

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti
15292/3 helyrajzi számú ingatlan alkotta,
FEJLESZTÉSI TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2022. december 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecsítés zárása:	2022.12.06.
Az értékbecsítés hatálya:	2023.03.06.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, beépítetlen terület
Az ingatlanok címe:	1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B (15292/3 hrsz.)
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 1 db 1100 m ² Épület 0 db 0 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között. A tömegközlekedési ellátottság jó: kötőtpályás eszközökkel és autóbuszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz. Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m² területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m² területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m² területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m² területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m² területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárati gépkocsi behajtón kívül burkolatlan. A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta. Az ingatlan beépítetlen.

A vizsgált ingatlanokra 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 ingatlanokat az **LK-2/SZ-27-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 15 %-ban, 0,4+0,3-as szintterületi mutató megtartása mellett, 7,5 m magasságban lehet beépíteni. Az új épületnek szabadonállóan kell elhelyezkednie. A főépítési tájékoztatás szerint a telkekre 2 lakás helyezhető el.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgálomak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgálomakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgálomakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgálmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent. A szolgálomak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m² ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetőek lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgálomak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgálomak jogosultjának

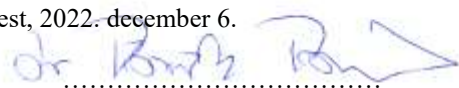
beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét (mely a vizsgált telek tulajdonosát terhelné), mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük. A vizsgált ingatlan szolgalmaktól megtisztított állapotban lényegesen piacképesebb és értékesebb lehetne.

Forgalmi érték (nettó)		1 EUR = 405 Ft
Összehasonlító megközelítés	124 000 000 Ft	306 173 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	119 000 000 Ft	293 827 EUR
Egyeztetett érték	124 000 000 Ft	306 173 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

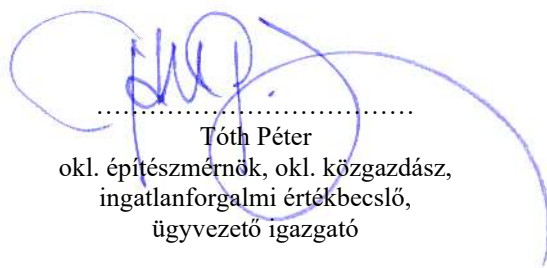
Egyéb megjegyzések

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. december 6.



.....
dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értébecslő



.....
Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értébecslő,
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 másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy készítse el a 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B. szám alatti 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett fejlesztési telek forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. december 6.
- értékelés zárása 2022. december 6.
- értékelés hatálya 2023. március 6. (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 (2022.11.28.)
- településrendezési osztály állásfoglalása (XXIV/343-2/2020)
- szabályozási terv kivonata
- változási vázrajz (2015.06.30.)

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 tulajdonos képviselője irodájában szóbeli tájékoztatást adott a szabályozási változás körülményeiről, a változással érintett terület pontos nagyságáról.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.11.28.)

- cím:	1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B
- helyrajzi szám:	15292/3
- terület (m ²):	1100
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzalog:	-
- szolgalmak:	
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető átjárási szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető gázvezetési szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető vízvezetési szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető csatorna átvezetési szolgalm
- egyéb:	Vezetékjog 9 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- széljegyek:	-

Az ingatlan közmű vezetési és átjárási szolgalmakkal terhelt, a tulajdoni lap, valamint a rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint.

**A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az a Megbízó kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékául, ugyanakkor közműhöz kapcsolódó, valamint átjárási szolgalmi jog terheli.
Pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Zöldmál városrészben, a Szépvölgyi út mentén, a Pusztaszeri út közelében fekszik. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A szomszédos terület Újlak a Dunapart mentén húzódik, sűrű, nagyvárosias beépítésű intézményi és lakó övezet, mely a Bécsi és Lajos utak, illetve az Árpád fejedelem útja mentén alakult ki. Mindhárom útvonal fontos észak-déli tengely, így HÉV, villamos és buszjáratok is érintik, kiváló tömegközlekedési kapcsolatot biztosítva. A jó közlekedés ma is számos intézményt vonzott a környéken Buda egyik legsűrűbb központi irodai negyede alakult ki a Bécsi és Lajos utcák között. Közlekedési szempontból a Kolosy tér a tradicionális központ, ennek oka, hogy ide csatlakozik be közeli hegyvidéki területek fontos

feltáró útja a Szépvölgyi út. A Kolosy tér környezete ezért kereskedelmileg is frekventált (Kolosy téri piac, Új Udvar Bevásárlóközpont, éttermek, kávéházak).

A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között.

