

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
1029 Budapest, Zerind vezér út
55104/10, helyrajzi számú ingatlan alkotta,
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2022. augusztus 30.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2022.08.30.
 Az értékbecslés hatálya: 2022.11.30.
 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, beépítetlen terület
 Az ingatlanok címe: 1029 Budapest, Zerind vezér út 36 (55104/10 hrsz.)
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 1971 m² Épület 0 db 0 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egybe kerítettek és együtt használnak. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. Az ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei illetve József Attila utcákon keresztül közelíthető meg. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötőtpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 1 perces sétával elérhető (Muflon utca).

A vizsgált telek nyújtott téglalap alakú, utcafrontja cca. 119 m, szélessége kb. 16 m. Közterület nyugati oldalán határolja (Zerind vezér utca), egyéb irányokból lakóingatlanok övezik (keletről a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlannal beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált telek sík, déli részén, a telek területének cca. 42%-án bozótossal benőtt, gondozatlan terület, mely a közterület felől kerítetlen. A vizsgált telek területének északi részét a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosítják és részben hozzá is kerítették. Ezen az északi telekrészen keresztül alakították ki a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgáló utat, amit a közterület felől kapuval zártak le. Az északi telekrész egyéb, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosított területet parkosították, pihenőkerté alakították, illetve a kerítésen kívül a közterületi oldalon zöld sávot alakítottak ki (telekterület cca. 38%-a). A telek déli részén, a Tisza utca folytatásaként aszfaltozott utat alakítottak ki (Mérési vázlaton V. telekrész), melyet azonban a szabályozási terv nem jelöl. Megjegyezzük, hogy a vizsgált ingatlanon átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait, ám azokat az elektromos közmű kivételével szolgálommal nem biztosították. A szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, megközelítését a vizsgált ingatlanon kialakított úton keresztül biztosítják, ám szolgalmat erre sem létesítettek szolgalmat. Megbízó a vizsgált ingatlan a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai általi, bármilyen célú használatának jogszerűségéről semmilyen iratot nem bocsátott rendelkezésünkre.

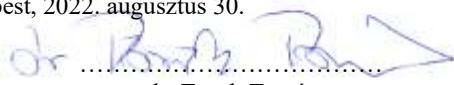
A telek Lke-3/SZ-3 övezetbe sorolt, szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint és emelet szintelosztással helyezhető el. A telken 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben. Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, míg fennmaradó terület önálló építési telekké alakítása (min. 1000 m²) és szabadpiaci értékesítése. Ebben az esetben tisztázásra szorul mérési vázlaton V. jelölt kvázi közterület használata (Tisza utca folytatása).

Forgalmi érték (nettó):		Fajlagos érték
Összehasonlító megközelítés	83 000 000 Ft	42 110 eFt/m ²
Maradvány szemléletű megközelítés		
Egyeztetett érték	83 000 000 Ft	42 110 eFt/m²
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

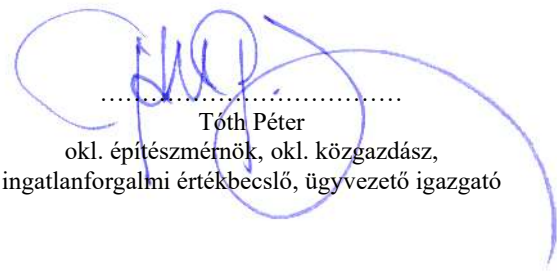
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2022. augusztus 30.



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
- Főépítészti tájékoztatás
- 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 végezze el a 1029 Budapest, Zerind vezér út 36 (55104/10 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlan forgalmi értékéről 2022. május 17-én készült értékbecslés felülvizsgálatát.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. június 4. / 2022. augusztus 30.
- értékelés zárása 2022. augusztus 30.
- értékelés hatálya 2022. november 30. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap (2022.08.16.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata
- főépítési tájékoztató

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 helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számvetési 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 értékmeghatározási 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 méretdatákat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékebecslési 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, Budaliget városrészében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egybe kerítettek és együtt használnak.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.08.16.)

