

**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 .**



**Értébecslési szakvélemény**  
**a**  
**1025 Budapest, Cseppkő utca 15733 helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**természetben**  
**K Ö Z T E R Ü L E T**  
**130/3401 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2023. június 19.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.  
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás  
 Az értékbecslés zárása: 2023.06.19.  
 Az értékbecslés hatálya: 2023.09.19.  
 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, közterület  
 Az ingatlanok címe: 1025 Budapest, Cseppkő utca (15733 hrsz.)  
 Értékelt jog / terjedelme: tulajdon 130/3401  
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 3401 m<sup>2</sup> Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Pálvölgy városrészében, a Cseppkő utca Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan mely mely természetben kivett közterület (Cseppkő út része). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m<sup>2</sup> kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják (Cseppkő út 23/A.). A környezet jellemzően családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A II. kerület központjai a 11-es és 111 jelű busszal (megállók a vizsgált ingatlantól kb. 500 méterre, a Törökvész úton találhatók) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el.

A vizsgált ingatlan közterület, a Cseppkő utca, melyen szerény a napi gépjárműforgalom. A szabályozással érintett telekrész a Cseppkő utca, Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében, annak északi oldalán, a 15726/11 hrsz-ú ingatlannal (Cseppkő utca 23/A.) közvetlenül szomszédosan elhelyezkedő, a kialakult állapot szerint, a lakóingatlan megközelítését szolgáló beépítetlen és kerítetlen terület. A területrész pontos mérete, Megbízó tájékoztatása (változási vázrajz) alapján 130 m<sup>2</sup>, téglalap alakú terület a Cseppkő utca vizsgált szakaszának északi, a 15726/11 hrsz-ú ingatlan déli oldalán. A kiszabályozandó telekrész a közvetlenül szomszédos 15726/11 hrsz be nem jegyzett átjárási szolgálmaival terhelt. A vizsgált terület rész a Cseppkő utca szintjénél cca. 2,0 m-rel magasabban fekszik, amin a szomszédos lakóingatlan megközelítése céljából lejtőt alakítottak ki.

Az érvényes szabályozás szerint a telek Lke-2/SZ-10 lakóterület övezetbe sorolt. A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A telekrész alakja és fekvése, valamint a kialakult átjárás miatt önállóan nem építhető be, az elsősorban a szomszédos 15726/11 hrsz-ú ingatlan bővítési tartalékként értékesíthető.

| Forgalmi érték (nettó):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | Fajlagos érték                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Összehasonlító megközelítés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16 300 000 Ft        | 125 384 Ft/m <sup>2</sup>       |
| Maradvány szemléletű megközelítés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                                 |
| Egyeztetett érték                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>16 300 000 Ft</b> | <b>125 384 Ft/m<sup>2</sup></b> |
| 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." |                      |                                 |

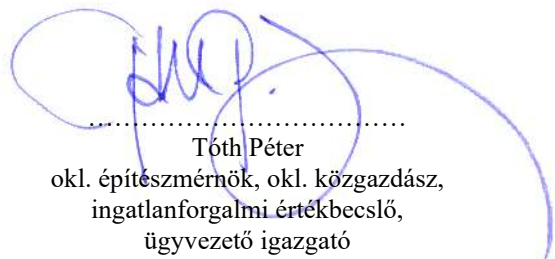
### Egyéb megjegyzések

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, 2023. június 19.



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
- Helyszínrajz
- Változási vázrajz
- 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 határozza meg a 1025 Budapest, Cseppkő utca (15733 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett kivett, közterület kiszabályozandó részének értékét (telek). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m<sup>2</sup> kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják.

### **1.3. Az értébecslés célja**

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### **1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya**

- helyszíni szemle 2023. június 13.
- értékelés zárása 2023. június 19.
- értékelés hatálya 2023. szeptember 13. (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 (2023.04.04.)
- változási vázrajz
- helyszínrajz
- szabályozási terv kivonata

### **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 számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értébecslést.

Az értékebecslés 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 eszökhöz 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 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 múltra 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, Pálvölgy városrészében, a Cseppkő utca Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben kivett közterület (Cseppkő út része). A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint a területből 130 m<sup>2</sup> kiszabályozásra kerül, és azt a szomszédos 15726/11 hrsz-ú telekhez csatolják (Cseppkő út 23/A.).

