

**Megbízó: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Örsi Gergely polgármester**

Cím: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Ügyintézők: dr. Endréné dr. Varga Lúcia (helyiség-gazdálkodás)

Murányi Orsolya (telekingatlan-gazdálkodás)

Elérhetőségek tetsz: 061/246-5523,

email varga.lucia@masodikkerulet.hu

Szakértői Ügyszám: M23019

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. sz. (természetben 5. sz.) alatti, belterület
11820/7 hrsz. telek forgalmi értékelése**



A szakvélemény 31 oldalt tartalmaz,
valamint +2 oldal mellékletet,
elektronikusan megküldve a Megbízónak,
s fényképekkel együtt eltárolva a szakértői adattárban.

Budapest, 2023. július 31.

A szakvéleményt készítette:

dr. Varga László
építőipari igazságügyi szakértő
Szakértői ig. száma: 281689

TARTALOMJEGYZÉK

**a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. sz. alatti, belterület 11820/7 hrsz. telek
forgalmi értékelése szakvéleményhez**

- 1. A szakértő megbízásos feladata, szakértői módszer, előzmények**
- 2. Leletanyag, megbízótól, illetve tulajdonostársától kapott dokumentumok**
- 3. Vizsgált ingatlan elhelyezkedése, helyszíni szemle, jellemzők**
- 4. Szakértői válaszok előkészítése**
- 5. Szakértői válaszok a Megbízó által feltett kérdésekre**
- 6. Szakértői nyilatkozat**

Budapest, 2023. július 31.

1. A szakértő megbízásos feladata

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a XIV/12-39/2023. ügyszámon, Z1030587/2023 pénzügyi nyilvántartási számon 2023.07.06-án megbízási szerződést kötött velem, mint igazságügyi szakértővel, ingatlanforgalmi szakvélemény készítésére a tárgyi önkormányzati résztulajdon értékesítés előkészítése céljából.

1.1. Megbízás tárgya

Megbízó megbízza a **Megbízottat** – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában foglaltak alapján – a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. “felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott “kivett, beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) **felmérésére és az ingatlan forgalmi értékének megállapítására – igazságügyi szakértői vélemény elkészítésére, mely magában foglalja annak megállapítását is, hogy az ingatlan építési teleknek minősül-e.**

1.2. A szakértői vizsgálat módszere

A helyszíni szemlén tapasztaltakat figyelembe véve, a rendelkezésemre bocsátott, valamint egyéb a megbízótól, illetve adott ingatlanban tulajdonostársaktól bekért levéltári/ építéshatósági és geodéziai felmérési iratanyag (Lelet) áttanulmányozása után rögzítettem az ingatlan alapvető jellemzőit, melyhez hasonló, kerületi kínálati adatokat gyűjtöttem; s a közelmúltban megvalósult adásvételekről NAV adóhatóságtól friss adatokat kértem 2023.07.10-én. Utóbbi adatszolgáltatást sajnos használhatatlannak bizonyult, eleve csak 4 adatot küldtek (a 10 helyett), abból egyik sem idei; kettő Bimbó úti volt, amely út mentén váltakoznak az építési övezetek; kettő Verecke úti volt, 2021-es eladások.

Így csak kínálati, hirdetési adatok alapján végeztem elemzéseket.

A megbízó felé jeleztem, hogy a szükséges azon dokumentumok beszerzése, melyek szerint jogszerű a jelenlegi hivatalos helyszínrajzon feltüntetett, a szomszédos (11820/8 hrsz-ú) ingatlan felőli ráépítés a vizsgált teleknyélre, amely a teleknyelet a legkisebb előírt 3 m-es szélességnél kisebb értékre csökkentette, a Geo-Ideál Bt. 2023.07.17-i dátummal készített geodéziai felmérési rajza szerint 2,63 - 2,72 m-re (lásd alább 2.3. pontban).

Sajnos a kérésemre elindult levéltári kutatás - a nekem megküldött iratok alapján - eredménytelennek bizonyult. Emiatt az említett, szabálytalan

ráépítés műszaki elbontását - a szomszédos ingatlan területén megmaradó szerkezetek aládúcolásával - lehetségesnek tartom, ahogy a többi szomszéd felőli szabálytalan kerítés-túlépítés megszüntetését is.

A forgalmiérték elemzés során feltételeztem elméletben a ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, s meghatároztam annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vettem azt a becsült időt is, amely alatt ez az építésitelek-helyreállítás lebonyolítható.

Mindezt pedig azért, hogy ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a Piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékéből meghatározhassam a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában, ugyanis összehasonlító adathalmaz megfelelő számban csak építési telekre volt gyűjthető.

A hirdetési összehasonlító adatgyűjtés során a vizsgált ingatlan Törökvész településrészi elhelyezkedéséhez képesti, a kerület más részeiről vett adatokat az ingatlanet.hu településrészi lakóingatlan hirdetési statisztika alapján képzett indexeivel korrigáltam.

Fentiek együttes mérlegelésével tettem szakértői megállapításokat, így kialakítva a szakvéleményt.

Ingatlanértékelés a 26/2005 (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, az EVS 2003, RICS (Red Book), IVS szabályzatok alapján készült.

Egyéb módszertani levél alkalmazására nem volt szükség.

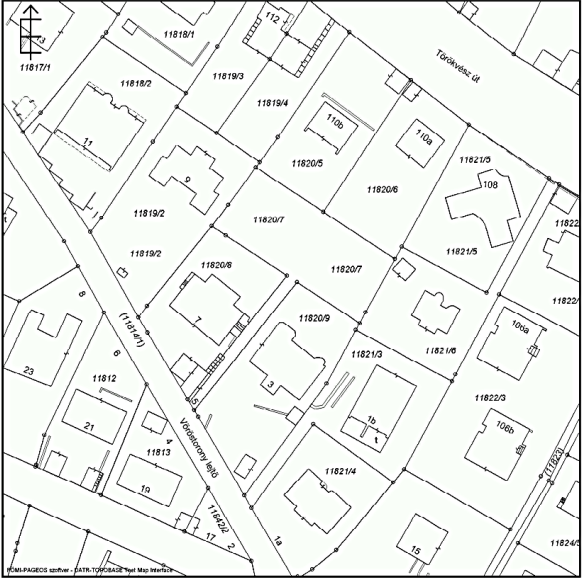
1.3. Előzmények, rövid összefoglaló a megbízási szerződés szerint:

Előzmények

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában úgy döntött, hogy *“a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. “felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott “kivett, beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada vonatkozásában az előterjesztésben bemutatott ingatlant érintő jogszabályi, szabályozási és telek kialakítási problémái miatt felkéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályt, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával az ingatlant mérje fel és az önkormányzat tulajdoni hányad forgalmi értékét a felmérés eredményeként állapítsa meg.”*(1. sz. melléklet - Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 97/2023. (IV.24.) határozata).

2. Leletanyag, releváns dokumentumokból részletek

2.1. Megbízási szerződés mellékleteiből a műszakilag fontosak

4. melléklet Elektronikusan aláírta Lechner Nonprofit Kft. - Föld Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF 415 E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat 2023.07.06 11:42:51 Helyrajzi szám: BUDAPEST II. KER. belterület 11820/7 Megrendelés szám: 9000/5071/2023 Méretarány: 1 : 1000  A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!	5. sz. melléklet Bp. II. Belterület HELYSZINRAJZ A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréseiről M=1:200  Bp. 2021. 11. 16. Készítette: Perikéti Tamás földm. úm 2492 hiteles szinnyel térkép
<i>A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!</i> ELŐTERJESZTÉS a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. április 24-i rendes ülésére Előterjesztő: Annus Béláné igazgató Gazdasági Igazgatóság Tárgy: Javaslát a Képviselő-testület részére a „Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú Vöröstoronyi lejtő 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonosársak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából” tárgyú ügyben Ügyiratszám: XIV/12/2023. Ügyintéző: Murányi Orsolya Tisztelt Bizottság! A Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstoronyi lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” (jogszabályi rendelkezés alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol még nem történt meg a központi címjegyzésterből a címadatok automatikus átvétele, ott a tulajdoni lapon a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában van - Kurucz István András 1044/7602 - Kurucz Mária 1044/7602 - Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602 - Boglutz István 837/7602 - Koloszár Dénes Mihály 837/7602 arányban. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész a Magyar Állam 1996-ban - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (Tulajdoni lap – 1. melléklet). Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az ingatlan egy - cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) - nyíllel csatlakozik a Vöröstoronyi lejtő közterületéhez (Helyszínrajz – 2. melléklet). Természetben a közterület megközelítésére szolgáló nyíl utcai végpontját a szomszédos 11820/9 helyrajzi számú telek kerítésével lezárta, így jelenleg a 11820/7 hrsz-ú ingatlan közterületről történő megközelítése a nyílen keresztül nem lehetséges. A 11820/8 helyrajzi számú telek támfalgarázásának felépítményét részben a nyílel építették. A vizsgált telek egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. Az ingatlan az északi (11820/5 helyrajzi számú) és a déli (11820/8 helyrajzi számú) ingatlan irányából nincs elkerítve, a többi szomszédos ingatlanról kerítéssel elhatárolt. (3. melléklet – Felmérési Helyszínrajz és Útcaképfotó). A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyílen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%) a szintvonalas alaptérkép alapján (becsült értékek, pontos felmérés nem áll rendelkezésünkre). A vizsgált telek beépítetlen, fákkal, bokrokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek	kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem köthették be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. Az Önkormányzat a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanon nincs birtokon belül, az ingatlanra jelenleg csak az ingatlanl szomszédos ingatlanok telkein keresztül lehet bejutni. A tulajdonosársak közül dr. Boglutz István és Koloszár Dénes Mihály a 2022. szeptember 07. napján kelt levelükben úgy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében szándékukban áll megváltani az Önkormányzatnak a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségét (Véleli szándéknyilatkozat – 4. melléklet). A 11820/7 helyrajzi számú ingatlanl a Törökvesz út felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület 11820/5 helyrajzi számú 1025 Budapest Törökvesz lejtő 110/B. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1091 m² területű ingatlan - Boglutz István 1/2 - Koloszár Dénes Mihály 1/2 arányú közös tulajdonában van (Tulajdoni lap – 5. melléklet). A 11820/7 helyrajzi számú ingatlanl a Vöröstoronyi lejtő felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület 11820/8 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstoronyi lejtő 5. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1117 m² területű ingatlan - Kurucz István András összesen 545/1091 - Kurucz Mária összesen 546/1091 arányú közös tulajdonában van (Tulajdoni lap – 5. melléklet). A KÉSZ 1. melléklete a tárgyi ingatlan Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. (Főépítész tájékoztató levele 2022. október 24. – 6. melléklet). Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően: 30. Építési telek: az a telek, a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik, b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított, c) a közterületnek gépjármű-közeledésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon ütként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld serelem nélkül megközelíthető, és d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. A 2022. október 24-én kelt főépítési álláspont szerint a tárgyi telek - a fentieket és az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve - építési teleknek minősül, az ingatlan összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki. Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése. A 2011. évi CXCVI. törvény - amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (1)-(2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint: „13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő

Építészet – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

versenyzetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. (2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. „14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.” A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] szabályai az alábbiak: „(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostárs harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. (2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli rész tulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli rész tulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a joggal szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el. (3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostársal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot megadva teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg. (4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.” Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonterhek feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott (25 millió forint) értékhatárt elérő vagyonterh elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyzetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik. A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készített a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonú része forgalmi értékének meghatározására.	A Bering Studio Kft. által készített 2022. november 11. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 108.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 137.160.000-Ft, azaz százszázharmincötmillió-egyszázhatvan ezer forint (Értékbecslés – 7. melléklet). Az Immowell 2002 Kft. által készített 2022. november 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 99.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 126.746.000-Ft, azaz százhuszonhatmillió-hétszáznegyvenhatezer forint (Értékbecslés – 7. melléklet). A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 339/2022.(XI.21.) határozatában javasolta a Képviselő-testületnek, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolta a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.” (GTB határozat - 8. melléklet) Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a dr. Boglutz István beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a 2023. január 17. napján kelt 80017/2023 iktatószámú határozatában engedélyezte a 2022. december 12-én záradékoltt T-102844M számú változati vázrajz alapján a 11820/5 és a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítését (80017/2023 földhivatali határozat és T-102844M Változási Vázrajz - 9. melléklet). Dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. január 20-án kelt leveletben ismételt bejelentették az önkormányzati tulajdoni illetőségre vásárlási szándékukat azzal, hogy kéri a Főépítész állásfoglalásának felülvizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a nevezett telek építési teleknek minősül-e, és az állásfoglalás függvényében kéri az értékbecslések módosítását, továbbá kéri a Főépítész új állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a 11820/5 és a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok egyesítése esetén a 11820/5 helyrajzi számú ingatlan beépíthetősége milyen mértékben javulna, továbbá kéri annak megállapítását, hogy a nem építési teleknek minősülő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése is Áfa körbe tartozna-e (Vételi szándéknyilatkozat és kérelem 2023.01.20. - 10. melléklet). A tulajdonostársak álláspontja szerint az ingatlan zárványteleknek minősül, a teleknél a szomszédos kettő épület által beépített, a Vöröstorony utca felől átlagosan 5 m magas egybefüggő építményekkel elzárt, az akadályokat képező épületrészek elbontása aránytalan idő veszteséget, költséget jelentene és teljességgel céltalan volna, a teleknél meredeksége a helyszíni geodéziai felmérés szerint 28,5%.
Ismételt megkerestük a Főépítészt, és kértük a nyilatkozatát arról, hogy tekintettel a tulajdonostársak által benyújtott kérelemre, a korábbi főépítési állásfoglalásban foglaltakat fenntartja-e. A Főépítész korábbi állásfoglalását a 2023. február 15-én kelt tájékoztatóban annyiban módosította, hogy „miserint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt, a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületéről történő feltárást, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyilvánny beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő feljeli telekfeltárást. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerint nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolattól elkülönítve – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető. A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.” (Főépítész tájékoztató levele 2023. február 15. - 11. melléklet). Tehtettünk a főépítési állásfoglalásokban foglaltakra, a Gazdasági Igazgatóság Költségvetési és Számviteli Osztálya állásfoglalását kértük arról, hogy az Önkormányzat 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányada értékesítése ÁFA köteles-e, a vételárát terhel-e ÁFA. Kérdésünkre a SALDO Pénzügyi Tanácsadóhoz irányítottuk minket, a tanácsadó szakértő állásfoglalása szerint „a megküldött leírás és a főépítési vélemény alapján az adásvétel tárgyul szolgáló ingatlan nem lehet építési telek, azon okból kifolyólag, hogy a közterületről megközelíteni nem lehetséges, így nem felel meg az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerinti építési definíciónak” (SALDO Pénzügyi Tanácsadó tájékoztató levele - 12. melléklet). Az utóbb ismertté vált körülményekre tekintettel felkértük az értékbecslőket, hogy korábbi értékbecslésüket vizsgálják felül a 2023. február 15-én kelt főépítési levélben foglaltak alapján. Ij. dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály a 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés alapján a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetőségét egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg a tulajdonrész akkori tulajdonosától a kölcsönösen megállapított 40.000.000-Ft vételáron. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 428/2021.(XI.29.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat az ingatlan tárgyában nem él a törvény által fennálló elővásárlási jogával (GTB határozat – 13. melléklet). A Bering Studio Kft. által készített 2023. április 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft, azaz nettó kilencvenkettőmillió forint (Értékbecslés - 14. melléklet). Az értékbecslő a szakvéleményben figyelembe vette, hogy a vizsgálat idején a telek természetbeni megközelítése a nyelven keresztül nem biztosított (az a közterületől elkerített és részben beépített), azonban annak elbirtoklást közhielsen nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyél a vizsgálat idején a vizsgált telek része. Az Immowell 2002 Kft. által készített 2023. április 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft, azaz nettó nyolcvanhétmillió-négyszáz ezer forint. Az értékbecslő szakember szerint a korlátozott megközelíthetőség és a nyél meredeksége miatt a 2023. február 15-én kelt főépítési tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos 11820/5 helyrajzi számú ingatlannal történő összevonásával valószínűsíthető meg (Értékbecslés – 14. melléklet).	A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.4. pontja és 1.4.4. alpontja alapján véleményezési joga van. A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges. Határozati javaslatok 1./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 339/2022. (XI.21.) határozatát hatályosan kívül helyezi. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg. Felelős: Polgármester Határidő: 2023. április 24. 2./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada vonatkozásában a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján 92.000.000-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 116.840.000-Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg. Felelős: Polgármester Határidő: Soron következő Képviselő-testület déle Budapest, 2023. április 17. Örsi Gergely polgármester megbízásából eljárja Annus Béláné Gazdasági Igazgatóság igazgató

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő

Építész – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

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

Telefon: 346-5449
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/322-3/2022
Hiv. szám: -
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba
Tárgy: Tájékoztató a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

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

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetők a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.
Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu » Közérdekű » Hivatal » Szabályzatok » Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlan Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98 § (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

- amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- a közterületnek gépjármű-közelkedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon ünként nyilvántartott magánúti gépjárművel közvetlenül, zoldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatok figyelembe véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, – miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi ingatlan körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat rész tulajdonában álló ingatlant – befolyásolhatja fenti tényállást.

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

Telefon: 346-5449
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/44-5/2023
Hiv. szám: XIV-12-5/2023 és XIV-12-6/2023
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba/Erdei Gyula
Tárgy: Tájékoztató a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2023. február 7-én és február 13-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

Az alkalmazott szakmai gyakorlat alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet szerinti „építési telek” –fogalom a telket jellemző, nem pedig a telken történő épület-elhelyezést.

Álláspontunk szerint is egyértelmű, hogy a tárgyi (osztatlan közös tulajdonban lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint nyilvános/nyelés) telken történő önálló (szomszédos telkektől független) épület-elhelyezés a gyakorlatban számos műszaki problémát vet fel. Ebből adódóan az is egyértelmű, hogy a tárgyi telek a szomszédos, lényegében a 11820/5 hrsz-ú telek számára jelent igénybe vehető beépítési többletet egy telek-egyesítést követően.

Álláspontunk szerint, a tárgyi telek tulajdoni hányad szerint kalkulált területi mérőszámai nem jelölik ki a tárgyi telektesten belüli területek fizikai helyét és alakját. Azaz a „nyel” fizikailag és mértaniilag meghatározott területe is és a (beépítettség számítás szempontjából) „figyelembe vehető telekterület” is a tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

A 2022.10.24-én kelt, XXIV/322-3/2022 iktatószámú főépítési állásfoglalatakat, annyiban módosítjuk, miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárást, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyilván beépítése és annak meredeksége is elháríthatatlant a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyel „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyel nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.
A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.

Tájékoztatom, hogy dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonosársak 2023. február 1-én kelt főépítési állásfoglalási kérelemmel kerestek meg Hivataltunkat (1. Melléklet). Jelen levelünk 2. mellékletében csatolt táblázatban foglaltuk össze, hogy álláspontunk szerint hogyan változik a 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követő beépíthetősége.

Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 3. Melléklete tartalmazza. Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.
Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel:
Trummer Tamás
főépítész

A KÉSZ 58. § (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szinteri területi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét és a teleknyilván területével csökkenett telekterülethez kell viszonyítani.”

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

Tájékoztatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatáról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolott T-102844. számú változást vázrajz alapján tervezett telekcsatlakozási-újraszereléssel – mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

Jelen tájékoztatót építőtől szándékot tartalmazó szakaszerű építészeti-műszaki dokumentáció benyújtása nélkül készült, olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:
Trummer Tamás
főépítész

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET														Az építési övezetek és az övezetek paramétereinek meghatározása táblázatban														ÖH		száma																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
														BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1.	területi- földhivatali határozat	a telek												az építési		MAXIMÁLIS LETERVEZHETŐ ÖSSZE- MÉRLETTÉL EGYEZTET- T SZÁMA		RÖVIDÍTŐ ÉS EGYEZTET- T SZÁMA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
		a telek					az építési																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
3.	Lke-2	a telek					az építési					MAXIMÁLIS LETERVEZHETŐ ÖSSZE- MÉRLETTÉL EGYEZTET- T SZÁMA		RÖVIDÍTŐ ÉS EGYEZTET- T SZÁMA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
4.	Övezet	a telek					az építési					MAXIMÁLIS LETERVEZHETŐ ÖSSZE- MÉRLETTÉL EGYEZTET- T SZÁMA		RÖVIDÍTŐ ÉS EGYEZTET- T SZÁMA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET NOME	a telek					az építési					MAXIMÁLIS LETERVEZHETŐ ÖSSZE- MÉRLETTÉL EGYEZTET- T SZÁMA		RÖVIDÍTŐ ÉS EGYEZTET- T SZÁMA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)	szélesség (m)	terület (m ²)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
1. Lke-2/SZ-9		sz	1000	20	30	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása

	11820/5 hrsz.-ú ingatlan (Türkővész lejtő 110/B.)	11820/7 hrsz.-ú ingatlan (Önk. rész tulajdon)
Ingatlan-nyilvántartás szerint	1117 m ²	1267 m ²
telék terület	-	157,51 m ²
Nyél	-	-
1820/7 és 11820/5 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi beépíthetősége		
Építési övezet paramétereit figyelembe véve terület	1117 m²	1267 m ² -157,5 m ² = 1109,5 m²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terezsint felett: 15%)	1117x0,15= 167,55 m²	1109,5x0,15= 166,4 m²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szinterterületi mutató szerinti terület (SZTMA = 0,4)	1117x0,4= 446,8 m²	1109,5x0,4= 443,8 m²
11820/7 és 11820/5 hrsz.-ú ingatlanok egyesítést követő beépíthetősége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület összevonás után	2384 m²	
Építési övezet paramétereit figyelembe véve terület (m ²)	2384-157,5=2226,5 2226,5-1500-726,5, továbbá 726,5/2=363,25 363,25+1500=1863,25 m ²	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terezsint felett: 15%)	1863,25x0,15= 279,49 m² (Növekmény telekegyesítést követően = 279,49-167,55=111,94 m²)	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szinterterületi mutató szerinti	1863,25x0,4= 745,3 m² (Növekmény telekegyesítést követően = 745,3-446,8=298,5 m²)	

¹ A nyél területe, a kércimezők, dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023.01.20. napján kelt levele alapján

Mikó Sándor ingatlanforgalmi értékeléséből
részek

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan-udapesti II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Kapy út Vöröstorony utca kereszteződéséhez. A vizsgált telek a Törökvisz és Vöröstorony-illeté közötti területen található. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit kir. irányából tömegközlekedési eszközzel elérhető. Gépítmény a Kapy út felől a Kapy út Vöröstorony utca kereszteződéséig a közúti közlekedés megközelíthető. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség, a parkolás nem fizetős. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

3.2. Ingatlan használatának megnevezése
A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti kivett beépítetlen terület. A vizsgált ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan területén erősen lejtős a Vöröstorony lejtő felé. Az ingatlan egy nyelvetek, mely nem lett beépítve. Körülötte minden telek már beépített. A Budapesti Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XII. 27.) önkormányzati rendlete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról alapján a terület 1/2-es (Sz/2) övezetbe tartozik, melynél a beépítési legnagyobb mértéke 15% és a szanterületi mutatója 0,4. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A telken jelenleg egy teraszosan kialakított területen gyeppel és gyümölcsfák találhatók. A telek drótfonatos kerítéssel van elkerítve a szomszédoktól. A telek közterületi kapcsolata a Vöröstorony lejtővel egy támfállal van zárva. A nyel részén a 11820/8 Hrsz.-ú ingatlanra épült épület áll és foglalja a nyel egy részét. A nyel 157/5 négyzetméter, mely az ingatlan beépíthetőségének számításánál nem számít bele. A korlátozott megközelíthetőség és a nyel meredeksége miatt a 2023. február 15.-én kelt Főépítési tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos ingatlannal (Hrsz:11520/5) történő összeváltással valósítható meg. Ebben az esetben azonban a kialakuló telek 1500 négyzetméter feletti részére csak 50%-os csökkentéssel lehet a beépítési mutatóval számolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstoronyi lejtő 7.
Helyrajzi szám:	11820/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Kurucz István András 1044/7602, Kurucz Mária 1044/7602, II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602, Dr Boglutz István 837/7602, Kolozsar Dénes Mihály 837/7602.
Telek összterület:	1267 m ²
Vízgált terület:	640 m ²
Beépítés:	nincs