- cím:	1029 Budapest, Zerind vezér út
- helyrajzi szám:	55104/10
- terület (m ²):	1971
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Vezetékjog 107 m ² területre jogosult: Budapesti Elektromos Művek
-	Vezetékjog 34 és 33 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

* Megjegyezzük, hogy a vizsgált ingatlanon átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait, ám azokat az elektromos közmű kivételével szolgálommal nem biztosították. A szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, megközelítését a vizsgált ingatlanon kialakított úton keresztül biztosítják, ám szolgalmat erre sem létesítettek szolgalmat. Megbízó a vizsgált ingatlannak a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai általi, bármilyen célú használatának jogszerűségéről semmilyen iratot nem bocsátott rendelkezésünkre.

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

Értékelésünk pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (IIA) részén, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-

Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legegészségesebb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei illetve József Attila utcákon keresztül közelíthető meg. A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőseit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulólhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, általános iskola és játszótér, beépítetlen telkek valamint sportközpont is található.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 1 perces sétával elérhető (Muflon utca). Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg, amely Máriaremetei illetve József Attila utcákon érhető el. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

3.3. Telek

A vizsgált telek nyújtott téglalap alakú, utcafrontja cca. 119 m, szélessége kb. 16 m. Közterület nyugati oldalán határolja (Zerind vezér utca), egyéb irányokból lakóingatlanok övezik (keletről a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlannal beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált telek sík, déli részén, a telek területének cca. 42%-án bozótossal benőtt, gondozatlan terület, mely a közterület felől kerítetlen. A vizsgált telek területének északi részét a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosítják és részben hozzá is kerítették. Ezen az északi telekrészen keresztül alakították ki a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgáló utat, amit a közterület felől kapuval zártak le. Az északi telekrész egyéb, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosított területet parkosították, pihenőkerté alakították, illetve a kerítésen kívül a közterületi oldalon zöld sávot alakítottak ki (telekterület cca. 38%-a). A telek déli részén, a Tisza utca folytatásaként aszfaltozott utat alakítottak ki (Mérési vázlaton V. telekrész), melyet azonban a szabályozási terv nem jelöl. Megbízó felmérési rajzot bocsátott rendelkezésünkre, melyen megjelölték a vizsgált telek egyes hasznosítási egységeit, amit a következő táblázatban összesítünk:

55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai által használt terület		Használatban háborítatlan terület		közterület szerűen használt terület	
I.	327 m ²	III.	245 m ²	V.	119 m ²
II.	349 m ²	IV.	560 m ²	VIII.	52 m ²
VI.	89 m ²	VII.	37 m ²	IX.	193 m ²
Össz.	765 m ²	Össz.	842 m ²	Össz.	364 m ²
Mind összesen				1971 m²	

A hivatkozott mérési vázlaton a szomszédos 55104/11 hrsz megközelítésére szolgáló átjárók az V, VI. és VII. jelű területek, melyek együttesen 119+89+37+ cca. 5 m², összesen 250 m² területet tesznek ki. E területek a teljes ingatlan területének mindössze 12,7%-át jelentik.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanon a közhiteles közműterkép szerint átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítetlen, azon csupán kerítés áll.

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 **Lke-3/SZ-3-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	
Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	15	25	0,4	0,2	75	-	6

- 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 m² (0,4 általános szintterületi mutató) bruttó szintterület helyezhető el. A parkolási szintterület 394 m² (0,2 parkolási szintterület), így az elméletben építhető szintterület 1182 m². A felszíni bruttó beépíthetőség 296 m², míg a felszín alatt 492 m² helyezhető el, így az elérhető bruttó szintterület 3 (pince, földszint, emelet) szinten 1084 m².
- 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 épületek emelhetők. A 3.4. pontban leírtak szerinti átjárások a telket 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 elhelyezhetőek. De a fenti szintterület két, vagy akár egyetlen épületbe csoportosítva is telepíthető.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlant részben a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják a 3.3-as pontban leírtak szerint. A hasznosítás jogcíméről Megbízótól, nem kaptunk tájékoztatást, ezért a fennálló használatot jogcím nélkülinek tekintjük. A használat időbeliségéről szintén nem rendelkezünk információval