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.04.04.)

|                              |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| - cím:                       | 1025 Budapest, Cseppkő utca                                                     |
| - helyrajzi szám:            | 15733                                                                           |
| - terület (m <sup>2</sup> ): | 3401                                                                            |
| - megnevezés:                | kivett, közterület                                                              |
| - tulajdonos:                | II. Kerületi Önkormányzat                                                       |
| - tulajdoni hányad           | 1/1                                                                             |
| - jogcím:                    | 1991. évi XXXIII tv.                                                            |
| - jelzálog:                  | -                                                                               |
| - szolgáltatások:            | Vezetékhely 119 és 619 m <sup>2</sup> területre<br>jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. |
| - egyéb:                     | Barlang felszíni védőövezete<br>Utalás korábbi területváltozásokra              |
| - széljegyek:                | -                                                                               |

\* a kiszabályozandó telekrész a közvetlenül szomszédos 15726/11 hrsz be nem jegyzett átjárási szolgáltatásával terhelt.

**Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az a tulajdoni lap tanúsága vezetékhelyjoggal terhelt. A bejegyzett vezetékhely jog nem befolyásolja érdemben az értékelt ingatlanrész értékét.**

**Értékelésünk per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) részén, Csatárka városrészben 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 terveket 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, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is

hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Törökvész út Kapy úti körforgalmú kereszteződésétől a Verecke lépcsőn keresztül közelíthető meg. A környék a budai Csatárka-Pálvölgy régió (ismertebb nevén: „Guggerhegy”) egyik kedvelt, magas presztízsű hegyvidéki lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de 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 erdőségeit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. Az ingatlan közelebbi-távolabbi környezetében álló villaépületekben számos diplomáciai képviselő működik. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Móricz Zsigmond Gimnázium, Rózsadomb Center, Rózsakert Bevásárlóközpont stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet.

A II. kerület központjai a 11-es és 111-es busszal (megállók a vizsgált ingatlantól kb. 500 méterre, a Törökvész úton található) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el (egyik lehetséges útvonal: Törökvész út–Bimbó út–Margit körút). A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

### **3.3. Telek**

A vizsgált ingatlan közterület, a Cseppkő utca, melyen szerény a napi gépjárműforgalom. A szabályozással érintett telekrész a Cseppkő utca, Pálvölgyi úti kereszteződésének közelében, annak északi oldalán, a 15726/11 hrsz-ú ingatlannal (Cseppkő utca 23/A.) közvetlenül szomszédosan elhelyezkedő, a kialakult állapot szerint, a lakóingatlan megközelítését szolgáló beépítetlen és kerítetlen terület. A területrész pontos mérete, Megbízó tájékoztatása (változási vázrajz) alapján 130 m<sup>2</sup>, téglalap alakú terület a Cseppkő utca vizsgált szakaszának északi, a 15726/11 hrsz-ú ingatlan déli oldalán. A vizsgált területrész a Cseppkő utca szintjénél cca. 2,0 m-rel magasabban fekszik, amin a szomszédos lakóingatlan megközelítése céljából lejtőt alakítottak ki.

### **3.4. Közművek, infrastruktúra**

A telek területén, jellege miatt, jellemző a közművek vezetése, önálló közműkiállásokkal azonban nem rendelkezik. A szabályozással érintett 15726/11 hrsz-ú telek szintén rendelkezik valamennyi a területen elérhető közművel, amit a kiszabályozandó 130 m<sup>2</sup>-es telekrészen vezettek át.

### 3.5. Felépítmények,

A kiszabályozandó 130 m<sup>2</sup>-es telekrész beépítetlen, és közterület felől kerítetlen, egyéb irányokból kerített.

### 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-2/SZ-10-jelű, lakóterület építési övezetbe** sorolja. A kiszabályozandó 130 m<sup>2</sup>-es telekrész beépítési paraméterei a következők lennének:

| Építési     | Beépítési<br>mód | legkisebb kialakítható |           |         | legnagyobb           |                 |                           |           | legkisebb   | legk.    | legn.     |
|-------------|------------------|------------------------|-----------|---------|----------------------|-----------------|---------------------------|-----------|-------------|----------|-----------|
| övezet      |                  |                        |           |         | beépítési<br>mértéke |                 | szintterületi<br>mutatója |           | zöldfelület | építmény |           |
|             |                  | telek                  |           |         |                      |                 |                           | általános | parkolási   | mértéke  | magassága |
|             |                  | területe               | szélesség | mélység | felszíni             | terep.<br>alatt |                           |           |             |          |           |
|             |                  | m²                     | m         | m       | %                    | %               | m²/m²                     | m²/m²     | %           | m        |           |
| Lke-2/SZ-10 | SZ               | 1000                   | -         | -       | 15                   | 25              | 0,4                       | 0,2       | 75          | -        | 6,0       |

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A telekrész alakja és fekvése, valamint a kialakult átjárás miatt önállóan nem építhető be.