5. melléklet
A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokról Budapest Főváros II. Kerületének Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. Kerületének Épfűtési Szabályzatáról szóló 18/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a települések védelméről szóló 45/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megvalapítási érdeklődési körrel kapcsolatos települési auralai közérkönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területre a települési követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.iogtar.hu/rendeket-kereso/evors?council=ii-kerulet>.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlan Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

A KESZ 58. § (9) bekezdés rendelkezései értelmében: „(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási színterületi mutatóját, továbbá a telek előirt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilvános területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az 1.ke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

A. LKE-2 SZÉK, új építési esetek paramétereit a KRISZ-2 mérlekre és az alábbi tábláknál adják meg!																
A szék fő méretei és fő technikai paramétereinek meghatározása																
3. MÉRETEK		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	G
1.		BŐVÍTETT PARAMÉTEREK														
2.	csatlakozó fémphatású katángia	az építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
3.	LKE-2	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
4.	büvítőcsatlakozó	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
5.	ÉRTÉKES ÖSSZEÍRT JEL:	m	+	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz	sz
6.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
7.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
8.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
9.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
10.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
11.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
12.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
13.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
14.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
15.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
16.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
17.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
18.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
19.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
20.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
21.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
22.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
23.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
24.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
25.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
26.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
27.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
28.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
29.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
30.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
31.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
32.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
33.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
34.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
35.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
36.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
37.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
38.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
39.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
40.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
41.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
42.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
43.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
44.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
45.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
46.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
47.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
48.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
49.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
50.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
51.	szék építési	szék építési													MAXIMÁLIS LEFEDHETŐ ÖSSZES KÉRDŐJELEK SZÁMA	
52.	sz															

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételnek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A szakértői és bírósági szemlélet nyíltan források az ún. árnyék gazdaság.
- A felhasználói piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok árában meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítetttségére és mikro környezetbeli elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárárt (155 940,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan nyíllal felmért alapterületével (1267-157,5=1109,5 m²) és az önkormányzati tulajdoni hányaddal (3840/7602) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becslött nettó piaci értékét

$$155\,940.- \text{ Ft/ m}^2 * 1109.5 \text{ m}^2 * (3840/7602) = 87\,395\,324.- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 87 400 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú rész értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. április 06-i fordulónapra,

az önkormányzati tulajdonrész nettó értékét
87 400 000,- Ft.
azaz
Nyolcvanhétmillió-négyszázezer forint.

összegeben állapította meg.

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Építészet – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

Értékelés tárgya		1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.				
Értékelés időpontja:		2023.04.06				
Hrsz: 11820/7						
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
forrás: ingatlan.com						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
	1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.	Budapest, II. ker Vihorlát utca telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Szalamandra út telek
Cím						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	1 267	1 051	1 300	1 318	1 678	857
Fajlagos ár Ft	--	304 472	360 769	385 425	226 460	465 578
Tulajdonatr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	288 000 000	422 100 000	457 191 000	342 000 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	274 025	324 692	346 882	203 814	419 020
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTTÉSG MIATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA						
	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb	
	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	
ÖSSZKÖZMŰVESÍTTÉSG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		147 973	175 334	168 585	110 060	178 188
Kerekített értékek		147 900	175 300	168 500	110 000	178 000
A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:						
Korrigált egységarak átlaga (Ft/m2)		155 940				
Teljes terület		1 267				
Nyél területe:		157,5				
Kompenzált terület	m2	1 110				
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)		173 015 430				
		Statiszt. mérőszám		Érték	Értékbecslői vélemény	
		1 minimum		110 060	nem mértékadó adat	
		2 maximum		178 188	nem mértékadó adat	
		3 számtani átlag		155 940	értékkindikátor-1	
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő 87 395 324						

Geo-Ideál Bt.
1139 Budapest
Szegei út 4. II/10.

Felmérési vázrajz
Szintkülönbség meghatározása
Bp. II. ker. 11820/7 hrsz.

M=1:300

A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma: TRIMBLE R4, 5006415750,
VITEI, licenc sz.: 2607

Budapest, 2022.11.23.

Készítette:

Geo-IDEÁL Bt.
1139 Bp., Szegei út 4. II/10.
Adószám: 28471345-1-41
Telefon: 06-20-9442-880

Rádics Róbert / Geo-Ideál Bt.
7300/2017

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő

Építész – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA
1277. Budapest, II. ker. Mechwart tér 1. sz.

Szám: I. 2877/1983
Előadó: Hirtó István
Telefon: 354-120

Tárgy: Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

HATÁROZAT

Kurucz István András
Kurucz Mária

Kérelme a II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

1. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

Az építési munkák csak az építési engedélyben meghatározott feltételek
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

INDOKOLÁS

Egy építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

1. Kurucz István András

2. Kurucz Mária

3. Kurucz Mária

4. Kurucz Mária

5. Kurucz Mária

6. Kurucz Mária

7. Kurucz Mária

8. Kurucz Mária

9. Kurucz Mária

10. Kurucz Mária

11. Kurucz Mária

12. Kurucz Mária

13. Kurucz Mária

14. Kurucz Mária

15. Kurucz Mária

16. Kurucz Mária

17. Kurucz Mária

18. Kurucz Mária

19. Kurucz Mária

20. Kurucz Mária

21. Kurucz Mária

22. Kurucz Mária

23. Kurucz Mária

24. Kurucz Mária

25. Kurucz Mária

26. Kurucz Mária

27. Kurucz Mária

28. Kurucz Mária

29. Kurucz Mária

30. Kurucz Mária

31. Kurucz Mária

32. Kurucz Mária

33. Kurucz Mária

34. Kurucz Mária

35. Kurucz Mária

36. Kurucz Mária

37. Kurucz Mária

38. Kurucz Mária

39. Kurucz Mária

40. Kurucz Mária

41. Kurucz Mária

42. Kurucz Mária

43. Kurucz Mária

44. Kurucz Mária

45. Kurucz Mária

46. Kurucz Mária

47. Kurucz Mária

48. Kurucz Mária

49. Kurucz Mária

50. Kurucz Mária

51. Kurucz Mária

52. Kurucz Mária

53. Kurucz Mária

54. Kurucz Mária

55. Kurucz Mária

56. Kurucz Mária

57. Kurucz Mária

58. Kurucz Mária

59. Kurucz Mária

60. Kurucz Mária

61. Kurucz Mária

62. Kurucz Mária

63. Kurucz Mária

64. Kurucz Mária

65. Kurucz Mária

66. Kurucz Mária

67. Kurucz Mária

68. Kurucz Mária

69. Kurucz Mária

70. Kurucz Mária

71. Kurucz Mária

72. Kurucz Mária

73. Kurucz Mária

74. Kurucz Mária

75. Kurucz Mária

76. Kurucz Mária

77. Kurucz Mária

78. Kurucz Mária

79. Kurucz Mária

80. Kurucz Mária

Műszaki leírás

Budapest, II. 1025 Vöröstorony lejtő 5. / Hrsz: 11820/8/
szám alatt építendő garázsok módosított építési engedély
nyújtásához

A II. ker. Tanács VB. Műszaki osztálya korábban engedélyezte
a fenti ingatlanon a garázsok építését.

Az építési kérelemre a korábbi tervhez képest a garázsok
alapterületét, valamint a belmagasságát és két oldalt pedig
szerszámok alapanyagok tárolására alkalmas raktár építésével
változtat meg.

Jelen tervdokumentációban a korábban kiadott építési engedély
módosításával foglalkozom.

Az építési telek lejtős terepen fekszik, ezért a garázsokat
földbe süllyesztve készítik el. A helyi talajmechanikai adottságok
alapján megállapítható, hogy a bérházak legnagyobb részét erdős
kötött és kisebb részét kőes talajba kerülnek. A helyi tapasztalatok
alapján megállapítható, hogy a talaj közel függőlegesen terhelés
nélkül - azaz magánl. Ennek ellenére a föld kiemlésekor ill. után
a munkaterületet duccalással kell védeni a beomlás ellen.

A földdel érintkező oldalfalakak B 200-16/kk minőségű vasbetonból
kell készíteni, melyet a föld felőli oldalán talajnedvesség
elleni AKFABIT szigeteléssel kell ellátni. A külső tartófalak
38 cm vastagságban készülnek kettős méretű téglából. A földmászarkazet
F3 jelű földmállók és vele együtt dolgozó 18 cm vastag vasbeton
/ monolit / földmállók áll.

Az utca felőli homlokzatok a burkolást mesztűri téglával kívánják
megoldani az építési. A garázs bejárati ajtók egyedi kivitelűek
2 db egymásba nyíló / csúszó / ajtókkal lesz megoldva. Az utca felőli
történik a garázsok és a raktárak megvilágítása, mégpedig 4db 120x
60 cm és 2 db 120x120 mm-es faalakokon keresztül.

A földmészarkazet a víz elleni szigetelést az előbb már említett AKFABIT
szigeteléssel kívánják megoldani. A földmészarkazet úgy lesz ki-
alakítva, hogy a tetőre növényzet telepítését legyen, s így a kör-
nyezetbetékelésen illeszkedik majd.

A garázsok alapterülete 6,00x5,40m, a belmagassága 4,00 és 4,60 m.
A méretek egyrészt az adottságok miatt, másrészt pedig az építési
tulajdonában lévő lakóközeli mérete miatt alakultak így.

Kivitelzés

Az építés során az idevonatkozó munkavédelmi előírásokat szigorúan
be kell tartani.

Budapest, 1985. október

Hirtó István
HIRTÓ ISTVÁN
OKT. EP. A
EP. 1112 Vöröstorony lejtő 5. sz.
1. sz. 11820/8/

Budapest Főv. II. Ker. Tanács VB.
Műszaki Osztálya
1277. Budapest, II. Mechwart tér 1.

Szám: I. 2877/1983.

Előadó: Hirtó István

Telefon: 354-120/.....mellék

1. Kurucz István András
2. Kurucz Mária

Tárgy: Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

HATÁROZAT

A tárgy szerinti építkezésre, átmenetileg engedélyt az építési-
bírózat engedélyt megadom.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

1. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

2. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

3. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

4. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

5. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

6. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

7. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

8. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

9. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

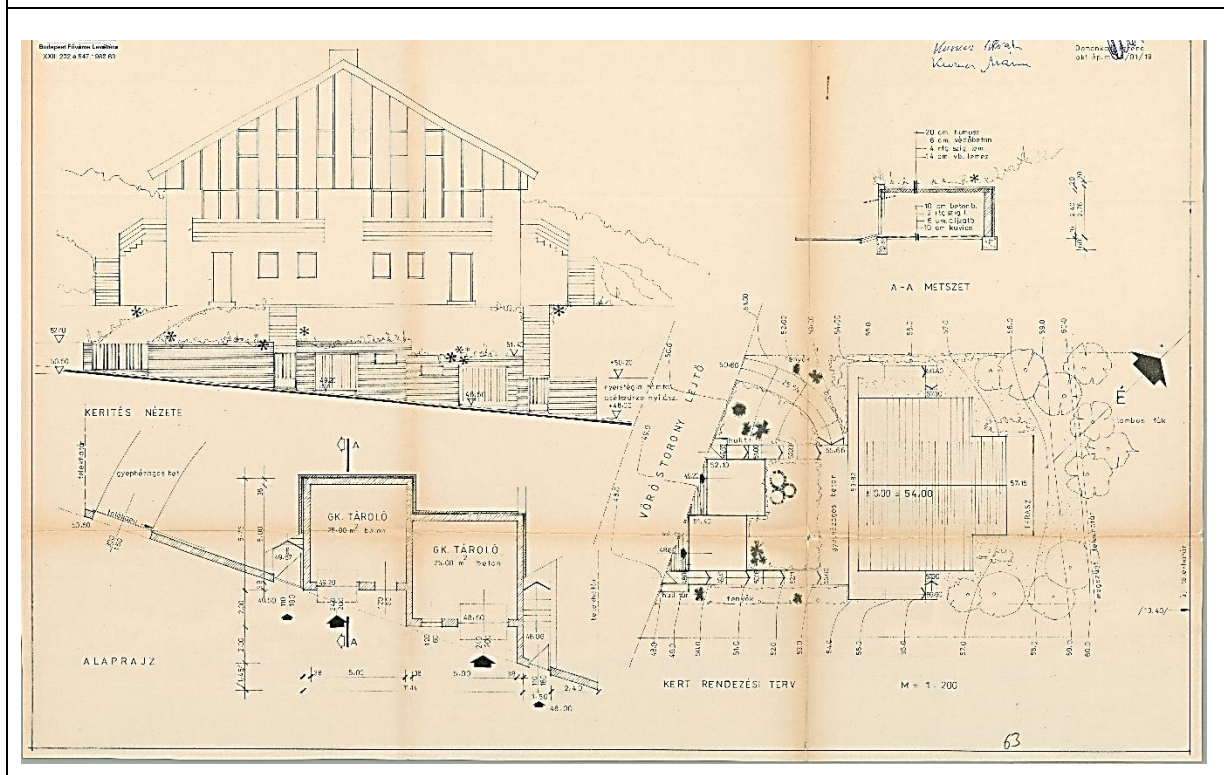
10. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

11. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

12. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

13. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély

14. Az építési engedély a Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély
Bp. II. ker. Vöröstorony lejtő 5. sz. építési engedély



TELEKSZABÁLYOZÁSI, TELEKEGYESÍTÉSI, TELEKOSZTÁSI, HATÁRRENDEZÉSI, TELEKÁTALAKÍTÁSI, KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ.