A tömegközlekedési ellátottság jó: kötöttpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

3.3. Telek

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m² területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m² területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m² területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m² területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m² területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárat gépkocsi behajtón kívül burkolatlan.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítetlen.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A Településrendezési Osztály területre vonatkozó hivatalos adatszolgáltatása

A vizsgált ingatlanokra 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 a **LK-2/SZ-24-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az építési övezet paraméterei a következők:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület		
		legkisebb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beép. terep felett	legnagyobb beép. terep. alatt	átlalános	parkolási		l építmény-magasság	rend. egység száma
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	db
		BÉM	LKT	LKS	LKM	LNB	STM	STT		LKZ	LNB
Lk-2/Sz-24	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,3	25	7,5	2

A tájékoztatás szerint a telken összesen 2 rendeltetési egység helyezhető el.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlanon az értékelés időpontjában hasznosítatlan volt.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
keresett lakóövezeti fekvés	beépíthetőséget nehezítő szolgalmak
Jó megközelítés és tömegközlekedési kapcsolat	
kedvező telekalak	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
szolgalmak megváltása és a telek övezeti elírások szerinti beépítése	szolgalmak megválthatósága, illetve annak ismeretlen tartalma miatti bizonytalanság

4. PIACI HELYZET

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>								
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 - folyamatosam 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 1780,0 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 országokon 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 becslésünk 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 negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében 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. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az ingatlant a **maradványértékelés módszerével** nem értékeljük. 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 végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításához megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái.;
- Méret: elsősorban 900-1200 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításához, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,7 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.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínál ati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület- ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332 1082	- 649	közbenső pozíciójú fejlesztési telkek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(247) (148)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telkek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telkek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

A vizsgált ingatlan környezete a budai oldalon belül magas presztízsű terület, ennek megfelelően az árak kiemelkedően magasak. Az összehasonlító adatokat a szűkebb környékről válogattuk, figyelmet szentelve annak, hogy a vizsgálthoz beépíthetőségben és méretben hasonló ingatlanok kerüljenek felsorolásra.

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értékcsökkentőnek (amennyiben bontandó), illetve értéknövelőnek (amennyiben megtartható) tekintjük, az alapértéket ennek megfelelően korrigáljuk.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmaztunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- Az értékesítési adat 2020-as, ezért dátum szerinti korrekció alkalmazása szükséges.

Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízssú lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízisére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- **Bontási igény** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- **Beépíthetőség** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e 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.
- **Panoráma** szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgalmak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgalmakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgalmakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az

elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgalmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent.

A szolgalmak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m² ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetők lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgalmak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgalmak jogosultjának beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét, mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük.

1 EUR= 405 Ft		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Zöldmál	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület		Szépüölgyi	Balogh Á.	Kapy	Kapy
Házszám		84B			
Terület	m2	1 100	1 332	1 336	2 234
Övezet		Lke-2/SZ-24	Lke-2/Sz-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	165	200	200	335
Építhető szintterület	m2	440	533	534	894
Kínálási ár	eFt			359 000	449 900
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum			2020.11.	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	196,89	120,57	268,71	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	492,23	301,43	671,78	503,47
Kínálási korrekció				-10%	-10%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció			30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	193,28	156,742	241,841	181,249
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	5%	5%	5%
zöldfelület		100%			
területi méret		100%			10%
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%	-10%	-10%	-10%
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépíthetősége		100%			
fejlesztési terv, építési engedély		100%			
hasznosítási korlátok (szolgalmak)		100%	-10%	-10%	-10%
panoráma, benapozás		100%			
egyéb ()		100%			
Korrekció mértéke			85%	85%	95%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	170,327	133,230	205,565	172,186
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	425,82	333,076	513,913	430,466
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	170,327			
EGYEZTETETT ÉRTÉK	Ft	187 360 080			
	EUR	462 617			
Szolgalmi jogok megváltása		63 872 755			
Telekrész átadása 100 m2		17 032 735	100 m2		
Megválthatóság bizonytalansága 25%		46 840 020			
Becsült érték aktuális állapotban	Ft	123 487 326			
	EUR	304 907			

A vizsgált ingatlan-együttes
összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,
kerekítve 124,0 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. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 2 lakásos (vagy egyetlen lakóegységes villa) lakóépület emelése, közös megközelítésű, pinceszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Szépvölgyi utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik
- a szomszédos telek közműveit az átadott 100 m²-es telekrészre helyezik át
- kiépítik a szomszédos telek megközelítését és parkolóit a nyélen

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt első fázisa az előkészítése, ekkor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások, illetve az önerőből történő befektetések. A fejlesztés méretére tekintettel, az előkészítési időt 3 hónapban határoztuk meg.
- a kivitelezés időtartamát további 18 hónapra becsüljük.
- a 18 hónapos kivitelezési időtartamot elégségesnek ítélik a létrehozott egységek értékesítéséhez, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 21 hónap.

5.3.2. Kivitelezési költségek

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével).

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közzétett irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

- a modellezett szakipari szerkezetek minősége az átlagos igényszintet meghaladja, pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a központi fűtőrendszer elektromos levegő-hőszivattyús, felület hűtő-fűtő rendszer kialakítású, ezért pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a beépített biztonsági és elektromos rendszereinek színvonal miatt pozitív korrekciót alkalmazunk

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m2)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	25%	60 000
Víz-csatornázás	40 000	15%	46 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	30%	70 200
Összesen:	622 000		920 200

Az értékelés során zöldmezős fejlesztési telekből indulunk ki, így elsődleges bontási munkák nem merülnek fel.