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan üresen áll.



### 3.7. SWOT analízis

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| <b>Előnyök<br/>(+)</b>     | <b>Hátrányok<br/>(-)</b>           |
| Jó elhelyezkedés           | kis méret                          |
|                            | be nem jegyzett átjárási szolgálat |
| <b>Lehetőségek<br/>(+)</b> | <b>Veszélyek<br/>(-)</b>           |
|                            |                                    |

## 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                 | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Forrás: KSH 2022</i>           |       |       |       |       |       |       |       |       |
| GDP növekedés (%)                 | 2,9   | 2,1   | 4,2   | 4,8   | 4,5   | -5,0  | 5,0   | 4,1   |
| Kiskeresk. forgalom változása (%) | 3,0   | 5,0   | 4,7   | 6,0   | 7,6   | -0,2  | -13,3 | 6,4   |
| Ipari termelés (%)                | 7,5   | 0,8   | 5,3   | 3,9   | 5,4   | -4,8  | 18,8  | 6,7   |
| Beruházások (%)                   | 1,9   | -14,4 | 16,7  | n.a.  | n.a.  | n.a.  | n.a.  | n.a.  |
| Munkanélküliségi ráta- ILO (%)    | 6,8   | 5,1   | 4,2   | 3,7   | 3,5   | 4,3   | 5,2   | 3,8   |
| Infláció (%)                      | -0,1  | 0,4   | 2,3   | 2,9   | 4,0   | 3,3   | 5,3   | 14,6  |
| HUF/EUR (éves átlag)              | 309,9 | 311,4 | 309,2 | 318,8 | 325,3 | 351,1 | 357,9 | 391,3 |
| HUF/USD (éves átlag)              | 279,4 | 281,4 | 274,2 | 270,2 | 290,6 | 307,9 | 297,0 | 373,1 |
| Kamatszint - 10 éves (%)          | 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 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 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-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. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

| <b>Ingatlanpiaci szegmens</b>    | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | <b>2020Q3</b>      | <b>2021Q3</b>      | <b>2022Q4</b>      |
| irodaház                         | 5,75%              | 5,25%              | 5,00%              |
| bevásárlóközpont                 | 6,25%              | 6,25%              | 5,35%              |
| utcai üzlet (high street retail) | 5,75%              | 5,75%              | 5,45%              |
| logisztikai ingatlan             | 7,25%              | 6,50%              | 5,50%              |

## 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 keresletikínálati 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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;

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

A magyar és elsősorban a budapesti lakáspiac sajátossága, hogy a lakás befektetési termékké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső középkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiekől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

## 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. Az összehasonlító értékelést a 3.6. pontban vázolt szabályozási környezet figyelembevételével, végezzük el.

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 belső részének, magas presztízsű, külső, panorámás zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet Csatárka-Pálvölgy panorámás területei. A budai oldalon a 1 500 000 Ft/m<sup>2</sup>-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: a vizsgálthoz hasonló mérettartomány nincs jelen a piacon, azt nem is keresi senki, ezért az összevetéshez nagyobb telkeket használunk, megfelelő méretkorrekcióval.
- 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<br>m <sup>2</sup> | Épület<br>m <sup>2</sup> | Jellemzők                                                                                                                                                                                          | Kínál<br>ti ár<br>M Ft | Eladás<br>i ár<br>M Ft | Fajl.<br>épületár<br>eFt/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálati árak)</b> |                         |                          |                                                                                                                                                                                                    |                        |                        |                                         |
| Budapest, II.<br>Csatárka-<br>Látóhegy<br>(2022.01.)         | 1318                    | (527)                    | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek, panorámával.<br>Lke-2/SZ-17 övezet.<br>Felszíni beépítés: 12%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 7,5 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2 | <b>508,0</b>           |                        | (385)<br>(964)                          |
| Budapest, II.<br>Verecke út<br>(2022.01.)                    | 1280                    | (512)                    | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek, panorámával.<br>Lke-2/SZ-10 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 6 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2   | <b>469,0</b>           |                        | (366)<br>(916)                          |
| Budapest, II.<br>Vihorlát u.<br>(2022.01.)                   | 1051                    | (30)<br>(412)            | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek.<br>Lke-2/SZ-10 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 6 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2                | <b>320,0</b>           |                        | (304)<br>(777)                          |
| Budapest, II.<br>Verecke út<br>(2022.01.)                    | 1678                    | (671)                    | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>fejlesztési telek, panorámával.<br>Lke-2/SZ-10 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 6 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2   | <b>380,0</b>           |                        | (226)<br>(566)                          |
| Bp. II. Napsugár<br>lépcső<br>Pálvölgy<br>(2022.11)          | 222                     | 0                        | Kertvárosi környezetben fekvő,<br>panorámás, önállóan csak<br>rendkívül nehezen beépíthető telek<br>tervezett övezet: Lke-2/SZ-10<br>beépíthetőség: 15%<br>szintterületi mutató: 0,4               |                        | <b>19,4</b>            | (87)                                    |

## Korrekciók, értékképzés

### Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 10-20%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény 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 üzlet rész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2022/23-as adatok).

### Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízű 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.

|                                              |        | Vizsgált    | Összehasonlító adatok |             |             |            |             |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                                              |        |             | 1.                    | 2.          | 3.          | 4.         | 5.          |
| Település                                    |        | Bpest, II.  | Bpest, II.            | Bpest, II.  | Bpest, II.  | Bpest, II. | Bpest., II. |
| Városrész                                    |        | Pálvölgy    | Csatárka              | Pálvölgy    | Pálvölgy    | Pálvölgy   | Pálvölgy    |
| Utca, közterület                             |        | Cseppkö     |                       | Verecke     | Vihorlát    | Verecke    | Napsugár    |
| Házzám                                       |        |             |                       |             |             |            |             |
| Terület                                      | m2     | 130         | 1 318                 | 1 280       | 1 051       | 1 678      | 222         |
| Övezet                                       |        | Lke-2/SZ-10 | Lke-2/SZ-17           | Lke-2/SZ-10 | Lke-2/SZ-10 | Lk-2/SZ-10 | Lke-2/SZ-10 |
| Beépíthetőség                                |        | 15%         | 15%                   | 15%         | 15%         | 15%        | 15%         |
| Építménymagasság                             | m      | 6,00        | 7,50                  | 6,00        | 6,00        | 6,00       | 6,00        |
| Szintterületi mutató                         | m2/m2  | 0,40        | 0,40                  | 0,40        | 0,40        | 0,40       | 0,40        |
| Építhető felszíni terület                    | m2     | 20          | 198                   | 192         | 158         | 252        | 33          |
| Építhető szintterület                        | m2     | 52          | 527                   | 512         | 420         | 671        | 89          |
| Kínálati ár                                  | eFt    |             | 508 000               | 469 000     | 320 000     | 380 000    |             |
| Értékesítési ár                              | eFt    |             |                       |             |             |            | 19 400      |
| Dátum                                        |        |             | 2022.01               | 2022.01.    | 2022.01.    | 2022.01.   | 2022.11.    |
| Kiinduló fajlagos érték                      | eFt/m2 | 256,55      | 385,43                | 366,41      | 304,47      | 226,46     | 87,39       |
| Kiinduló fajlagos érték (építhető)           | eFt/m2 | 641,39      | 963,58                | 916,02      | 761,18      | 566,15     | 218,47      |
| Kínálati korrekció                           |        |             | -20%                  | -15%        | -15%        | -15%       |             |
| Tranzakció jellege                           |        |             |                       |             |             |            |             |
| Dátum szerinti korrekció                     |        |             |                       |             |             |            |             |
| Kiinduló fajlagos érték                      | eFt/m2 | 214,22      | 308,346               | 311,445     | 258,801     | 192,491    | 87,387      |
| Kiinduló fajlagos érték (építhető)           | eFt/m2 | 535,54      | 770,865               | 778,613     | 647,003     | 481,228    | 218,468     |
| Kiindulási érték                             |        | 100%        | 100%                  | 100%        | 100%        | 100%       | 100%        |
| makrokörnyezeti adottságok                   |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| mikrokörnyezeti jellemzők                    |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| megközelítés                                 |        | 100%        |                       |             |             |            | 5%          |
| zöldfelület                                  |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| területi méret                               |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| alak, lejtéviszonyok                         |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| közművek                                     |        | 100%        | -5%                   | -5%         | -5%         | -5%        |             |
| telekfejlesztések                            |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| beépítés, bontás                             |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| beépítés lehetősége                          |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| fejlesztési terv, építési engedély           |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| hasznosítási korlátok (méret, beépíthetőség) |        | 100%        | -45%                  | -45%        | -45%        | -45%       |             |
| hasznosítási korlátok (elkerítés)            |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| panoráma, benapozás                          |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| egyéb (nyeles telek)                         |        | 100%        |                       |             |             |            |             |
| Korrekció mértéke                            |        |             | 50%                   | 50%         | 50%         | 50%        | 105%        |
| Korrigált fajlagos érték                     | eFt/m2 | 125,460     | 154,173               | 155,723     | 129,401     | 96,246     | 91,757      |
| Korrigált fajlagos érték (építhető)          | eFt/m2 | 313,65      | 385,432               | 389,307     | 323,501     | 240,614    | 229,392     |
| Súly                                         |        | 5           | 20%                   | 20%         | 20%         | 20%        | 20%         |
| Korrigált értékek átlaga                     | eFt/m2 | 125,460     |                       |             |             |            |             |
| Becsült érték                                | Ft     | 16 309 761  |                       |             |             |            |             |