Budapest III. kerület.

Szelvényszám: 117/1000
 Építési övezet: 04
 Tömbszám: 38
 Méretarány: 1:1000
 Szabályozási jkv. száma:
 Előzmények:

JELMAGYARÁZAT:

megmaradó, régi telekhatár
 megszűnő telekhatár
 új telekhatár
 szabályozási vonal
 meglévő (bemért) épület
 tervezett beépítési mód
 bontandó épület
 kisajátított terület

/ telekrendezéssel egyetérték:
 (tulajdonosok aláírásával)

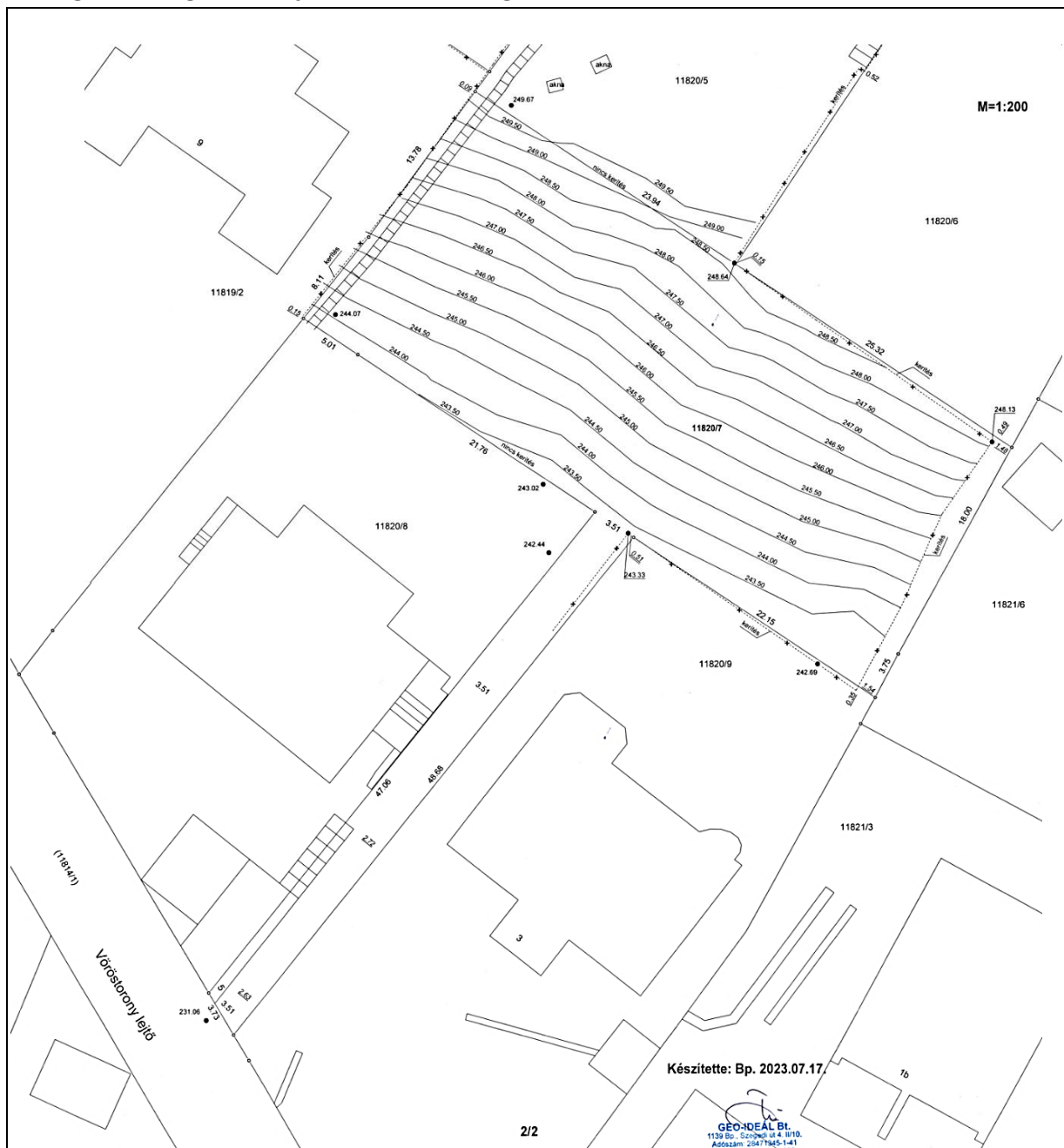
TERÜLETKIMUTATÁS.

I. Változás előtt		II. Változás		III.		IV. Változás után	
hrs.	terület ha m ²	El-, hozzáeső terület helyrajzi számajlitve jele:	eliesik: ha m ²	hozzájön: ha m ²	I+II. ha m ²	hrs.	Tulajdonos és kezelő neve és címe:
1182o/7	1279	a./ alatt esik a 1182o/8-hoz b./ alatt hozzá a 1182o/8-ból	179	167	1267	1182o/7	Kurucz Sándor és neje Egertő Julianna Magyar Állam Keszle: II. IKV. 2/4
1182o/8	1079	a./ alatt hozzá a 1182o/7-ből b./ alatt esik a 1182o/7-hoz	167	179	1091	1182o/8	Kurucz P. István Sp. VIII. Szászados u. 3-13. Kurucz István András Sp. Szászados u. 3-13. Kk. Kurucz Mária Sp. VIII. Szászados u. 3-13.
összesen:	2358		346	346	2358		

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK	VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY PECSÉTJE	KERÜLETI JÓVÁHAGYÁS	FELJEGYZÉSEK	E vázrajz telekkönyvezését sorrendben megelőzi a
1. A helyrajzi számok és a területszámok helyes (az a szerződés a telekhatárral valóban 2 db-ig érvényes határon: nem azonosításuk és a vázrajzot (új) ábrák elkészítését kell) Budapest, 19. ... vagyó	Budapesti Főváros Városrendezési és Építészeti Főosztály 123.893/81 T-27924 Ezen határozat, műszaki és jogi igazgatás az engedély megadását jelenti. Budapest, 19. ... főosztályvezető	MŰSZAKI NYILVÁNTARTÁSNAK A TELEK- KÖNYVEZÉST IGAZOLÓ ZÁRADÉKA A nyilvántartásban és a megjelölt szerző- iapon a ... alatt észlelt ... vagyó alapján keresztnévzetik. Budapest, 19. ...	A vonatkozó szakmai előírásoknak megfelel: / P.2. szabályzat 4.94 pontja/ BUDAPESTI GEODÉZIAI ÉS TÉRKÉPÉSZETI VÁLLALAT Budapest, XIV. ker. Bosnyák tér 5. 12. FELMÉRÉSI OSZTÁLY Jktatszám: 123.893/81 Munkaszám: 12-9998-532/1818 mérés: számított rajzolta: összev. ellenőrzte/osztályvezető: G. Márton Péter Kádár István Ingatlanrendezési Iroda ellenőre: ... A szabályozással egyetérték: ...	ttsz. érrajzok telekkönyve- zése.

minőség TR - A

2.3. A vizsgált ingatlan friss geodéziai felmérési rajza, melyet szakértői kérésre az ingatlan egyik tulajdonosa, dr. Boglutz István bocsátott rendelkezésre



Re: Vöröstorony lejtő szakértői munka segítése

1 üzenet

dr. Boglutz István <istvan.boglutz@boglutz.com>

2023. július 24. 18:29

Címzett: Szilvia Ágoston <agostonsz@gmail.com>

Másolatot kap: Varga László <vargalaszlodr@t-online.hu>, adrien plichta <plichta.adrien@gmail.com>

Tisztelt Szakértő Úr,

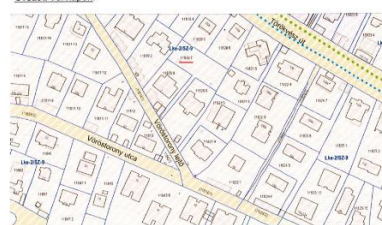
A múlt heti levelezésünk alapján tolmácsoltam a kéréseiket a geodétának, aki a jelen levelemhez csatolt kiegészített felmérést készítette.

[Jelölte ezúttal a földhivatali térképen szereplő nyél szélességét is, miszerint az a beépítettségétől függetlenül is csak 1 centiméterrel szélesebb, mint az OTÉK szerinti minimum, azaz a 3 m útpálya + a 25-25 cm kerékvető, tehát 3,5 m. Egyebek mellett erre alapoztam, hogy a nyél meredeksége (gazdaságtalanságán túl) sem leküzdhető oldalsó támfal építésével, mivel arra egyszerűen nincs hely.]

Üdvözlettel,

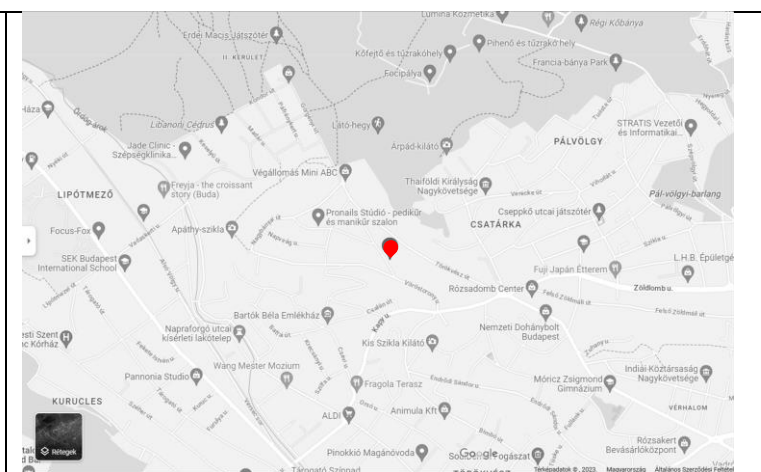
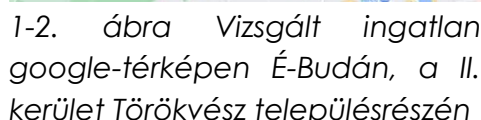
dr. Boglutz István

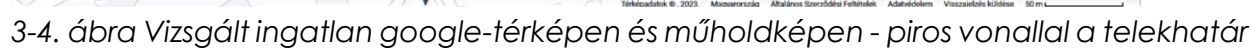
2.4. A vizsgált ingatlan nem építési telek Döbrentei Gábor igazságügyi szakértő 2023.06.05-én kelt szakvéleménye szerint