Az újrapótlási értéket – amennyiben az indokolt – csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő állagszorzókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális (erkölcsi) avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1. Kivitelezés					468 054 954	594 429 791
Bontás, előkészítés,						
II.1.1 vásárlás					7 500 000	9 525 000
Bontási költség	0	1	30 000		0	0
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	1000		7 500		7 500 000	9 525 000
II.1.2 Épület közvetlen	611				415 022 840	527 079 007
Pince parkoló	100	4	350 000		35 000 000	44 450 000
Pince gépészet, közös	35		350 000		12 250 000	15 557 500
Pince tároló	79		350 000		27 562 500	35 004 375
Felszín feletti közös	28		650 000		18 232 500	23 155 275
Felszín feletti lakás	319		920 200		293 727 840	373 034 357
Felszín feletti terasz	50		250 000		12 500 000	15 875 000
Résfal/jet grouting			225 000		0	0
Lift / 4 fős személyf.		1	15 000 000		15 000 000	19 050 000
Autólift/rámpa	10	0	75 000		750 000	952 500

Parkológép	0	1 500 000	0	0
II.1.3 Telken belüli külső			11 820 000	15 011 400
Közművek			0	0
víz	2	25 000	50 000	63 500
csatorna	2	45 000	90 000	114 300
gáz	0	10 000	0	0
távfűtés (hőközp. kiépítés)	0	0 10 000 000	0	0
elektromos	2	15 000	30 000	38 100
Régészet	0	0	0	0
Utak, rámpa, parkolók	20,0	100 000	2 000 000	2 540 000
Járdák	45,0	40 000	1 800 000	2 286 000
Parkosítás, térvilágítás	785,0	10 000	7 850 000	9 969 500
II.1.4 Telken kívüli munkák			15 710 000	19 951 700
Közműszolgáltatások				
áthelyezése	1	10 000 000	10 000 000	12 700 000
útépítés (szomszéd	34,0	3 50 000	5 100 000	6 477 000
Közterületi áteresztés		0	0	0
Közműfejlesztés				
vízvezeték építés		0	0	0
víz közműhozzáj. 90+30)	2	90 000	180 000	228 600
csatorna építés		5 000 000	0	0
csatorna hozzájárulás	2	60 000	120 000	152 400
csapadékv. hozzájárulás	2	60 000	120 000	152 400
gázvezeték építés		0	0	0
gáz közműhozzájárulás	0	0 20 000	0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)		0	0	0
el. hozzájárulás	2	95 000	190 000	241 300
Egyéb		0	0	0
II.1.5. Tartalék			18 002 114	22 862 684
Tartalék	4,0%	450 052 840	18 002 114	22 862 684

Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban sajátértékből, 50-70 %-ban banki hitelből történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

5.3.3. A projekt bevételei (a kulcsrakész ingatlan jövőbeli értéke)

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épített terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Szikla u.	-	L:131	újépítésű (átépített)társasházban, luxus	428,0	-	

(2022.11.)		T:42 (153)	színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR			(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

A kibontakozó gazdasági válságra tekintettel, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 250 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 7,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel						812 325 366	869 387 500
Pince parkoló	100,0	0	4	5 511 811	7 000 000	22 047 244	28 000 000
Pince tároló	78,8	79		669 291	850 000	52 706 693	66 937 500
Felszín feletti lakás	2	159,6	319	2 142 857	2 250 000	684 000 000	718 200 000
Felszín feletti terasz	2	25,0	50	1 071 429	1 125 000	53 571 429	56 250 000

5.4.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradvék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **20,0 %-on** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a 20,0 %-os érték a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamvárás sáv (15-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke. A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

A vizsgált ingatlan projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 119,0 M Ft.

Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t. (CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7
	év		2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12	2024.01_03	2024.04_06	2024.07_09
	Q		1	2	3	4	5	6	7
	M.		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		121 732 363	121 732 363	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		119 345 454	119 345 454						
2. Illeték	2,0%	2 386 909	2 386 909						
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0	0						
II. KIVITELEZÉS		468 054 954	0	3 750 000	90 354 991	86 604 991	95 781 657	95 781 657	95 781 657
1. Bontások	2 6	7 500 000		3 750 000	3 750 000				
2. I. ütem	100,0%	399 272 840			79 854 568	79 854 568	79 854 568	79 854 568	79 854 568
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000			3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000
6. Telken belüli külső	3 12	11 820 000					3 940 000	3 940 000	3 940 000
7. Telken kívüli külső	3 12	15 710 000					5 236 667	5 236 667	5 236 667
8. Tartalék	5 21	18 002 114			3 600 423	3 600 423	3 600 423	3 600 423	3 600 423
III. BERESENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0
IV. SOFT COSTS		143 957 985	11 271 426	14 423 691	45 201 119	29 367 121	12 693 855	20 960 386	10 040 386
1. Tervezés	3 9	18 722 198	6 240 733	6 240 733	6 240 733				
2. Menedzsment	7 36	31 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	9 361 099		1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			10 920 000	
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000
6. Értékesítési jutalék	2,50%	21 734 688	434 694	1 738 775	3 260 203	4 346 938	5 433 672	3 260 203	3 260 203
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000			
V. BEVÉTEL		812 325 366	16 246 507	64 986 029,25	121 848 805	162 465 073	203 081 341	121 848 805	121 848 805
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0	22 047 244	440 945	1 763 780	3 307 087	4 409 449	5 511 811	3 307 087	3 307 087
Pince tároló	0	52 706 693	1 054 134	4 216 535	7 906 004	10 541 339	13 176 673	7 906 004	7 906 004
Felszín feletti lakás	2	684 000 000	13 680 000	54 720 000	102 600 000	136 800 000	171 000 000	102 600 000	102 600 000
Felszín feletti terasz	2	53 571 429	1 071 429	4 285 714	8 035 714	10 714 286	13 392 857	8 035 714	8 035 714
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		78 580 065	-116 757 282	46 812 338	-13 707 305	46 492 962	94 605 829	5 106 761	16 026 761