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 16,3 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

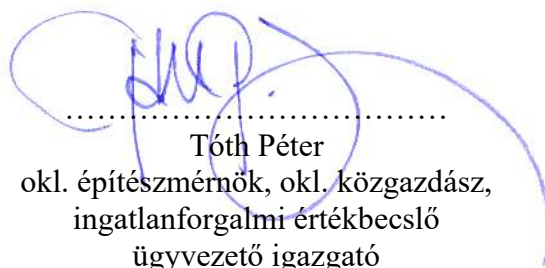
**A végső, egyeztetett értéke, aktuális állapotban  
kerekítve 16,3 M Ft,  
azaz tizenhatmillió-háromszázezer Ft.**

**A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.**

Budapest, 2023. június 19.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/136344/2023

2023.04.04

Szektor: 53

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 15733 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 015733 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

## I R É S Z

|                                      |           |                                          |
|--------------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| Földrészlet területe változás előtt: | 0 (m2)    | törölő határozat: 228194/1/2001/01.10.04 |
| Földrészlet területe változás előtt: | 4452 (m2) | törölő határozat: 73311//1999.03.04      |
| Földrészlet területe változás előtt: | 4206 (m2) | törölő határozat: 197832//1995.10.31     |
| Földrészlet területe változás előtt: | 3680 (m2) | törölő határozat: 395001/1/2003/03.12.05 |
| Földrészlet területe változás előtt: | 3567 (m2) | törölő határozat: 216930/1/2004/99.03.03 |
| Földrészlet területe változás előtt: | 3459 (m2) | törölő határozat: 9002/2004              |

## 1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok                     |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2      | k.fill. ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |

|                     |   |      |      |
|---------------------|---|------|------|
| - Kivett közterület | 0 | 3401 | 0.00 |
|---------------------|---|------|------|

## 2. bejegyző határozat: 95433/1997/1997.05.08

Az ingatlanból 130 m2 terület átjegyezve a 15722/7 hrsz.-ú ingatlan területéhez (ingatlan szabályozás jogcímén).

## 3. bejegyző határozat: 197832/1995/1995.10.31

Az ingatlanból 120 m2 terület átjegyezve a 15726/6 hrsz.-ú ingatlan területéhez adásvétel jogcímén.

## 4. bejegyző határozat: 168914/1/2012/12.09.21

Barlang felszíni védőövezete

## II R É S Z

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118472/1993/1993.03.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III R É S Z

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 73311/1999/1999.03.04

Egyéb 246 m2 átjegyezve a 15727/13.hrsz-be.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 228194/1/2001/01.10.04

- a T-62531 számú térrajz alapján a terület 139 m2-rel és 137 m2-rel csökkentve -amivel a 15731/4 hrszámú és a 15731/5 hrszámú ingatlan területei növelve.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/136344/2023

2023.04.04

**BUDAPEST II.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 15733 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III R É S Z**

---

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 395001/1/2003/03.12.05

- a T-68539 ttszámú térrajz alapján a terület 113 nm-rel csökkentve, amellyel a 15727/14 hrsz ingatlan területe növelve.

---

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 216930/1/2004/99.03.03

- t-62964 térrajz alapján a terület csökkentve 108 m<sup>2</sup>-rel, amely beolvadt a 15722/9-10 hrsz-be.

---

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 115913/3/2010/10.05.13

VezetékJog

119 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

---

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 141904/2/2012/12.07.13

VezetékJog

619m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

---

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

udapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

udapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

UDAPEST II.KER.

Szektor: 61

terület 15726/11 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 23/A.

## I. RÉSZ

Hídrészlet területe változás előtt: 1077 (m2) törlő határozat:9002/2004

Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok                     |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2      | k.fill. ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |

|                       |   |      |      |
|-----------------------|---|------|------|
| Kivett lakóház, udvar | 0 | 1077 | 0.00 |
|-----------------------|---|------|------|

bejegyző határozat: 164523/1/2006/06.06.14

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 15726/10 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

törlő határozat: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálok László

szül. : 1936

a.név : Mérés Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/1976/1976.09.17

jogcím: adásvétel 6526/1967/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése 31865/1976/1976.09.17

jogállás: tulajdonos

név : Pálik Lászlóné

sz.név: Pálinkás Erzsébet

szül. : 1938

a.név : Pálinkás Margit

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Czombál István Józsefné

sz.név: Pálok Katalin Szilvia

szül. : 1966

a.név : Pálinkás Erzsébet

cím : 1071 BUDAPEST VII.KER. Peterdy utca 35. I.16.