Igazságügyi Szakértői Vélemény	Tartalomjegyzék	Szakértői megállapítások
a természetben Budapest II. ker., Vöröstorony lejtő - Hrsz.: 11820/7 alatti Belterület-I telekingatlan (a továbbiakban: ingatlan) <u>tárgyában</u> Megbízó: PasaRózsa Ingatlanfejlesztő Kft. Ugyvezető: Boglutz Ingrid Alexandra 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 42. A szakvélemény 14 számozott oldalt valamint további Melléklet-eket tartalmaz. Készült: papíralapon 5 (öt) példányban. Készítette: Döbrentei Gábor országos ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő igazságügyi szakértői névjegyzékszám: IM 1557 1188 Budapest, Szélsó u. 103. Konzultans: Ternai Péter ingatlan szakértő, közgazdatisi szakiró Budapest, 2023. június 05.	• Szakértői megállapítások 3. old. • A szakértői megbízás, a szakvélemény háttere 4. old. • A szakértő feladata 5. old. • A szakvélemény elkészítésének módszere 5-6. old. • Vizsgálatok, elemzések 6-12. old. • Szakértői megállapítás(ok) 12-13. old. • Szakértői következtetések 13-14. old. Mellékletek: - Tulajdoni lap - Térképmásolat - Fényképfelvételek (helyszíni fotók) - Képi Demonstráció - Döbrentei Gábor - Ig. ügyi szakértői Ig.	A Megbízó, úgymint PasaRózsa Ingatlanfejlesztő Kft. (székh.: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 42., Ugyvezető: Boglutz Ingrid Alexandra) megbízásából Döbrentei Gábor (1188 Budapest, Szélsó u. 103. igazságügyi szakértői névjegyzékszám: IM 1557) országos ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő elkészítette a Budapest II. ker. - Hrsz.: 11820/7 alatti Belterület-I telekingatlan tárgybani igazságügyi szakértői véleményét. Szakértői megállapítások A jelen igazságügyi szakértői vélemény tárgyát képező, Budapest II. ker. - Hrsz.: 11820/7 alatti Belterület-I telekingatlan (a továbbiakban: ingatlan), forgalmi értékelése körében mint "építési telek" nem vehető figyelembe, az ingatlan ekként nem értékelhető. Megegyezések, kikötések: A kimutatott értékek ill. meghatározások feltételezik a megbízó által a szakértőnek átadott iratok és szolgáltatott adatok teljességét, valamint megbízó személyes ügyfél előadásának helytállóságát. A szakvélemény érvényességét, pontosságát hatályos jogi előírásoknak megfelelően vizsgálta, a szakértő dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek leírása valamint az egyes szakértői következtetés-lemondások, megállapítások metodikája és menete a dokumentációban megadottaknak. Budapest, 2023. június 05. Konzultans: Ternai Péter ingatlan szakértő, közgazdatisi szakiró
A szakértő feladata: Adjon a szakértő szakmai racionális választ arra a kérdésre, hogy az ingatlan, annak forgalmi értékelése körében mint "építési telek" vehető-e figyelembe, azaz a forgalmi értékelés során értékelhető-e építési telekként. Megállapításait a szakma szabályai szerinti indoklással II. alfejelettel támasztja alá. A szakértői vizsgálati, elemzési metodika rövid bemutatása, a szakvélemény elkészítésének irányadó szakmai szempontrendszere II. protokollja: Az ingatlanok jelentős jogi jellegének (amely jogfogalom jellemző az ingatlan-nyilvántartás területén használatos) valamint azok építési jogi (szabályozási) területén (területrendezés, építési jogszabályok, engedélyezési elvagy ezekhez kapcsolódó ügyletek) módosításának vizsgálata során két meghatározó aspektus szükséges vizsgálni. Ezek az az irányadó az adott (valós) ingatlan konkrét vizsgálati tényálláshoz igazodóan értelmezendők. Ezen szempontrendszerek közül az első, a vizsgált ingatlanra - területi elhelyezkedéséből, fekvéséből ill. rendelkezési módjából adódóan - irányadó (agrári ill. helyi) jogi ill. szabályozási előírások, ideértve az ezekhez szorosan kapcsolódó ún. ágazati statútumokat is. A fennálló jogi helyzetek az előző nem alfejelet - szempont az adott ingatlan területében fennálló jogi helyzet, az ezek együttese alkotja ún. irányadó ügyfél (ill. helyszíni) tényállás - észt; annak mibenléte. A tárgyat illetően irányadó jogi ill. szabályozási előírások, kapcsolódó ágazati statútumok körében első körben a helyi területrendezési ill. építési jogszabályok - fővárosi ingatlanról lévén szó - a Fővárosi szabályzatokat, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata által megalkotott és hatálybalépített ún. Kerületi Építési Kézikönyvet (korábban KVSZ, jelenlegi elnevezésével KESZ rendelet) valamint az - adott esetben - annak (bennfoglalt) kisebb területi egységeire szabályozást tartalmazó KSZT (rendelet) tartama helyben az irányadó. Ehhez kapcsolódóan a szakértő ugyancsak lényegesnek látja előzetesen lefektetni, hogy a közönséges ingatlan-nyilvántartás, így a (mindenkor) Tulajdoni lap egyszóval csak és kizárólag az ingatlanokhoz - a területrendezés, területrendezés körében jogi szabályozás, annak szabályozási, jogi rendszereket ábrázoló, használati lehetőségeit tekintve ehhez területi pontot közzétehető meg ill. nevesít.	A szakértői megbízás, a szakvélemény háttere: A szakértői vélemény elkészítésére megbízást adott PasaRózsa Ingatlanfejlesztő Kft. törvényes képviselőjében Boglutz Ingrid Alexandra Ugyvezető, az általa a szakértő felé esküsző adatátvitelre kötelezettük mindenben az alábbiak szerinti tájékoztatást adta. Az ingatlan (osztatlan tulajdonközösség keretében) Megbízó társasága rész tulajdonában áll. Megbízó perspektívájánál az ingatlan vonatkozásában fennálló osztatlan tulajdonközösség megszűnésével, a társulatlanság (ok) tulajdonában álló tulajdonos(ok) ill. tulajdoni hányad(ok), ingatlanhasználat (ill. piac-forgalmi) tekintetben értékesítésre (vételre/összeg) megjelölése mellett megvásárolta. Ebből eredően szükséges Megbízó számára annak szakértői meghatározása, hogy az ingatlan, annak forgalmi értékelése során, az értékelés körében (s) releváns jelentős jogi jelleggel, ezen belül építésszakmai tekinteti minősüléssel tekintve mint "építési telek" vehető-e figyelembe. Az utóbbiak tekintetében mikénti minősítés ugyanis jelentősen kihat az ingatlan, így annak Megbízó által megvásárolni kívánt tulajdoni hányada ill. része való forgalmi értékre. Mindemellett ezen minősítés - előadta ill. érdemi hatással van továbbá az ingatlan fejlesztési lehetőségeire, az ekként általa megtestesült ill. benne rejlő ingatlanfejlesztési potenciálra. Tájékoztatóul Megbízó képviselője átadta a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges dokumentumokat és tájékoztatást az az ingatlan fennálló tényállapotaival. Egyben kijelenti, hogy a szolgáltatott információk és adatok helytállóak ill. valóságos. A szakértő, szakértői tevékenységét illetően előzetesen tájékoztatást az az alábbiakról: A fennálló valós tényállás ill. tények alapján, a szakmai racionalitás szabályai szerint, az irányadó szakmai normák és szabályok alapul vételével jár el a szakértés folyamán. A megbízási díj mértéke a kimutatandó értékekkel és paraméterekkel semmimű összefüggésben nem áll és nem állhat. A szakértő a jelen megbízás során tudomására jutott, kifejezetten megbízó gazdálkodási, üzleti/üzleti érdekeihez kötött információkat az adatközlés megtagadta. Szakértő a Megbízó által kapott adatokat az az adatközlés irányadó (adatközlési) jogszabályok, Pmt. stb.) szabályok szerint kezelte, azokat kizárólag a tárgyi szakértéshez kapcsolódóan őriz meg, az erre vonatkozó jogszabályi előírások megtartásával. A szakértő a tárgybani felmerülő közgazdatisi, építési/üzleti igazgatási ill. kapcsolódó ingatlanhasználati természetű kérdések szerkesztő megválaszolására érdekében konzultánsként bevonta az érintett szakértőket/kezelőket jelentős ismeretekkel és kiterjedt tapasztalattal bíró Ternai Péter ingatlan szakértő, közgazdatisi szakiró személyét.	Ezek az ún. beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területek. Beépítésre szánt területnek nevezzük a település közgazdatisi területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területét, amelyen belül az építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%. (A beépítésre szánt terület fogalma szorosan érintkezik a Belterület fogalmával, ami a település közgazdatisi területének - jelenében a település területének lakóit, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt részek jelenti. Vagyis a beépített elvagy beépítésre szánt területeket jellemzően a beépítésre szánt területekkel együtt emlegetjük ill. mindemellett a két fogalom nem azonosítható.) Adig ugyanis, ameddig a Belterületi minőség - jogi természetét tekintve - döntően általános államigazgatási, közgazdatisi (jogi) fogalom, addig a beépítésre szánt minőség ill. megnevezése kifejezetten az építési/üzleti igazgatási, ezen belül a területfejlesztési, területrendezés fogalmi körébe sorol. A tárgybani anyag tárgyú szakértői vizsgálatok korábban első lépésben ennek kérdésekre, mikénti helyi ill. helyszíni előlétsa kerül feltárása. Vizsgálatok, elemzések: A vizsgált ingatlan - elhelyezkedése ill. fekvése szerinti - térségének rövid bemutatása Térkép - területen belüli - elhelyezkedés 
Az ingatlanokhoz, részben az Vöröstorony lejtő a Budapest Főváros Második Kerületének hegyvidéki, Rózsadomb nevű szomszédos részén, a régió Budapest egykori ügymond elő-negyedeként (s) funkcionált, valamint elmondható, hogy napjainkban is megfigyelhető a terület építési ill. műszaki színvonalának, jellemzően lakóházak, társasházak ill. nagyszámú villa karakterű építményeként beépített. Szűkebb területi pozícióját tekintve a Vöröstorony utca és a Törökmező út között húzódó, a Kapu út által (s) határolt területre helyezkedik el. A környék építészeti karaktere a fővárosi építészeti konjunktúrával mondhatni egybevágó idővel, ugyanakkor annak átlaghoz mérten magasabb építészeti, műszaki ill. technológiai színvonalat megtestesít a mai arculat. A Vöröstorony lejtő, a Vöröstorony utca és annak környezete jelenleg is a változó városépítészeti ill. beépítési karaktert hordozza. Az ingatlan közlekedési viszonyai, figyelemmel a közösségi közlekedés (BKK buszjáratok stb.) valamint a közúti ellátottság azaz lehetőségekre, városi viszonylatban is kedvezőnek mondható. A vizsgált - 11820/7 hrsz. alatti - ingatlan bemutatása Az ingatlan a jelenlegi, mint a szakértői vélemény készítése idején fennálló állapota beépítésre szánt területen. Az ingatlan-nyilvántartás (Tulajdoni lap) aktuálisan hatályos tartalma szerint: Megjelölése az ingatlan-nyilvántartásban: Kévt. beépítésre szánt terület. Térmértéke: 1267 nm. Tulajdonviszonyai: Össztartan tulajdonközösség formájában tulajdonolt. Jogi állapot: Rendezett ill. teljes, - a Tulajdoni lap III. Rész (leherlap) bejegyzést nem tartalmaz. Ez utóbbi, mint a rendezettség kapcsán a szakértő már ill. szükségesnek látja rámutatni: A közönséges ingatlan-nyilvántartás, így a (mindenkor) Tulajdoni lap egyszóval csak és kizárólag az ingatlan(ok) azon ill. akkénti jogi, ténybeli ill. adatközlési állapotát rögzíti, melyek az ingatlan-nyilvántartásra irányadó jogszabályi előírások (elsősorban az Invh. valamint az Invh-Invh) szerint és alapján az ingatlan-nyilvántartás tartalmát képezik. Mártszóval az ingatlan-nyilvántartás - nyilvánvalóan - minősítés az a tudomására hozott és/vagy tudomására jutott jogok, tények ill. adatok bejegyzése, feljegyzése képes, ekként az általa vezetett nyilvántartásában kizárólag ezeket teszi elérhetővé.	Ebből következően a tulajdoni lapok által társított tartalmak nem mindig és nem feltétlenül esnek egybe az egyes ingatlanok tények, azaz valóban fennálló - jogbeli, ténybeli elvagy adatközlési - állapotával. Az ingatlan Budapest II. Kerületében, az alábbi építési övezetben helyezkedik: Övezeti jel: Lke-2/SZ-9  A tárgybani Lke-2/SZ-9 övezeti jel - a 28/2019. (XI.27.) önk. rendeletben (KESZ) foglalt - megnevezése: Kertvárosias lakóterület - Szabaddarabos beépítési mód (mellet) A tárgybani Lke-2/SZ-9 övezeti a KESZ rendeletben foglalt előírásai: 62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései 92. (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületek főként azonosított vagy elválasztott álló beépítési módú építési övezeti az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családi házak, több lakóház, társasházak, épületekben helyezkednek el.	(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni: a) az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetek a) általános előírásait rögzítő 92-94. §-ak, és a) a részletes előírásait rögzítő 96-104. §-ak, és b) 2. melléklet 6. és 7. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával. (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest más rendeltetést, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett. (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a megadott rendeltetési módosításra is vonatkozik. (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értékek csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni. 92. § (1) Épület - ha az építési övezet másikat nem rendelkezik: a) lakás, b) szállás jellegű, c) kereskedelmi, szolgáltató, d) alapszervezeti, e) intézményi, úgymint ei) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, eb) hálók, ec) kulturális, ed) igazgatási, valamint ee) egyéb intézményi, f) rodai, g) a terület rendeltetés szerinti használatát nem zavaró hatóság joghatóságát - a (4) bekezdés figyelembe vételével -, g) sport, g) óvoda, parkolóház, művelődési, g) középületi, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint g) a lakosság napi alapvető ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetés vagy önálló rendeltetési egység - ha az építési övezet másikat nem szabályoz - egy épületen belül egyben is létesíthető, és az épület egészére is vonatkozik. (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetés is helyezhető (különböző rodai, oktatási, szociális, kulturális, stb.). Budapest II. kerület - Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) (2) Hu az építési övezet nem rendelkezik másikat, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített száma: a lakás, a közlekedési ellátó alapszervezeti és a közlekedési ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület általános szimulációs felét, kivéve a) az "A" és "E" jelű építési övezetekben, valamint b) az egyéb építési övezetek KÖU jelű övezetek minél tekintve.

3. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése, helyszíni szemle

3.1. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése





5. ábra Vizsgált ingatlan elméleti bejárata (pirossal) google-utcaképen



6-8. ábra Vizsgált ingatlannal szomszédos, természetben 7. sz. alatti ingatlan utcai frontja. A korábbi években készült google utcaképek szerint 2012-ben már ugyanilyen formában (tehát 3. sz. alatti túlépített kerítéssel elzárt volt a vizsgált telek utcai bejárata)



A vizsgált telek É-Budán, a II. kerületben Törökvész településrészén található a meredek Vöröstorony lejtő 5. sz. alatt, de kerítéssel, részben épülettel zárva az utcai bejárata.

Bevásárlási lehetőség a közeli, Törökvész úti Rózsadomb Centerben, tömegközlekedés 11-es és 29-es buszokkal a buszmegállótól 5-10 percnire.

Összközmű az utcán, telekre nincs bevezetve.

3.2. Tulajdoni lap adatok (2023.07.06-i állapot szerint)

3. melléklet		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PE 415		Oldal: 1/8	
E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/264045/2023 2023.07.06			
BUDAPEST II. KER. Belterület 11820/7 helyrajzi szám		Szektor: 61	
1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt" 1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"			
IRÉSZ Földrészlet területe változás előtt: 1267 (m ²) törölő határozat: 9002/2004 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai terület kat.t.jöv. alosztály adatak művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m ² k.fill. ter. kat.jöv ha m ² k.fill			
- Kivett beépítetlen terület 0 1267 0.00			
5. tulajdoni hányad: 1044/7602 bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Kurucz István András szül. : 1960 a.név : Sidó Mária cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5			
6. tulajdoni hányad: 1044/7602 bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Kurucz Mária szül. : 1963 a.név : Sidó Mária cím : BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5. 1025			
9. tulajdoni hányad: 3840/7602 bejegyző határozat, érkezési idő: 124074/1/1996/96.06.13 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. jogállás: tulajdonos név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.			
20. tulajdoni hányad: 837/7602 bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25 jogcím: vétel utalás: II /10-12, II /14-19. jogállás: tulajdonos név : Dr. Boglitz István sz.név: Boglitz István szül. : 1985 a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra cím : 1052 BUDAPEST V. KER Váci utca 25. I/1.			
21. tulajdoni hányad: 837/7602 bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25 jogcím: vétel utalás: II /10-12, II /14-19. jogállás: tulajdonos név : Kolosár Dénes Mihály sz.név: Kolosár Dénes Mihály szül. : 1972 a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvis utca 44.			
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 sem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

3.3. Helyszíni szemle

A feleket értesítve **2023. július 7-én, pénteken 10:00** órai kezdettel helyszíni szemlét tartottam a **1025 Budapest, Vöröstorony lejtő u. 7.sz.** alatti telekingatlanban, mely természetben az 5. sz. alatt van a 3. sz. ingatlan kerítésének túlépítésétől elzárt utcai bejárattal. A vizsgált telekre a bejutási lehetőséget a Törökvész út 110/B alatti ingatlan tulajdonosai biztosították.

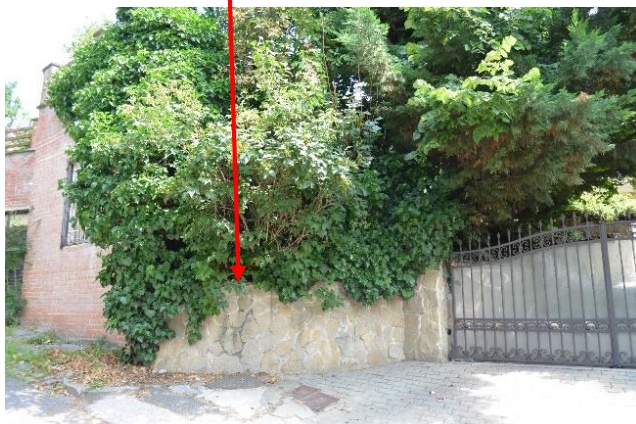
A helyszíni szemle résztvevői:

- **dr. Endréne Varga Lúcia**, a megbízó ügyintézője
- **dr. Bakos Zsuzsanna**, a megbízó ügyintézője
- **Murányi Orsolya**, a megbízó ügyintézője
- **dr. Boglutz István**, a vizsgált ingatlanban tulajdonostárs
- **Koloszár Dénes**, a vizsgált ingatlanban tulajdonostárs
- **Kardos Gergely**, a tulajdonostársak munkatársa
- dr. Varga László igazságügyi szakértő
- Plichta Adrien szakértői munkatárs

Az ingatlant bejárva fényképeket készítettünk, dokumentáltuk az állapotokat, jegyzőkönyvet vettünk fel.

3.4. A helyszíni szemlén készített fényképek

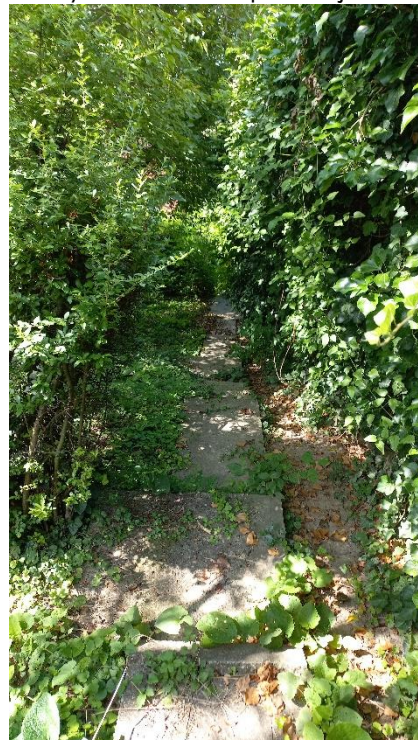
1-2. kép Adott 7. házsám alatti utcai garázsépület, melynek jobb szélén a vizsgált teleknyélre történt a ráépítés kb 87 cm-rel; a 3. házs. alatti kerítés túlépítése pedig teljesen lezárta a vizsgált teleknyél utcai bejáratát



3-4. kép Felső telek bejárata a Törökvész út
110/b alatt; vizsgált telek a felső telek felől



5-7. kép A növényzettel benőtt tereplépcsős telek; a telek Ny-i oldalán lépcsős járda



8. A Ny-i szomszéd ház



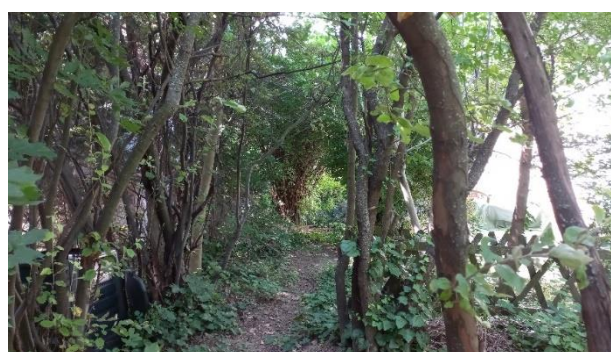
9-10. kép É felé nézve, É-i szomszéd
(Törökvész út 110/a) kerítése





11-12. kép A telekről É felé nézve, É-i szomszéd (Törökvész út 110/d) kerítése

13-14. kép A K-i szomszéd ház (Törökvész út 118/A) és a vizsgált telken 1,5 m-rel beljebb épített kerítése (lásd fent a 2.3. pont geodéziai felmérését)



15-16. kép A felső ÉK-i teleksarokból D felé nézve;

a telek D-i részén a teleknyúlvány felső vége, betorkolása



17-19. Az alsó szomszéd (Vöröst. lejtő 7.)
hátsó udvara támfallal, köztes kerítés nélkül



4. Szakértői válaszok előkészítése**4.1. A vizsgált ingatlan jellemzői az összehasonlító elemzéshez**

I. ADATOK			
Cím	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. természetben 5. sz.		
Helyrajzi szám	11820/7		
Típusa	Kivett beépítetlen terület		
Tulajdonosok	Kurucz István András	1044/7602	
	Kurucz Mária	1044/7602	
	II. Kerület Önkormányzat	3840/7602	640 nm
	Dr. Boglutz István	837/7602	
	Koloszár Dénes Mihály	837/7603	
Terület			1267 nm
Teleknyúlvány (nyél) területe			167 nm
Egyéb tulajdoni lap bejegyzés nincs.			
Jogi jelleg	Osztatlan közös tulajdon		
Jogi akadály	A Geo-Ideal Bt. Friss geodéziai felmérése alapján cca 33 nm területet elkerített a telekből a K-i szomszéd, a 11821/6 hrsz telek birtokosa. A telek jelenleg zárványtelek a 2023.02.15-i főépítési állásfoglalás szerint. Csak a szomszéd telkek tulajdonosai segítségével lehet bejutni, Önkormányzat birtokon kívül van.		
II. TELEK ADOTTSÁGOK, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG			
Településrész	Törökvész	É-Buda II. kerület É-i részén	
Övezet	Lke-2 SZ-9		
Bruttó szintterületi mutató, az összes föld feletti építményterület és telek (nyél nélkül) hányadosa)			0,4 (440 nm)
Teleknyúlvány nélküli, beépítésben figyelembe vehető terület			1100 nm
Egyéb előírás	"B" Barlangvédelmi zóna - építés előtt kötelező üregkutatás, valamint a talajban lévő szerkezetek vízzáró határolása.		
Telekforma	Fekvőtelek nyúlvánnyal (nyéllal)		
Tájolás	DDNy-i lejtő 27,4- 24,5 - 27,6 % lejtéssel		
Kilátás	A telken túlnőtt növényzet miatt részben takart panoráma.		
Talajtani viszonyok	Korábbi tervhez (1985. október) készült műszaki leírás szerint "erősen kötött, kisebb részben köves talaj; a talajbevágásnál a talaj közel függőlegesen (terhelés nélkül) megáll".		
Növényzet	Bokrok, gyülmöcsfák, sövény, magas aljnövényzet 2-3 m széles tereplépcsőkkel.		
Tartozékok, bejutás fizikai akadály	Kerítés van a 11820/6, 11821/6, 11820/9 és 11819/2 hrsz ingatlanok felől. Nincs a 11820/5 és 11820/8 hrsz felől. A nyél a hosszú oldalakon támfalakkal, épületfalakkal és beljebb épített támfalkerítéssel határolt, az utca felől a 3. sz. (11820/9 hrsz) ingatlan kerítéssel elzárt, a szomszédos ingatlanok felől lehet bejutni az érintett tulajdonosok segítségével, azaz a II. ker. Önkormányzat nincs birtokon belül. Beton lépcsős járda telek Ny-i oldalán.		
Építési akadály	Az eredetileg 3,5 m széles teleknyélre ráépítették a 11820/8 hrsz felől garázs-raktár és lejárát épületszerkezeteit, 77-88 cm-t elvéve a szélességből.		