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12	2024.01_03	2024.04_06	2024.07_09	2024.10_12
	Q		1	2	3	4	5	6	7	8
	M.		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		78 580 065	-116 757 282	46 812 338	-13 707 305	46 492 962	94 605 829	5 106 761	16 026 761	0
VII. FINANSZÍROZÁS		14 865 430	0	0	0	4 120 911	1 632 623	5 810 042	3 301 854	0
Teljes projektköltség		733 745 301	133 003 789	18 173 691	135 556 110	115 972 111	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
Saját erő - telekár		121 732 363	121 732 363							
Saját erő - projekt		171 765 758	11 271 426	18 173 691	135 556 110	6 764 531	0	0	0	0
Saját erő	40,0%	293 498 120	133 003 789	151 177 480	286 733 590	293 498 120	293 498 120	293 498 120	293 498 120	0
Hitel	60,0%	440 247 181	0	0	0	109 207 581	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
Folyósított hitel			0	0	0	109 207 581	217 683 093	334 425 137	440 247 181	0
Futamidő	7 21									
1. Egyszeri díjak	1,50%	6 603 708	0	0	0	3 301 854	0	3 301 854	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	8 261 722	0	0	0	819 057	1 632 623	2 508 189	3 301 854	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-812 325 366	-162 465 073,31	-649 602 925,25	-121 848 804,8	-162 465 073,1	-203 081 341	-121 848 805	-121 848 805	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%	3 421 921	203 081 341	101 540 670,7	253 851 676,7	45 693 301,81	710 785	863 096	1 015 407	0
7. Zárolt számla kifizetése		812 325 366								812 325 366
8. Hitelfolyósítás		440 247 181	0	0	0	109 207 581	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
9. Hitelvisszafizetés		-440 247 181								-440 247 181
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-132 983 481	-18 072 150	-135 302 258	-2 186 687	2 343 408	6 673 138	4 317 261	372 078 185
Egyenleg jelenértéke		0	-126 650 934	-16 391 973	-116 879 178	-1 798 993	1 836 121	4 979 598	3 068 196	251 837 161
IX. INGATLANÉRTÉK		119 345 454								
VIII. FEJLESZTŐHASZON		121 617 478								
Saját erős befektetés			133 003 789	157 827 669	301 275 163	327 224 362	345 218 203	368 289 156	390 005 468	409 505 741
Elvárt hozam	20,0%		6 650 189	7 891 383	15 063 758	16 361 218	17 260 910	18 414 458	19 500 273	20 475 287
Elvárt hozam jelenérték			6 333 514	7 157 717	13 012 641	13 460 415	13 524 375	13 741 152	13 858 480	13 858 480
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		172 922 215	-116 757 282	46 812 338	-13 707 305	151 579 632	92 973 206	-703 281	12 724 907	0
Egyenleg jelenértéke		125 492 307	-111 197 411	42 460 171	-11 840 885	124 704 938	72 846 939	-524 799	9 043 354	0
X. INGATLANÉRTÉK		119 345 454								

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecsítő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecsítő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	405
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	124 000 000	306 173
Hozadéki értékelés	0%	119 000 000	293 827
Egyeztetett érték , kerekítve		124 000 000	306 173

6. ÖSSZEFOGLALÁS

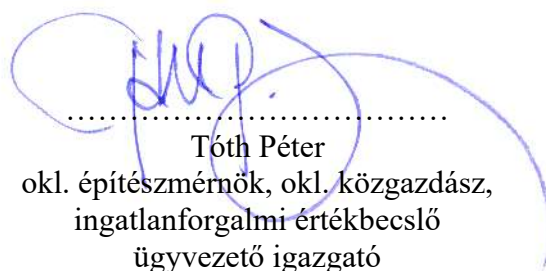
**Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke
kerekítve 124,0 M Ft,
azaz százhuszonnégymillió Ft.**

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2022. december 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecsítő



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



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: 8000004/550729/2022

2022.11.28

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill

alosztály
ter

adatok
kat.jöv
k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0,00

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.08.21

Vezetékjog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

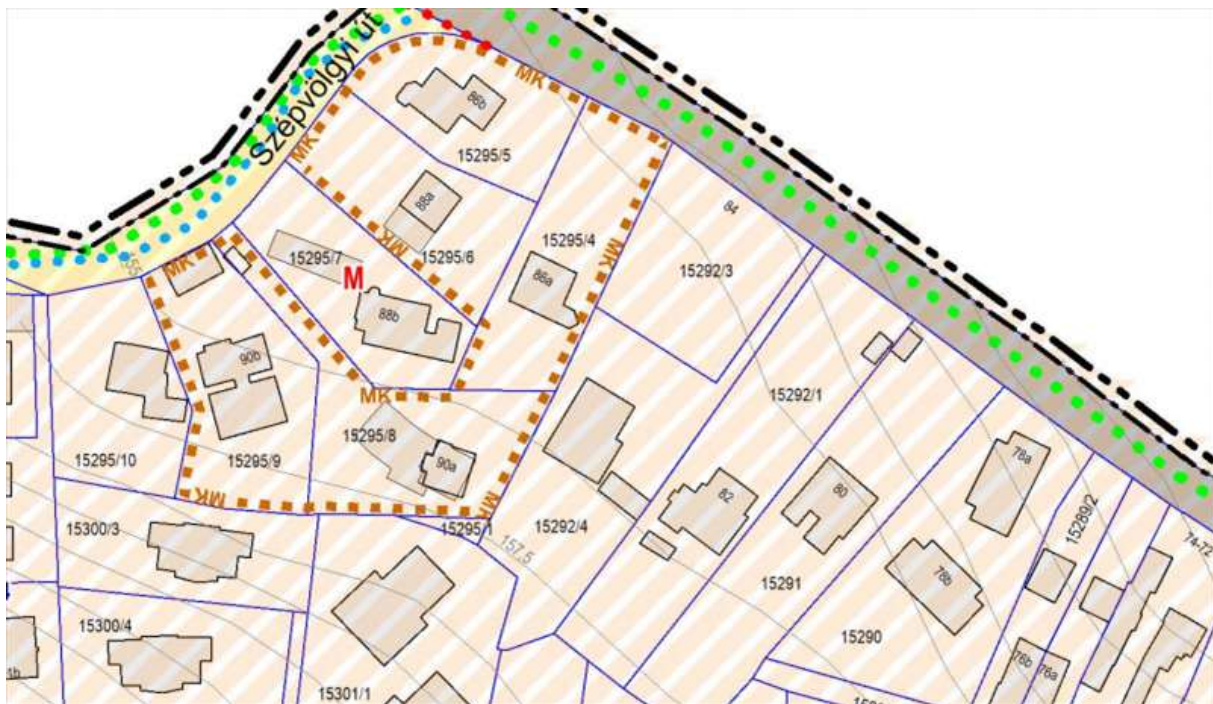
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