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:365632/6/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

terület 15726/11 helyrajzi szám

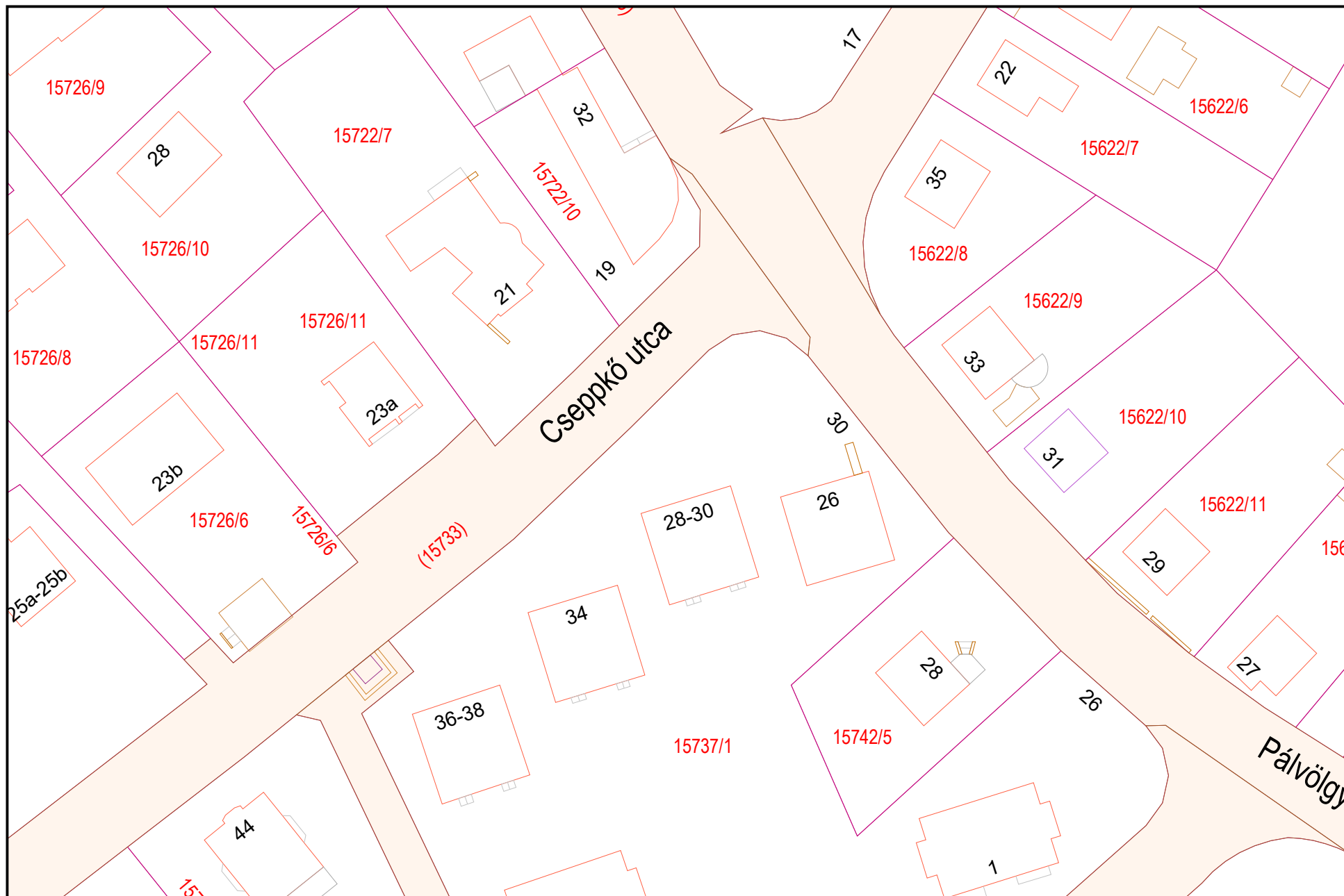
Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 177278/1/2020/20.11.18  
Holtig tartó haszonélvezeti jog  
utalás: II /3.  
jogosult:

név : Pálok Lászlóné  
sz.név: Pálinkás Erzsébet  
szül. : 1938  
a.név : Pálinkás Mária  
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Cseppkő utca 23/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE





BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2023. Április 17.