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
	m ²		m		m ² /m ²	
Cím	Bp. 02.					
	Zerind vezér					
Hrsz	55104/10					
Területe	1971					
Övezet	Lke-3/SZ-3	1 000	15%	6,00	0,4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		296	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				739	788	
Modell fejlesztés m ²						
Földszinti bruttó	296		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	591				591	
Kialakítható lakás m ²						
bruttó építhető m ² /1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, míg fennmaradó terület önálló építési telekké alakítása (min. 1000 m²) és

szabadpiaci értékesítése. Ebben az esetben tisztázásra szorul mérési vázlaton V. jelölt kvázi közterület használata (Tisza utca folytatása).

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Zöldövezeti elhelyezkedés	szomszéd általi használat
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
Szomszédos ingatlan bővítési tartaléka	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési

ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán 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. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást

gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becsülésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévben 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévben indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az 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. A vizsgált ingatlanra semmilyen tervvel nem rendelkezünk, így e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, a városhatár közelében. Összehasonlítóhoz megfelelő lehet a II.A kerületrész területei.
- Méret: a vizsgálthoz hasonló 1000-2000 m² közötti területek megfelelőek az összevetéshez.

- 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, valamint bérleti díjait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület ár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok 2019/21 (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Köztársaság út 43. (2021.01.)	1096	- 1863	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-1 övezet. Felszíni beépítés: 40%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 1,7 2 lakóegység létesíthető	141,6		(129) (76)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 151/B. (2020.12.)	2334 (1794)	- 1076	közbenső pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/SZ-16 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 5 lakóegység helyezhető el.	220,0		(204) (123)
Budapest, II. Pesthidegkút Ófalu Golfútó u. (2020.12.)	1963	- 1178	közbenső pozíciójú, fejlesztési telek. Lke-3/Sz-3 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2 (parkolási) 3 lakóegység elhelyezhető	180,0		(92) (153)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 161. (2019.01.)	4214	- 2528	közbenső pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/Sz-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 9 lakás létesíthető		363,0	(86) (144)
Budapest, II. József Attila útja 109. (2022.08.)	809	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	119,0		(147,1)

Korrektciók, értékképzés

Elsődleges korrektciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-15%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- ***A makrokörnyezeti korrekciók*** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére 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 fejlesztendő terület e különbözetet 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.	4.	5.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Budaliget	Budaliget	Lipótmező	Pesthidegkút	Lipótmező	Budaliget
Utca, közterület		Zerind vezér	Köztársaság	Hűvösvölgyi	Golfútó	Hűvösvölgyi	József A.
Házzszám							
Terület		m2	1 096	1 794	1 963	4 214	809
Övezet		Lke-3/SZ-3	Lke-2/Sz-1	Lke-2/SZ-16	Lke-3/Sz-3	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10
Beépíthetőség		15%	40%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság		m	6,00	7,50	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		m2/m2	0,40	1,70	0,60	0,60	0,40
Építhető felszíni terület		m2	296	438	269	294	632
Építhető szintterület		m2	788	1 863	1 076	1 178	2 528
Kínálati ár		eFt	141 600	220 000	180 000		119 000
Értékesítési ár		eFt				363 000	
Dátum			2021.01.	2020.12	2020.12	2019.01	2022.05
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	115,35	129,20	122,63	91,70	86,14
Kiinduló fajlagos érték (építhető)		eFt/m2	188,90	76,00	204,38	152,83	143,57
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%		-5%
Tranzakció jellege							
Dátum szerinti korrekció						10%	
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	105,30	109,818	104,236	77,942	94,756
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%		-15%		-15%	
mikrokörnyezeti jellemzők		100%		-5%	-5%	-5%	-10%
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	
zöldfelület		100%					
területi méret		100%	-5%			5%	-30%
alak, lejtésviszonyok		100%					
közmvévek		100%					
telekfejlesztések		100%					
beépítés, bontás		100%					
beépíthetősége		100%	-25%				
fejlesztési terv, építési engedély		100%	-10%				
hasznosítási korlátok (elkerítés)		100%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
egyéb (be nem jegyzett átjárások)		100%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
panoráma, benapozás		100%					
egyéb (lakásszám)		100%	5%	-5%			
Korrekció mértéke			30%	40%	60%	50%	30%
Korrigált fajlagos érték		eFt/m2	42,141	32,945	41,695	46,765	47,378
Korrigált fajlagos érték (építhető)		eFt/m2	73,35	35,529	69,491	77,942	78,963
Súly			5	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	42,141				
Becsült érték		Ft	83 059 857				