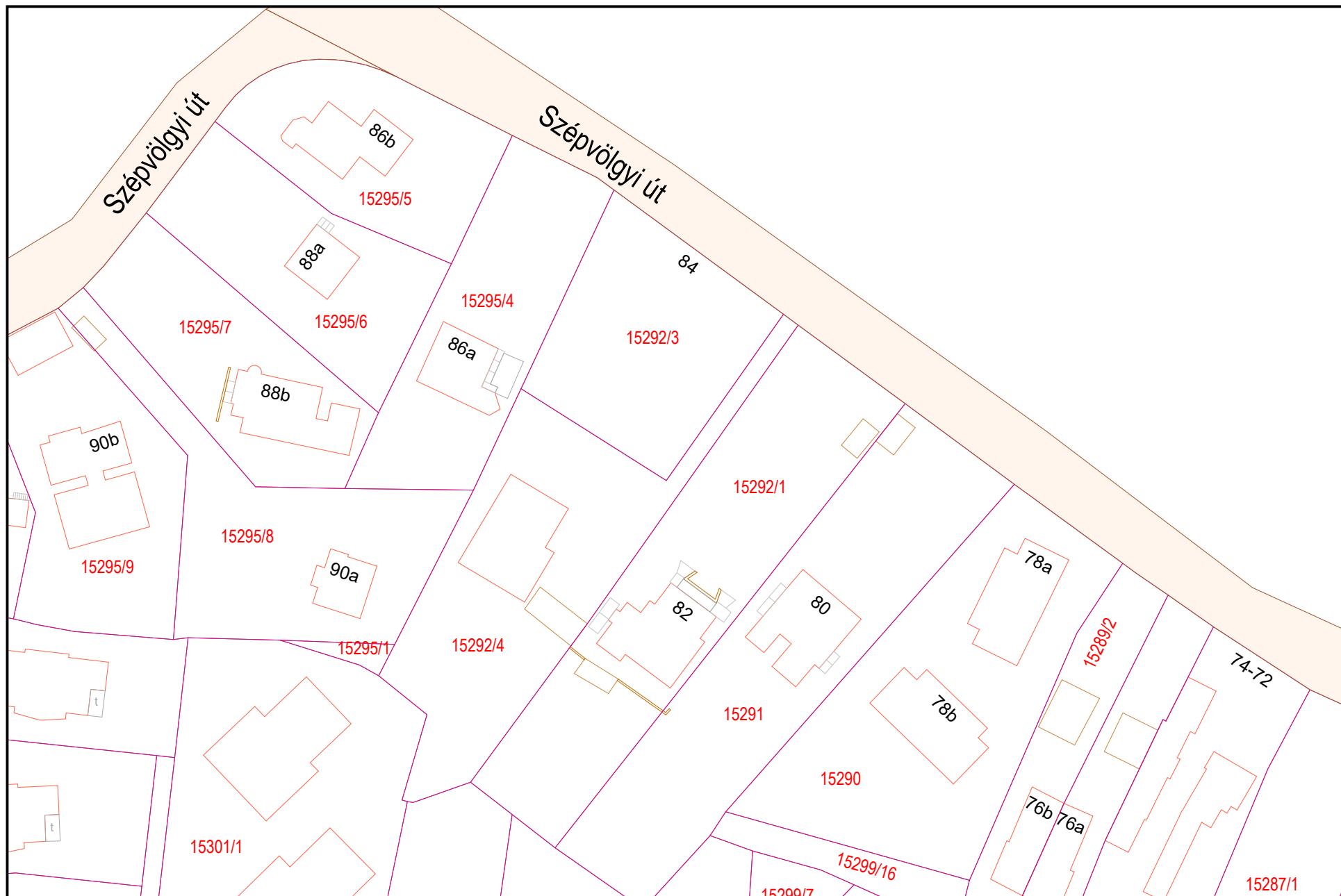
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										Sb. 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					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lk-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egységi előírás alapján
4.	övezetcsoporthoz						felült (%)	alult (%)	átlagos (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	Em	Pmu v. H, v. Élp				
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	5/1	-	



2089 Telki, Tölgyfa utca 29.
A munkavégző szerv neve

Budapest II. ker. város
belterület

Iktatási szám: 7206 - 3372 / 2014.
Számlaszám: 2014 / BP13 - 502226

a 15292/3 helyrajzi számú földrészleten telki szolgáltatási jog bejegyzéséhez

BEKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budapesti ut 59.
Dátum 2015. Július 16.

1050801810002015

Íkt. szám: F-05 / 52.4

Mezőtelek (db).

Működés:

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Altszint		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Altszint		Min.o.	Terület		AK	Szolgáltatási és egyéb jogok
	Jel	műv. ág		ha	m ²			Jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	-	kivett beépítetlen t.	-	-	1100	-	15295/3	-	kivett beépítetlen t.	-	-	1100	-	A 15292/4 hrsz-ú földterület gáz ellátására gazvezetési szolg.jog a 15292/3 hrsz-ú földterület II., jelű 70 m ² terület részére. a 15292/4 hrsz-ú földterület megközelítését biztosító átjárási szolg.jog a 15292/3 hrsz-ú földterület III., jelű 102 m ² terület részére. a 15292/4 hrsz-ú földterület víz ellátására vízvezetési szolg.jog a 15292/3 hrsz-ú földterület V., jelű 21 m ² terület részére, a 15292/4 hrsz-ú földterület csatorna vezetéki szolg.jog a 15292/3 hrsz-ú földterület VI., jelű 72 m ² terület részére, illetve a 15292/4 hrsz-ú földterület elektromos ellátására elektronos vezeték vezetéki szolg.jog a 12292/2 hrsz-ú földterület VII., jelű 68 m ² terület részére a 15292/4 hrsz mindenkor tulajdonosait illeti meg.
Összesen:					1100							1100		

4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
8

Készítő: 43-43-31 43-1268 CD-T

Földmérő ig. sz.: 6359

ing.rend.fir.sz.:118/1991 Cszmazia Imre

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kellezési idő számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolítani kell.