1025908210002023

Ikt.szám: ...../.....**602232/3**

Mellékletek (db): ....

Aláírás:



Frankcity Bt.  
1082 Budapest, Baross u. 87.  
Munkaszám: 1-3/2023

Budapest II. kerület belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma:  
7206/1004/2023

T-103635  
**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 15726/11 és (15733) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről  
Ingatlan-nyilvántartási átvezetését megelőzi a T-102992 sz. változási  
vázrajz átvezetése!

Méretarány= 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

| Hrsz     | Címkoordináták |        |        |      |
|----------|----------------|--------|--------|------|
| 15726/11 | 1              | 647271 | 243292 | 5412 |
|          | 2              | 647259 | 243309 | 5412 |
| (15733)  | 1              | 647320 | 243329 | 5412 |

| Változás előtt |           |                       |        |         |    | Változás után  |                   |                       |         |         |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Megjegyzés |
|----------------|-----------|-----------------------|--------|---------|----|----------------|-------------------|-----------------------|---------|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Helyrajzi szám | Alrészlet |                       |        | Terület | AK | Helyrajzi szám | Alrészlet         |                       |         | Terület | AK | Szolgalmi és egyéb jogok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|                | jel       | műv. ág               | min. o |         |    |                | ha.m <sup>2</sup> | jel                   | műv. ág |         |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| 1              | 2         | 3                     | 4      | 5       | 6  | 7              | 8                 | 9                     | 10      | 11      | 12 | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 14         |
| 15726/11       |           | kivett lakóház, udvar |        | 0.1077  |    | 15726/11       |                   | kivett lakóház, udvar |         | 0.1207  |    | Terheli a BUDAPEST II. ker. belterület 15726/10 ingatlant illető csatorna átvezetési szolgalmi jog 164523/1/2006/06.06.14                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| (15733)        |           | kivett közterület     |        | 0.3292  |    | (15733)        |                   | kivett közterület     |         | 0.3162  |    | Barlang felszíni védőövezete<br>168914/1/2012/12.09.21<br>III/5. Bejegyző hat.szám: 115913/3/2010/10.05.13<br>Jog-tény neve: Vezetékjog<br>Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT<br>Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.<br>119 m2 területre<br>III/6. Bejegyző hat.szám: 141904/2/2012/12.07.13<br>Jog-tény neve: Vezetékjog<br>Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT<br>Cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.<br>605 m2 területre |            |
| Összesen:      |           |                       |        | 0.4369  |    |                |                   |                       |         | 0.4369  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |

A telekhatár rendezés akarunknak megfelelően történt!

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2023. április 12.

CSATAR ANDRÁS  
földmérő üzem-mérnök  
IRFSZ: 0219/90  
1082 Bp. Baross u.87.  
Telefon: 06204438114  
Készítő:  
Ing.rend.név. száma: 0219/90  
Földmérő igazolvány sz.:6805

CSATAR ANDRÁS  
földmérő üzem-mérnök  
IRFSZ: 0219/90  
1082 Bp. Baross u.87.  
Telefon: 06204438114  
Minőséget tanúsító:

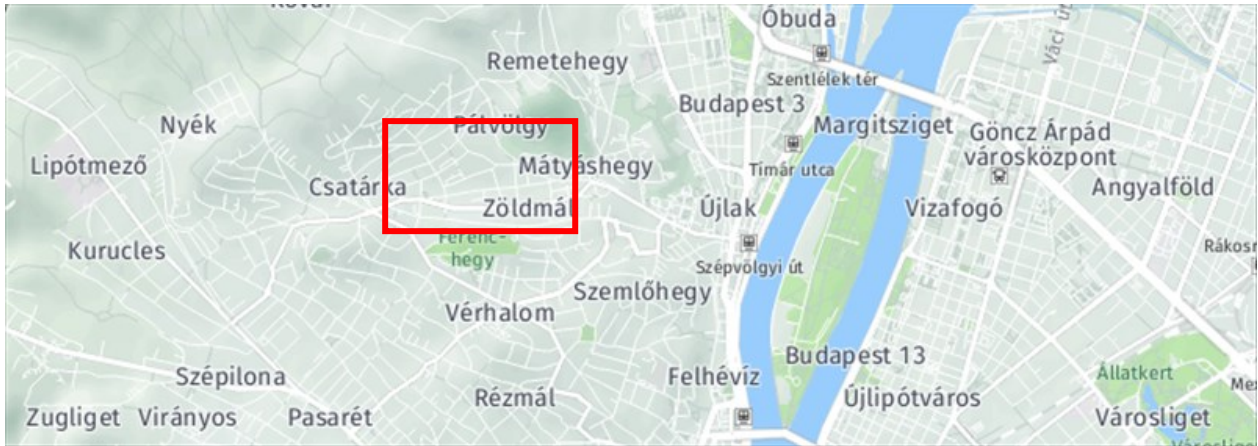
2023 APR 19.  
Budapest, 2023. .... nap  
Záradék helye:  
Ing.rend.név. száma: 02 5/13  
Lerner Árpád  
IRFM sz.: 2275/2015



