok u	546	Aszfaltozott teljes közműves útvonal, 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 ófalu	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

¹

És semmilyen útfejlesztési-, vagy kötőtpályás közlekedési terv nem ismert a jövőre vonatkozóan. Marad tehát az egyedi gépkocsi, vagy az ugyanilyen problémás közösségi autóbusz közlekedési lehetőség.

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	Hídegkúti 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 % beépíthetőség, 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/m ²
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
	Illetékkímélés okán			10%	6'978
	Jellemző átlagérték:				76'757

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

8. A vizsgált telek értékelése:

Hatósági szabályozási lehetőséget ad kisebb hátsókert méretezésre. Ezzel együtt egy- vagy több lakóépület mélységi mérete erősen korlátozott. A mai családi ház építési kultúra merőben eltérő attól a két évszázaddal ezelőtti falusi, egy traktusú stílustól, ami a jellegzetes magyar „fésűs” parasztház beépítést eredményezte.

Egy mai kor elvárásainak megfelelő lakóépület centrális elrendezésű, annak érdekében, hogy ne legyenek zsákszobák, és valamennyi helyiség egy közlekedő térből legyen megközelíthető. Ráadásul ebből a közlekedő térből a felső és alsó szintre is el kell jutni, tehát egy belső lépcső(ház) az épületet ormóttan módon kettévágja.

Ugyanis, ha az építész a szabadon álló beépítés esetére előírt

- előkert 5,00 méter
- a hátsókert 4,00 méter

méreteit betartja, marad mintegy 6 méter belső tér „vastagság”. Ez pedig egy bő traktus, és ilyen módon megfelelő közlekedési rendszerű épület nem építhető.

Ebből is adódóan tehát az ingatlan eredendően egy ún. **maradvány telek** számos hátrányával együtt. Nem véletlenül hagyták ki a környezet beépítéséből, és „maradt üresen, cél és funkció nélkül.

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.

Az átjárási szolgalmak azt is jelentik, hogy a vizsgált /10 ingatlan vevője, tulajdonosa a saját földterületét három részletben veheti birtokba. Az egyik területről a másikra csak a közterület (utca) igénybevételeivel közlekedhet át. Ez a gyakorlatban azt eredményezi, mintha három kisméretű telekkel rendelkezne.

Mindez pedig a forgalmi értéket érzékenyen befolyásolja.

Mindezek alapján – módosítva az alap szakvéleményem megállapítását, úgy is fogalmazhatok: az 55104/10 telekingatlan olyan halmozott hátrányokkal terhelt, hogy az gyakorlatilag, a szabadpiacon, a környezetéhez képest gyengén forgalomképes.

Ugyanis rendkívül kevés a piacon az olyan potenciális vevő, aki ezt a telket azért vásárolná meg, hogy azon egy-, vagy több kedvezőtlen tér és alakformájú lakóépületet építsen. Természetesen volna 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: S4.07. „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 értékesítést, 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	+6 %	Hosszú, keskeny alakja csak előnytelen beépítést tesz lehetővé, az épület(ek) használati értéke 1/3 mértékben redukált.	- 33 %
			Az átjárási szolgalmak három önálló részre bontják a telket, az egyes telekrészek csak kerülővel, a közterület felől közelíthetők meg. Az épületeknek önálló (víz-csatorna) közműbekötéseket kell kiépíteni.	- 20 %
Külső tényezők	Közlekedési zajoktól mentes tiszta levegőjű lakókörnyezet. BKK autóbusz járat az ingatlan előtt.	+ 10 %	A teljes telek terület az átjárásokkal 15 %-al csökken, az építési hely minden átjárási sáv mentén oldalkertet kellett keletkeztet.	- 15 %
Összegzés: - 57 %		+ 16 %		- 73 %

Értékszámítás: $1971 \text{ m}^2 * 76'000 \text{ Ft/m}^2 * 43 \% = 64'412'280 \text{ Ft}$

9. Válaszaim a feltett kérdésekre:

- 9.1. 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, valamint a deklaráltan közterületként használt (Tisza utcai) telekrész.

- 9.2. Mekkora, és milyen alakú a telken az „Építési hely”, és ennek valamint az átjárási szolgalmakra való tekintettel mekkora épület építhető a telekre?

Az átjárásokkal szabdalts telken, három helyen jelölhető ki építési hely. Ebből kettő esetében kisebb, mint a ráépíthető **260 m²**.

Az építési helyek alakja keskeny és elnyúló, ami nem teszi lehetővé jó tömegformálását, alakú, és használati értékű lakóépület elhelyezését.

- 9.3. Amennyiben az 1. és 2. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgalmra, kötelezettségre vonatkoznak, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?

A fizikailag megvalósult, tényleges átjárási szolgalm az ingatlant három egymástól elválasztott önálló darabra bontja, ezzel alap esetben is rossz beépítési lehetőségeket keletkeztet, és lehetetlenné teszi a földingatlan (kert) egyben való hasznosítását.

Az építési hely – a betartandó elő-, és hátsókert mérete folytán – rendkívül keskeny épület (7,30 m) építést teszi csak lehetővé. Ez pedig kedvezőtlen épület formálást eredményez.

- 9.4. Az előző kérdések, és a valós beépíthetőségi adatok tükrében, milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

A lehetőségek és a korlátok egyidejű számbavétele mellett az ingatlan per és tehermentes, forgalmi jelenértékét 64'412'280 forint, kerekén **64,4 millió forint**ra értékelem.

B u d a p e s t , 2022. április 29.

Nagy Sándor
igazságügyi szakértő

NAGY SÁNDOR E.V.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
BERUHÁZÁSSZERV. ÉS LEBONYOLÍTÁS, ÉPÍTÉSGAZDASÁG,
ÉPÍTÉSSZERVEZÉS, SZAKIPAR, SZERELŐIPAR, TECHNOLÓGIA,
ÉPÜLETSZERKEZET, ÉPÍTŐANYAG-IPAR. INC. ÉRTÉKESÍTÉS
IRODA: 1145 BUDAPEST, SÁCSKAI U. 66. TEL: 30/9447-884
IBAN:1798, ADÓ:70046606-1-42, E.V.SZ: 63880266