III. INFRASTRUKTÚRA, KÖRNYEZET

Közmű-ellátottság	Összközműves az utca, de a telekre nincs bevezetve, ami az 50 m hosszú és a cca 25% meredekségű teleknyúlvány miatt extra költségeket jelent. Szemétszállítás fővárosi szokásos, szelektív. Utca aszfaltos.
Tömegközlekedés	11-es és 29-es buszokkal a buszmegállótól 5-10 percrenyire
Ellátottság	Vásárlás, oktatás, intézmények, szabadidős létesítmények elérhető közelségben.
Környezeti jellemzők	Természetvédelmi területek szomszédságában, közeli szennyező forrásról nincs tudomás.
Környéki beépítés	Hegyvidéki, jellemzően rátelepült társasházas beépítés.
Szomszédság	Közeli szomszéd ingatlanok többsége túlépített 0,75-1,5 szintterületi mutatójú.
Demográfia, gazdaság	Az ezredforduló utáni 4-5 év erős lakosságszám-csökkenése után enyhe emelkedés következett be. Kisvállalkozások a jellemzőek a területen.
Ingatlanpiac	A covid-járvány után hullámozóan fel-le változik. A befektetői célú vásárlásokat csökkentik az állampapírok jelenleg kedvezőbb kilátásai.
Használat	A jelenleg használatlan, üres telket benőtte a növényzet, ritkítás jelei a K-i oldalon; a felső 11820/5 hrsz-ú szomszéd tulajdonosai a vizsgált ing.ban is azok, telkek egybenyitásával kívánnak társasházat építeni - az időtényező fontossága.

4.2. Összehasonlító elemzésben használt korrekciók

Az aktuális ingatlanpiaci hirdetések böngészése során zárványtelekre vonatkozó hirdetést nem találtam; nyelestelekből 2 db-ot hirdetnek, Törökvész településrészi építési telekből 3 db-ot, a közeli településrészek közül még 2 db összehasonlításra legalkalmasabb ingatlant találtam, ezekből dolgoztam ki korrigált átlag fajlagos értéket korrekciókkal.

Ugyanis a forgalmiérték elemzés során feltételeztem elméletben a szomszédok felőli, szabálytalan ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, s meghatároztam annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vettem azt a becsült időt is, amely alatt ez az építésitelek-helyreállítás lebonyolítható.

Ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a Piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékből meghatározhatom a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában.

Alkalmazott korrekciók

- a) Hirdetési ár és adatok bizonytalansága miatti korrekciót együtt a hirdetési ár -10%-os csökkentésével vettem figyelembe.

Ha elbontandó ház szerepelt a telekhirdetésben, ott az elbontás minimálisan becsült 5 millió Ft-os költségét előzetesen hozzáadtam a hirdetési árhoz.

- b) Településrész szerint

A hirdetési összehasonlító adatgyűjtés során a vizsgált ingatlan Törökvész településrészi elhelyezkedéséhez képesti, más kerületrészek adatokat az ingatlanet.hu településrészi lakóingatlan hirdetési statisztika alapján képzett indexeivel korigáltam alábbi I. táblázatban láthatóan:

I. táblázat

Ingatlanet.hu Budapest, II. kerület településrészenkénti lakóingatlan statisztika - 2023.07.20					
Dátum	Törökvész	Pálvölgy	Törökvész és Pálvölgy	Zöldmál	Törökvész és Zöldmál
	Átlagos négyzetméter ár	Átlagos négyzetméter ár	hirdetési árainak indexe	Átlagos négyzetméter ár	hirdetési árainak indexe
2022-05	1 574 151	1 518 016	1,037	1 400 000	1,124
2022-06	1 614 315	1 637 930	0,986	1 166 666	1,384
2022-07	1 413 423	1 637 930	0,863	1 166 666	1,212
2022-08	1 764 652	1 597 313	1,105	1 400 000	1,260
2022-09	1 584 477	1 555 647	1,019	1 366 666	1,159
2022-10	1 407 004	1 616 666	0,870	1 366 666	1,030
2022-11	1 505 555	1 616 666	0,931	1 365 000	1,103
2022-12	1 283 626	987 567	1,300	1 331 667	0,964
2023-01	1 354 026	1 525 555	0,888	1 298 333	1,043
2023-02	1 373 076	1 666 817	0,824	1 298 333	1,058
2023-03	1 497 737	1 666 817	0,899	1 273 333	1,176
2023-04	1 458 333	1 666 817	0,875	1 248 333	1,168
2023-05	1 434 259	1 666 817	0,860	2 016 148	0,711
2023-06	1 258 910	1 751 893	0,719	2 783 964	0,452
Településrész szerinti korrekciós indexek		utóbbi évi korr. index átlaga	0,941	utóbbi évi korr. index átlaga	1,060
		Törökvészhez képest kedvezőbb településrész		Törökvészhez képest kedvezőtlenebb településrész	
Településrész szerinti korrekció %		-6		6	

c) Beépítési lehetőség szerint

A beépíthető teljes, föld feletti bruttó területet hasonlítottam a vizsgált telek ilyen adatához, s a kapott százalékos eltérés felét tekintettem a korrekció mértékének.

A nem nyeles teleknél -3 %-kal korrigáltam a vizsgált telekhez képesti különbséget.

II. táblázat

Telek mérete	Telek beépíthető, teljes föld feletti bruttó területe	Vizsgált telek br. 440 nm (föld feletti) értékéhez képesti index	Vizsgált telekhez képest kedvezőbb vagy kedvezőtlenebb?	Vizsgált telek br. 440 nm (föld feletti) értékéhez képesti korrekció %	Nyeles telek szerinti korrekció %	Beépítési lehetőség szerinti összkorrekció %
1020	408	1,078	kedvezőtlenebb	4	-3	1
1050	420	1,048	kedvezőtlenebb	2	-3	-1
1336	346	1,272	kedvezőtlenebb	13	0	13
1368	547,2	0,804	kedvezőbb	-10	-3	-13
1078	431,2	1,020	kedvezőtlenebb	1	-3	-2

d-e) Közművesítettség (összközmű utcán vagy telken belül), illetve Jogi nehézség szerint (szomszéd túlhasználata, osztatlan közös tulajdon tényezők)

III. táblázat

Hirdetési kód	Hely	Telek mérete	Vizsgált telekhez képest kedvezőbb a közművesítettség?	Összközműcsatlakozások a telken belül vagy az utcán (nem nyeles teleknél)	Jogi nehézség			Jogi nehézség összkorrekció %
					Osztatlan közös tulajdon	Van-e szomszédos túlhasználat? (Vizsgált telken a K-i szomszéd elkerített 33 nm területet)	Van-e szomszédos túlhasználat? (Vizsgált telken a K-i szomszéd elkerített 33 nm területet)	
33635965	Törökvész, Hidász u.	1020	kedvezőbb, mert az utcáról közvetlen bevezethetők (nincs nyél)	-4	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33638494	Zöldmál, Szépvölgyi út	1050	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőtlenebb, a telek sarkában 100 nm a szomszéd által használt	5	-5
32379753	Törökvész, Kapy u. 30.	1336	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33383275	Törökvész, Battai út	1368	kedvezőbb, mert az utcáról közvetlen bevezethetők (nincs nyél)	-4	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33642292	Pálvölgy, Vihorlát u. 31.	1078	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12

4.3. Ingatlanértékelés feltételei, korlátozottságai

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető (esetünkben birtokbavehető) állapotra vonatkozik. Az értékbecslés nem egzakt tudomány, az összehasonlító ingatlanadatokról különböző elemzések szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

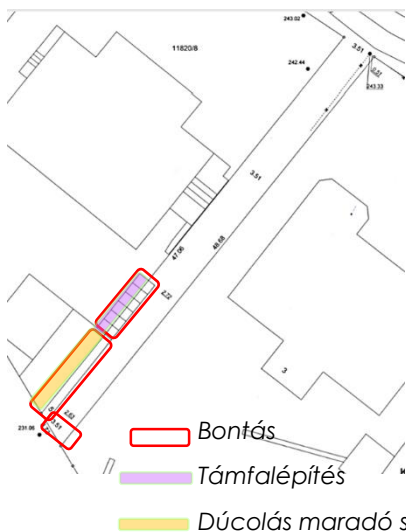
Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől a későbbi adásvétel során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé természetesen eltérhet az alkufolyamat és egyéb tényezők következtében.

4.4. Az eredeti építési telek helyreállításának költségei, hogy a teleknyúlvány újra 3,5 m széles rámpa lehessen.

Elméleti számításhoz szükséges tétel **a teleknyúlvány újra 3,5 m szélessé alakításának** becsült összköltsége; **s külön ennek és az intézkedések időtényezőjének figyelembevétele.**

Az építési telek piaci összehasonlító elemzés alapján kapott becsült forgalmiértékből levonva a teleknyél-rekonstrukció összköltségét a jelenleg zárványteleknek minősülő ingatlan becsült forgalmi értéke meghatározhatóvá vált.

A teleknyél rámpa újra 3,5 m szélessé alakításának munkatételei, becsült költségük alább a IV. táblázatban.



1/ Kerítés kézzel bontva, a jobb oldali szomszéd teleksarokpontjáig, alul a terepig.

2/ Lejáró lépcső és tetőfelépítmény teljes bontása, mivel 77 cm távolságban kell minimum bontani, nem tud megmaradni a lépcső a maradék cca 50 cm-es szélességben. A kerítéskészítés ezen az oldalon a szomszéd feladata, emiatt az ő telkén kell a szükséges - lépcső mögötti/alatti földet megtámasztani támfallal.

3/ A Raktárépület túlépített oldal tartófal bontása előtt a földem és a kiváltó gerendák aládúcolására van szükség, majd a falbontás után a belső tér határolására bedeszkázással vagy táblákkal a szomszéd telken belül.

IV. táblázat

A teleknyél rámpa újra 3,5 m szélessé alakításának munkatételei, becsült költségük az Építőipari Költségbecslés Segédlet 2023 (ÉTK Kft kiadványa) javaslatai alapján					
Sors z.	Munkatétel	Becsült mennyiség	Mennyiség egysége	Nettó Anyag+Munkadíj egységre	Anyag+Munkadíj nettó Ft
1.	Növényzet irtás	10	m3	4 000	40 000
2.	Kerítésbontás kézi, hulladék szállítás, lerakódíj	5	m2	50 000	250 000
3.	Lépcsőfelépítmény teljes elbontása	30	m2	4 000	120 000
4.	A szabálytalan oldalfal, lépcsőfokok méterenkénti váltott szakaszos bontása váltott szakaszos támfalépítéssel	10	m3	350 000	3 500 000
5.	Tartószerkezet tartós aládúcolás	70	m3	180 000	12 600 000
6.	Talajjal takart lapostető-födémrétegek bontása, maradó részek megtámasztásával, vízszigetelés felhajtásával	20	m3	300 000	6 000 000
7.	Szabálytalan falaknak a telekhatárig és alul a rámpáig visszabontása	70	m2	50 000	3 500 000
8.	Raktár belső terének lehatárolása OSB lapokkal	80	m2	11 300	904 000
9.	Hiányzó kerítések, ideiglenes kapu megépítése	74	fm	30 000	2 220 000
BONTÁSI ÉS HELYREÁLLÍTÁSI MUNKÁK ÖSSZES nettó KÖLTSÉG					29 134 000
BONTÁSI ÉS HELYREÁLLÍTÁSI MUNKÁK ÖSSZES bruttó KÖLTSÉGE					37 000 180
10.	JOGI ÉS HIVATALI INTÉZKEDÉSEK becsült költségei				4 000 000
ÉPÍTÉSI TELEK, NYÉL HELYREÁLLÍTÁSÁNAK BECSÜLT ÖSSZKÖLTSÉGE					41 000 180

Az eredeti, 3,5 m széles teleknyél, így az eredeti építési telek visszaállításának elméleti összköltsége 41.000.000 Ft nagyságrendre becsülhető.