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

| 2. MELLÉKLET                                                                                       |                                  |               | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok                                                                   |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | 6b. táblázat                                               |                       |                                    |  |                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--|------------------------|--|
|                                                                                                    | A                                | B             | C                                                                                                                                        | D                                                                                                                                                                                                          | E                                                                                                               | F                       | G                                    | H     | I                      | J                                                                                                                                                                                                               | K                                                                                                                                                                                                                | L                                                                       | M                                                          | N                     | O                                  |  |                        |  |
| 1.                                                                                                 | terület-felhasználási kategória: |               | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA |                       |                                    |  |                        |  |
| 2.                                                                                                 |                                  |               | a telek                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 | az épület                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |                                                            |                       |                                    |  |                        |  |
|                                                                                                    |                                  |               | legkisebb                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 | legnagyobb              |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 | legnagyobb                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |                                                            |                       |                                    |  |                        |  |
| 3.                                                                                                 | Lke-2                            | beépítési mód | területe (m <sup>2</sup> )                                                                                                               | szélessége (m)                                                                                                                                                                                             | mélysége (m)                                                                                                    | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint         |       | szintterületi mutatója |                                                                                                                                                                                                                 | épületmagassága (m)                                                                                                                                                                                              | Pmu v. lejtő felőli homlokzat magasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma                            | telek terület alapján | egyedi előírás alapján             |  |                        |  |
| 4.                                                                                                 | övezetcsoport                    |               |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                            |                       |                                    |  |                        |  |
| 5.                                                                                                 | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:             | B             | T                                                                                                                                        | Tsz                                                                                                                                                                                                        | Tm                                                                                                              | Z %                     | B%_TF                                | B%_TA | SZTM_a                 | SZTM_p                                                                                                                                                                                                          | ém                                                                                                                                                                                                               | Pmu v. H, v. Ép                                                         |                                                            |                       |                                    |  |                        |  |
| 15.                                                                                                | Lke-2/SZ-10                      | SZ            | 1000                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                               | 75                      | 15                                   | 25    | 0.4                    | 0.2                                                                                                                                                                                                             | 6                                                                                                                                                                                                                | -                                                                       | -                                                          | 5/1                   | 5                                  |  |                        |  |
| Beépítési mód                                                                                      |                                  |               | Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés                                                                                            |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 | Alkalmazási feltétel    |                                      |       | Kedvezmények esetei    |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  | Mogasságok                                                              |                                                            |                       | Önálló rendeltetési egységek száma |  |                        |  |
| SZ = szabadonálló oldalhatáron álló<br>O = szabadonálló oldalkapuzattal rendelkező<br>Z = zártkörű |                                  |               | AI = alapintézmény<br>EI = intézmény domináns<br>Te = templom<br>Sp = sportpálya<br>Á = jelentős állomás<br>P = parkoló<br>B = benzinkút | A = lakásrendeltetés esetén<br>L = lakásrendeltetés esetén<br>S = saroktelek esetén<br>PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | A = alapintézmény,<br>intézmény esetén<br>KH = közhasználatú terület kialakítása esetén<br>kedvezmény (többlet) | §                       | előírásban szereplő feltétel szerint |       |                        | ém = épületmagasság<br>Pmu = utcai párkánymagasság<br>H <sub>f</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság<br>Élp = épület legmagasabb pontja<br>§ = előírás szerint<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter<br>§/1 = 57. § (4) a) szerint<br>§/2 = 57. § (4) b) szerint<br>§ = előírás szerint |                                                                         |                                                            |                       |                                    |  |                        |  |
|                                                                                                    |                                  |               |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                            |                       | megjegyzés:                        |  | OTÉK eltéréseivel      |  |
|                                                                                                    |                                  |               |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                         |                                      |       |                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                            |                       |                                    |  | FRSZ 20. § (2) alapelv |  |







Kiszabályozandó telekrész nyugati irányból



Kiszabályozandó telekrész nyugati irányból



Kiszabályozandó telekrész keleti irányból