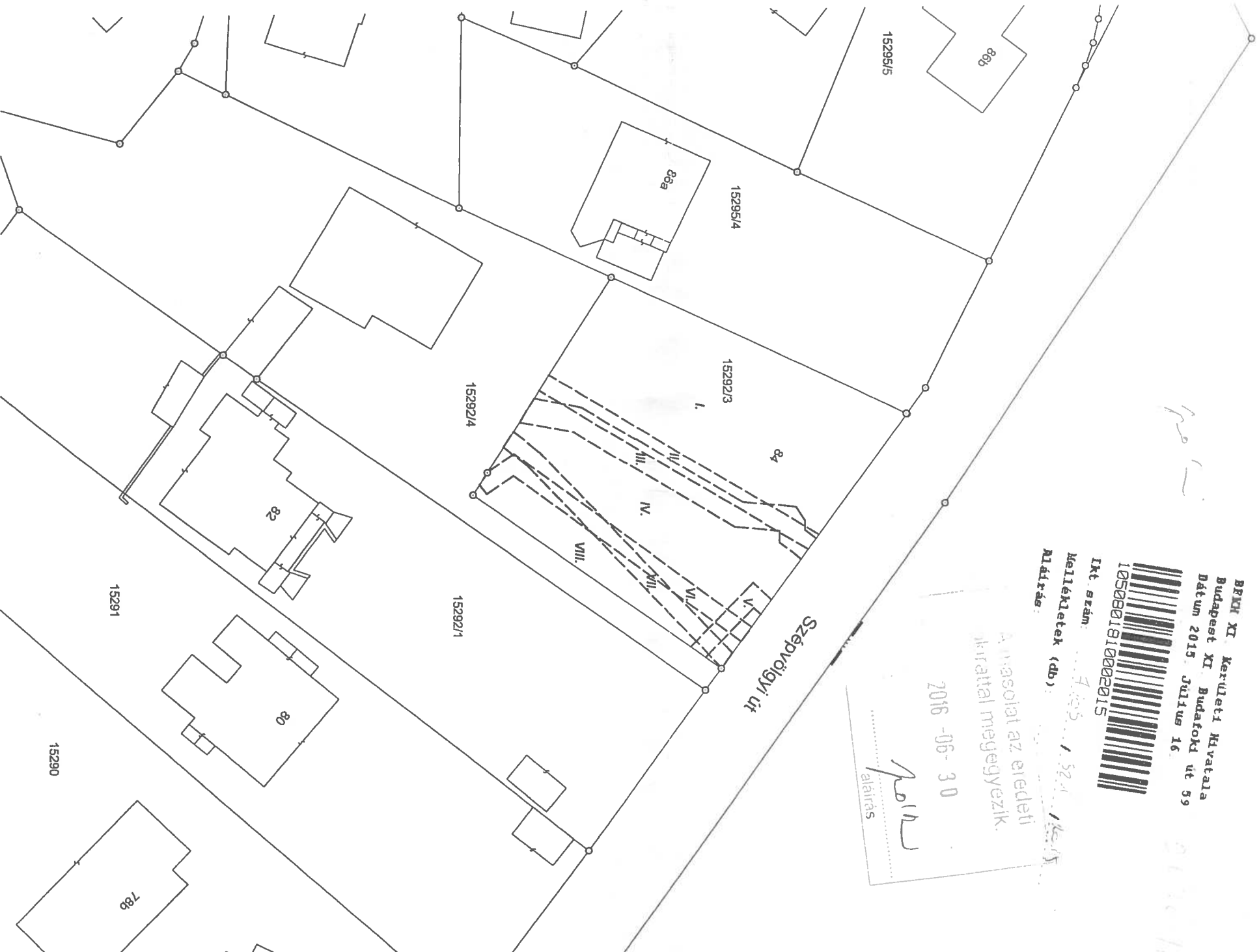
Budapest, 2015.

2015-11-22

...hónap

Záradékolc

Ing.rend.min.sz.:





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

dr. Láng Orsolya

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu;

Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1025 Budapest,
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrs.:
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az 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 és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a *településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendeletárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településkép/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m² területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 www.masodikkerulet.hu