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 83,0 M Ft. A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Terveket nem bocsátottak rendelkezésünkre, így e módszert nem alkalmazzuk.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

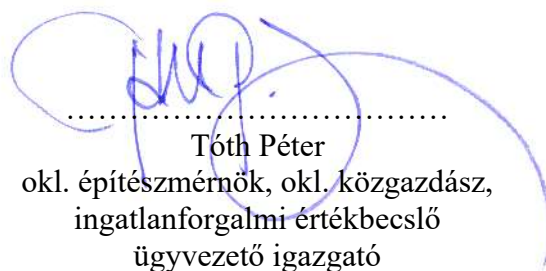
Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke*
kerekítve 83,0 M Ft,
azaz nyolcvanhárommillió Ft.

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2022. augusztus 30.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/382558/2022

2022.08.16

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 55104/10 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Zerind Vezér utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alomtál. adatok

ha m2 k.fill

ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1971

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159911/1995/1995.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv 33. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: Metchwart liget 1.

usz.: 56254/1998.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 291263/1/2004/04.09.02

Vezetékgjog

107 m2-re.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK törzsszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 106239/3/2010/10.04.28

Vezetékgjog

34 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 157528/2/2012/12.08.22

Vezetékgjog

33 m2 területre 7103/169/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 6578/1/2018/18.11.29

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 1248/3/2019/19.04.24

Fellebbezés

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

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.26 08:35:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 55104/10

Megrendelés szám: 9000/967/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FELMÉRÉSI VÁZLAT

Munka száma: 02 55104 10 az 55104/10 helyrajzi számú földrészlet felméréséről
55104/9 Méretarány: 1:500

Földrészlet területe:

1971 m²

Használati területek:

I. -327 m²

II. -349 m²

III. -245 m²

IV. -560 m²

V. -119 m²

VI. -89 m²

VII. -37 m²

VIII. -52 m²

IX. -193 m²



Budapest, 2021. április 15.

Készítő:

Kérészy András - földmérő ig. száma: 7488

Mérnök Ism. száma: 01-6926

Tel./Fax: +36-355-3551 Mobil: +36-20-0015-552



XIV/24-10
szám

Előirat: e. a.

Melléklet: 1 db

Előadó: Murenyi Oszkár

2022/24395

Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/137-4/2022

Hiv. szám: XIV-24-6/2022

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér
utca alatti (hrsz.: 55104/10) ingatlant érintő
lehetőségekkel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetők a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi / KÉSZ.

Tervezett építési tevékenységgel összefüggő jogszabályok megtalálhatók továbbá az E-építés portálon: <https://www.e-epites.hu/jogszabalyok>

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 5. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-3** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 101. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint a Hidegkút kerületrészen belül kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. Egyedi építészeti településképi követelményeit a 37.§ tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ad) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, hogy a KÉSZ 93. § (8) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezés alapján a tárgyi ingatlanon „a (9) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.”

A KÉSZ 93. § (9) bekezdése:

„Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint

b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.”