A visszaalakítás elintézésének becsült ideje 1 év, az aktuális banki ajánlatok éves lekötéssel min. 10 % kamatot ígérnek, ezzel, azaz

a végső számolt ingatlantulajdoni forgalmi érték -10 %-os értékcsökkentésével veszem figyelembe az időtényezőt.

5. Szakértői válaszok a megbízói kérdésekre

Megbízó megbízza a **Megbízottat** – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában foglaltak alapján – a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. “felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott “kivett, beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) **felmérésére és az ingatlan forgalmi értékének megállapítására – igazságügyi szakértői vélemény elkészítésére, mely magában foglalja annak megállapítását is, hogy az ingatlan építési teleknek minősül-e.**

5.1. Felmérés kérdése

A szakértői helyszíni szemlén tapasztalhatóak voltak a növényzettel benőtt, megközelíthetetlen telekrészek, az utca felől elzárt teleknyél és bejárati környéke, azaz ellehetetlenül egy kézi szalagos felmérés elvégzése.

A szemlén is résztvevő, a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok segítségét kértem abban, hogy geodéziai felméréssel tisztázhatók legyenek a telek és főleg a teleknyúlvány pontos méretei. A Geo-Ideál Bt. általuk elkészítettett, 2023.07.17-i dátumú felmérési rajza így lett a szakvéleményem része.

Lásd fentebb a 2.3. pontban.

5.2. Építési telek kérdése

A korábbi iratok közül a 2023.02.15-i főépítési állásfoglalás, valamint a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok által Döbrentei Gábor igazságügyi szakértővel készítettett, 2023.06.05-én kelt ingatlanértékelő szakvélemény, szerint is a vizsgált ingatlan jelen állapotában nem tekinthető építési teleknek több oknál fogva.

Véleményem szerint az, hogy az utca felől nézve bal oldali szomszéd utcavonali Garázs-Raktár épületének a tárgyi telek nyúlványba 1988 körül történt ráépítése (77-88 cm mélységben) jogilag, illetve építéshatóságilag nem tisztázottan került a jelenlegi helyszínrajzra, azt jelenti, hogy elbontható szerkezetekről van szó. Így szabaddá tehető a teleknyél, melyen a 25 %-os meredeksége mellett is gépjárművel megközelíthetővé válik a vizsgált ingatlan belseje.

A tereppel egyező a teleknyél-rámpa meredeksége, ami hegyvidékeken igen gyakori megoldás - a szomszédságban is előfordul, a hivatalos helyszínrajzon is van kettő ilyen -, nem kizáró tényező.

Ezért a teleknyél eredeti 3,5 m-es szélességét visszaállíthatónak feltételezem, s a forgalmiérték-elemzésben építési telekre számolt forgalmi értékből levonom a visszaállítás költségeit, valamint annak időtényezőjét is figyelembe véve határoztam meg a tárgyi ingatlanrész értékét.

5.3. Forgalmi értékmeghatározás

Piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az aktuális kínálati adatok elemzése alábbi V. táblázatban látható a fenti 4. fejezet korrekciói segítségével:

V. táblázat

1025 Bp. Vöröstorony lejtő 7. KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS						Település rész szerinti korrekció ingatlan et.hu statisztik a alapján %	Beépíté si lehetős ég szerinti korrek- ció	Közmű vesített ség szerinti korrek- ció	Jogi nehéz- ség	Korrek- ció összesen % (hirdetési t kivéve)	Korrigált fajlagos érték
Hirdetési kód	Hely	Telek mére te	Hirdetési ár	Fajlagos ár -10%-os hirdetési korrekcióval (bontandó háznál 5 M Ft bontási költség hozzáadásával)	Ingatlan jellemzői						
33635965	Törökvész, Hidász u.	1020	405 000 000	357 353	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. 408 nm, összközmű utcán	0	1	-4	-12	-15	303 750
32379753	Törökvész, Kapy u. 30.	1336	320 000 000	215 569	Lke-2 építési övezet, panorámás nyeles telek, beépíthető Teljes föld feletti br. 400,8 összközmű telken belül	0	-1	-8	-12	-21	170 299
33638494	Zöldmál, Szépvölgyi út	1050	240 030 000	205 740	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. alapt: 420 nm, összközmű telken belül, telek sarkában 100 nm a szomszéd által használt	6	13	-8	5	16	238 658
33383275	Törökvész, Battai út	1368	496 000 000	326 316	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. alapt: 547,2 nm, összközmű utcán	0	-13	-4	-12	-29	231 684
33642292	Pálvölgy, Vihorlát u. 31.	1078	398 000 000	332 282	Lke-2 építési övezet, panorámás 160 nm ház, beépíthető Teljes föld feletti br. 431,2 nm összközmű telken belül	-6	-2	-8	-12	-28	239 243
Hirdetési, elhelyezkedés, beépítési lehetőség, közművesítettség, jogi nehézség szerint korrigált átlag fajlagos érték Ft/nm											219 971

A környéki építésitelek-hirdetések adatainak elemzéséből a tárgyi ingatlan adottságaira korrigált fajlagos értékek átlaga 219.971 Ft/nm értéket képez.

A tárgyi ingatlan teljes területére számolva ez 1267 nm x 219.971 Ft/nm = 278.703.257 Ft össz forgalmi értéket jelent, ha építési telek lenne az ingatlan.

Ebből levonva az építési telekké visszaállítási összköltségét

$278.703.257 \text{ Ft} - 41.000.180 \text{ Ft} = 237.703.077 \text{ Ft}$ -ra tehető a jelen állapotú teljes zárványtelek forgalmi értéke.

Ebből a kért önkormányzati résztulajdon $3840/7602$ tulajdoni hányad köztes forgalmi értéke $237.703.077 \text{ Ft} \times 3840/7602 = 120.071.010 \text{ Ft}$, melyre ha befektetésként tekintünk, akkor az építési telek korrekció idejének becsült 1 éve miatt - 10 %-os értékcsökkentést alkalmazok:

$120.071.010 \text{ Ft} \times 0,9 =$

108.063.909 Ft-ra tehető a jelenlegi állapotú, vizsgált önkormányzati ingatlanrésztulajdon forgalmi értéke.

Ellenőrzés a megbízótól kapott, anonim összehasonlító adásvételi szerződés értékével:

a 2021 októberi adásvételkor a zárványtelek 279 nm-es részterülete kelt el 40.000.000 Ft-ért, ami 143.369 Ft/nm fajlagos értéket jelent. Ez az önkormányzati 640 nm-es területre 91.756.272 Ft lett volna.

Az eltelt több mint másfél évben cca 16-20 %-os piaci értéknövekedés becsülhető, így $91.756.272 \text{ Ft} \times 1,18 = 108.272.401 \text{ Ft}$ -ra tehető aktuális értéken. Ez visszaigazolja az általam kidolgozott aktuális forgalmi értéket.

- 1./ Eladók tulajdonában áll – egymás közt egyenlő 558/7602–558/7602–558/7602 tulajdoni arányban – a Budapest II. kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan – mely ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban budapesti II. kerületi 11820/7 hrsz. alatt 1267 m² területtel van nyilvántartva – összesen 1674/7602 tulajdoni illetősége.
Eladók tehermentes tulajdonjogát a TakarNet rendszerből 8000004/496634/2021 megrendelésszám alatt letöltött tulajdoni lap igazolja.

2./ Felek a szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevők – egymás közt egyenlő 837/7602-837/7602 tulajdoni arányban – megvásárolják az 1./ pontban meghatározott ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetőséget a kölcsönösen megállapított 40.000.000,- Ft (azaz Negyvenmillió forint) vételárért.

6. Szakértői nyilatkozat

- A szakvélemény kizárólag a megbízással érintett ingatlanforgalmi kérdés vizsgálata céljából készült, a Megbízó utasítására. Egészében vagy részleteiben nyilvánosságra hozni csak a Megbízó és a szakértő előzetes hozzájárulásával lehet.
- Kijelentem, hogy a szakvéleményt elfogulatlanul és külső befolyástól mentesen készítettem, a díjazás nincs összefüggésben a szakvélemény megállapításaival.
- **Az ingatlanforgalmi értékelés mai fordulónaptól kezdve 90 napig érvényes.**
- Kijelentem, hogy a legjobb ismeretem szerint minden adat és információ, melyet a szakvéleményben felhasználtam és közzétettem, pontos, s megjelöltem a forrásukat, de az adat vagy információ átadója/szolgáltatója felelősségét nem vállalom át, s fenntartom a később tudomásomra juttatott újabb információ vagy adat függvényében a szakvélemény részbeni vagy teljes megváltoztatásának jogát.
- Ezen szakvélemény önálló szellemi termék, a benne található minden, általam vagy munkatársam által kimunkált egyedi vagy eseti szakértői módszert és javaslatot más csak engedélyemmel használhatja.
- Jelen szakvéleményt a Megbízó részére elektronikusan megküldtem, a helyszíni szemlén készített fényképfelvételekkel együtt számítógépes adathordozón eltároltam.
- Adatkezelési nyilatkozat:
Jelen szakvélemény készítője az ezen iratban használt személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

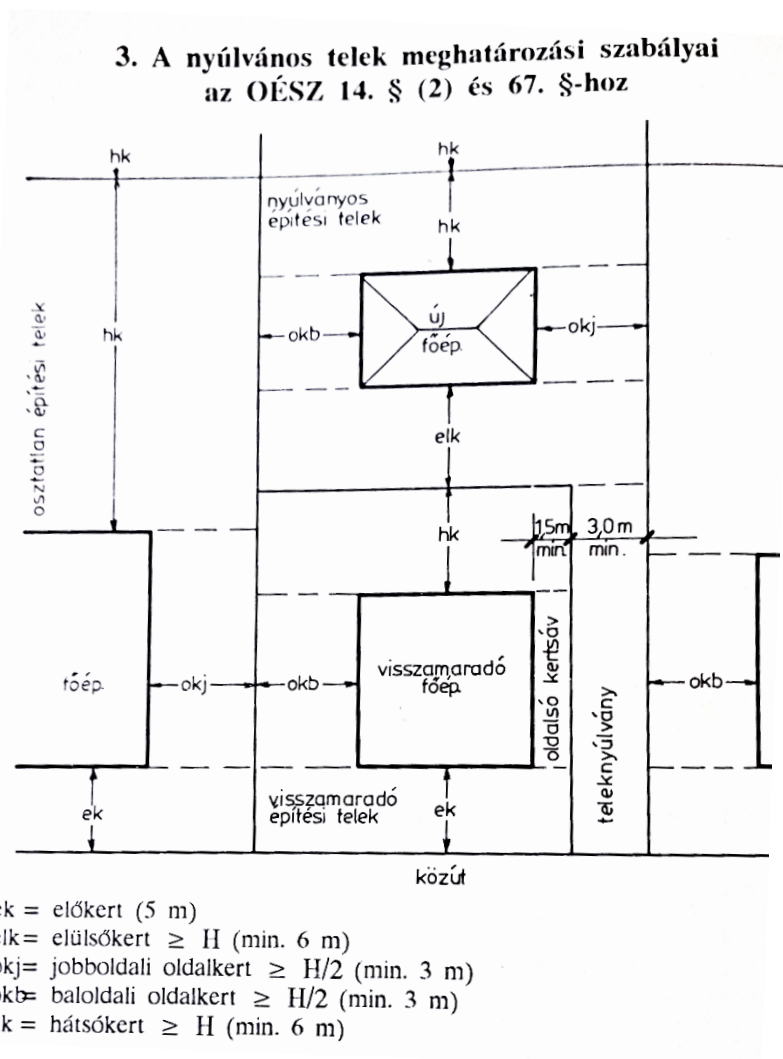
Kérem a szakvélemény szíves elfogadását.

Budapest, 2023. július 31.

dr. Varga László
Építőipari Igazságügyi Szakértő
Szakértői ig. száma: 281689

Melléklet +2 oldal

Melléklet : Magyarázó ábra a teleknyúlványos telekről



Melléklet a Budapest II. kerületi Szabályozási terv megalapozó vizsgálat tanulmány térképeiből 2019.