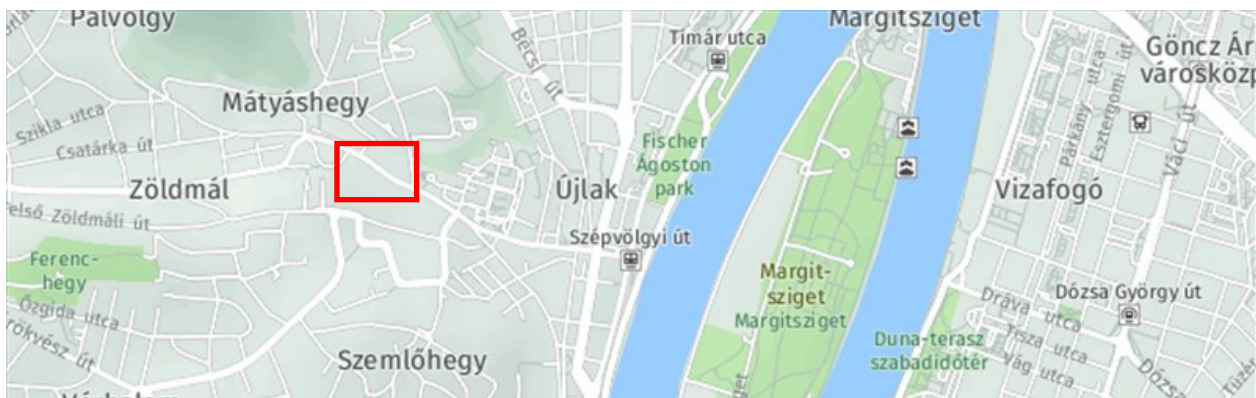




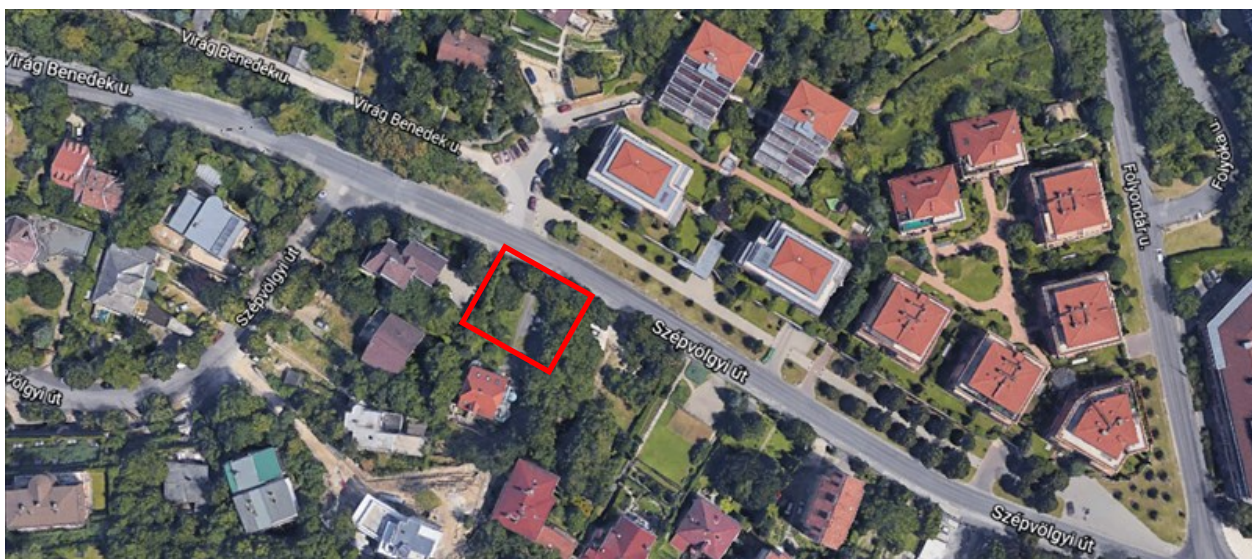
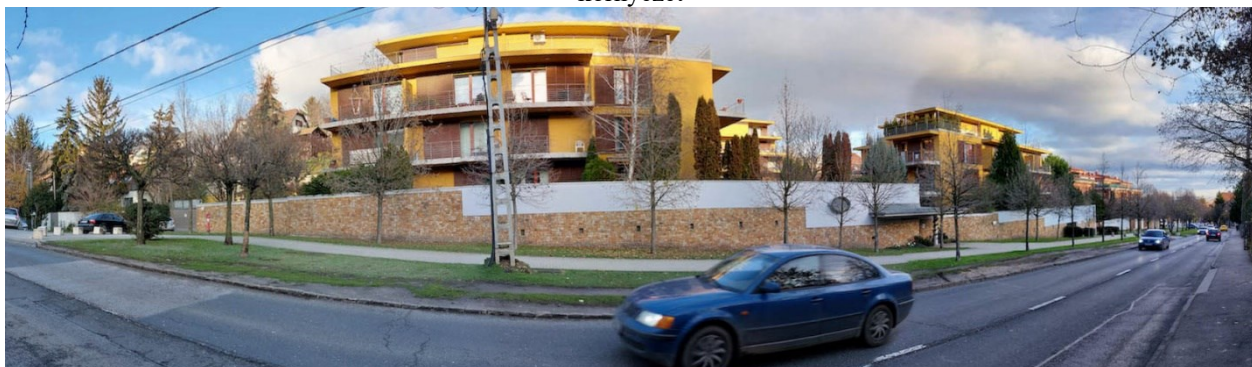
1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5b.	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 LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lk-2		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)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (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 _i v. Élp				
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma	
SZ = szabadonálló			AI = alapintézmény			A = alapintézmény, intézmény esetén			§ = előírásban szereplő feltétel szerint			Ém = épületmagasság utcai			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	
O = oldalhatáron álló			EI = intézmény domináns			L = lakásrendeltetés esetén			KH = közhasználatú terület			Pmu = parkánymagasság			- = nincs előírt / nem- alkalmazott paraméter	
Z = zártosuló			Te = templom			S = saroktelek esetén			kialakítása esetén			H _i = lejtő felőli homlokzatmagasság			§/1 = 57. § (4) a) szerint	
			Sp = sportpálya			PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven			kedvezmény (többlet)			Élp = épület legmagasabb pontja			§/2 = 57. § (4) b) szerint	
			Á = jelentős állomás			- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						§ = előírás szerint			§ = előírás szerint	
			P = parkoló									- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
			B = benzinkút													
megjegyzés:														OTÉK eltéréssel		
														FRSZ 20. § (2) alapján		



környezet



telek utcafront, keleti sarok és nyél



telek utcafront, nyugati oldal és átjáró gyalogút



nyugati oldal

átjáró gyalogút

utcafront



15292/4 hrsz nyél



északi telekhatár



15292/4 hrsz épület



bejáró