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

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 31.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezések értelmében:

„31. § (1) Új épület elhelyezése során

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.”

Álláspontunk szerint településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Felhívjuk a figyelmét, hogy értékesítés esetén, illetve előtt meg kell oldani az 55104/11 hrsz.-ú földrészlet megközelíthetőségét, mely kizárólag szokásjog alapján tárgyi ingatlanról történik.

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. április 4.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										7.	táblázat				
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
2.			a telek									az épület						
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb						
3.	Lke-3		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján			
4.							övezetcsoport	felett (%)	alatt (%)	átlalános (m ² /m ²)						parkolási (m ² /m ²)		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp						
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-				-	§/1	-
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok				Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter							
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kialakítása esetén	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság									
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Tervén jelölt ingatlan esetén		= kedvezmény (többlet)	Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint							
		Á	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint							
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint							
		B	= benzinkút															
megjegyzés:													OTÉK eltéréssel					
													FRSZ 20. § (2) alapján					

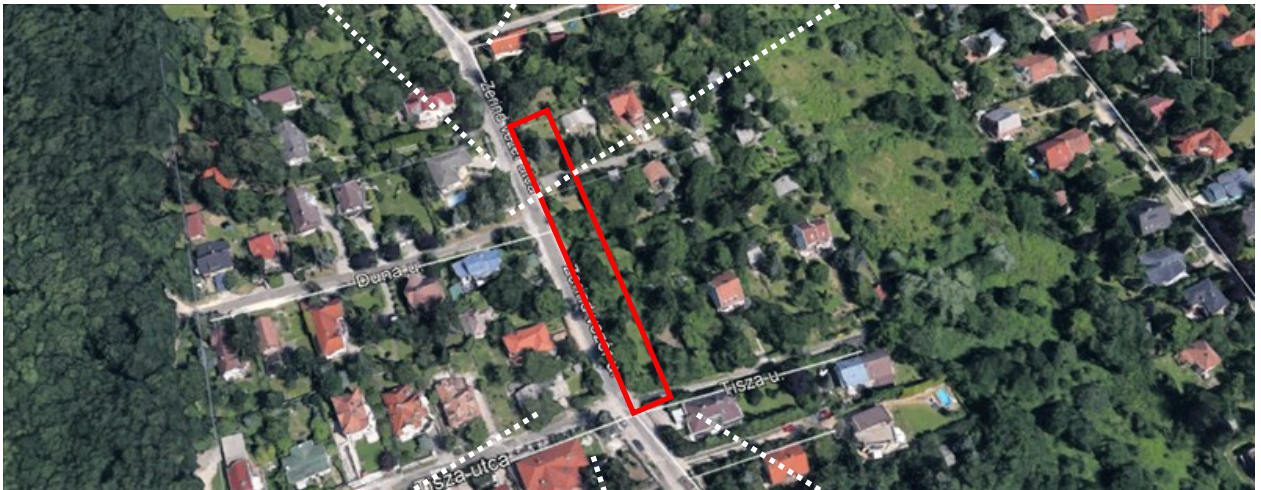


28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. 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 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek									az épület						
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb						
4.	Lke-3		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
5.							építési övezet jele:	T									Tsz	Tm
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-				5/1	-



Környezet



55104/10 hrsz déli rész



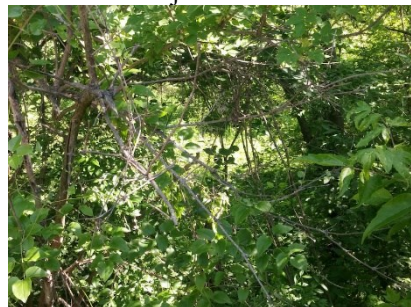
V-ös jelű telekrész



IV-es jelű telekrész



III-as jelű telekrész



XI-es jelű telekrész



II-es jelű telekrész



VII-es jelű telekrész



VIII és XI-es jelű telekrész



VI-os jelű telekrész



I-es jelű telekrész



VIII-as jelű telekrész

