



HORNUNG JÁNOS ÉS TÁRSA TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

Székhely: 1132 Budapest, Kresz Géza u. 32. ☎ +3630 - 203 - 6725
✉ 1119 Budapest, Ormay udvar 1. 📧 info@hornung.hu

Megrendelő:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Budapest II., 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt”) címen nyilvántartott, osztatlan, közös tulajdonú ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározásáról



A szakvélemény 35 számozott oldalból, és további 40 oldalon 15 db mellékletből áll.
Készült elektronikus formátumban (*pdf), AVDH hitelesítéssel.

Kapják: Megrendelő
szakértő elektronikus irattára

Budapest, 2023. július 28.

ÖSSZEFOGLALÓ LEVÉL ÉS TANÚSÍTVÁNY

Budapest II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1. sz.

Örsi Gergely polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önök megítéző megrendelése alapján, a mellékelten csatolt szakvélemény a Budapest II. Vöröstorony lejtő 11820/7 hrsz. alatti ingatlanból az Önök tulajdonát képező tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározására készült abból a célból, hogy az ingatlan közös tulajdoni jellegének megszüntetésére irányuló tárgyalásaik során hozandó stratégiai döntésüket megalapozottabbá tehessek. Az egyeztetések során tisztázódott, hogy az ingatlanban lévő tulajdoni hányadukra vonatkozó esetleges további döntéseik során Önök nem kizárólag a jelen szakvélemény megállapításaira támaszkodnak, azon túl más dokumentumokat, információkat, illetve tulajdonosi érdekeket is figyelembe vesznek.

A szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk az Önöknek az ingatlanra vonatkozóan rendelkezésükre álló dokumentumokat, különböző adatbázisokat és összehasonlító adatokat, és figyelembe vettük a releváns jogszabályokat.

Szakvéleményünkben az ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának értékét vizsgáltuk. Egy ingatlan értéke az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Egy telekingatlan értékét általában a piaci összehasonlításon vagy a hozamszámításon alapuló megközelítéssel értékeljük. Előbbi esetben az ingatlant összehasonlítjuk más, eladott vagy vételre felkínált ingatlanokkal, és a vétel- vagy kínálati árakat az összehasonlító ingatlanok és az értékelt ingatlan közötti különbségek és hasonlóságok alapján módosítva közelítjük meg az ingatlan értékét. A hozamszámítás során a telken megvalósítható legjobb hasznosításnak megfelelő fejlesztést modellezzük, és a bevételek, valamint a fejlesztő profitját is tartalmazó ráfordítások különbségének határozzuk meg, majd azt jelenértékké alakítjuk – ez az a legmagasabb összeg, amit a fejlesztő az ingatlanért még hajlandó megadni.

Jogi szempontból rendezetlen, vagy az egyéb adottságok miatt nem beépíthető telekingatlanok esetén más lehetőség hiányában a beépíthetőnek tekintett ingatlanértékből közelítjük meg a tényleges forgalmi értéket.

Az ingatlanban jelenleg két magánszemélynek van 1044-1044/7602 tulajdoni hányada, két másik magánszemélynek 837-837/7206 tulajdoni hányada, és Önöknek van 3840/7602 tulajdoni hányada (ez utóbbi a teljes tulajdonjog 50,51%-ának felel meg).

Az ingatlant a Kerületi Építési Szabályzat az Lke kertvárosias lakóterületbe, azon belül az Lke-2/SZ-9 építési övezetbe sorolja. A telken a felszín felett 15%-os, a felszín alatt 25%-os lehet a beépítés, az általános szintterületi mutató 0,4, a parkolási szintterületi mutató 0,2. Az előírások és a telek térmértéke alapján az ingatlanon legfeljebb 3 lakás alakítható ki.

Az ingatlan a főváros egyik legkedveltebb részén, a II. kerületi Törökvészen helyezkedik el. A terület összközműves, kocsiótjai szilárd burkolattal ellátottak, a környék lakóházakkal

beépített. A felszín Pasarét irányában igen erősen lejt, a telek esetében ez átlagosan mintegy 20%-os lejtést jelent. A telek ún. nyúlvánnyal (egy „nyéllel”) kapcsolódik a Vöröstorony lejtőhöz, a nyúlvány hossza mintegy 50 m, ami az adott lejtési viszonyok között rendkívül megnehezíti a telekre való bejutást és a közműveknek a tervezett épülethez történő felvezetését.

A nyúlványra a 11820/8 hrsz alatti ingatlan tulajdonosai egy a telekhatárra engedélyezett tároló épületet ráépítettek.

A túlépítés ténye megállapítható, felmerül az elbirtoklás is, de a rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, hogy annak feltételei beálltak-e vagy sem.

A kérdéses helyhez nem lehet hozzáférni, így jelenleg nem mérhető meg a túlépítés mértéke. Ennek alapján nem tudható, hogy amennyiben a tároló épületet nem lehet elbontatni vagy az elbontásáról annak tulajdonosaival megállapodni, megmarad-e a nyúlvány minimálisan szükséges 3 m szélessége vagy sem.

Fentiek alapján az ingatlan jogi helyzete jelenleg rendezetlen. Amennyiben a nyúlvány 3 m-es szélessége nem tartható meg, úgy az ingatlan zárványteleknek minősül, és nem építhető be.

Ha a 3 m-es szélesség biztosítható, akkor a tényleges terepviszonyok részletes felmérése alapján állapítható meg, hogy a nyúlványon milyen geometriai méretekkel alakítható ki a behajtó. A behajtó geometriai méreteitől függ, hogy az előírások hány gépkocsi álláshely kialakítására teszik alkalmassá az ingatlant. Mivel a KÉSZ szerint lakásonként 1 db álláshely biztosítandó, így ettől függ az is, hogy ténylegesen legfeljebb hány lakás alakítható ki. Ez utóbbi természetesen befolyással van az ingatlan forgalmi értékére.

A rendelkezésünkre álló adatok és információk alapján azt vélelmezzük, hogy ha megvan vagy kialakítható a nyúlvány 3 m-es szélessége, nagy valószínűséggel akkor is csak 1 lakás kialakítására alkalmas az ingatlan.

Szakvéleményünkben megadjuk és tanúsítjuk a jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú ingatlan forgalmi értékét, és megadjuk az 1 lakás kialakítására alkalmasnak feltételezett, építési telekként értékelt ingatlan hipotetikus értékét is.

Ez az érték (t.i. az 1 lakás kialakítására alkalmas telek hipotetikus értéke) a szakvéleményünkben részletesen bemutatott elemzések és számítások szerint 126.900.000 Ft. Ebből az Önök tulajdoni hányadára eső érték 64.101.026 Ft.

A jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú ingatlan nem ért többet, mint egy beépítésre alkalmatlan telek, hiszen egyáltalán nem biztos, hogy a folyamat végén az állapítható majd meg, hogy a telek építési telek, és egy potenciális vevő nem vállalja ennek a kockázatát. Egy ilyen telek értékének meghatározására vonatkozóan nincsen kialakult módszer, gyakorlat. Ilyen ingatlanok (speciális kivételektől eltekintve) nem forognak a piacon, a potenciális vevők köre (spekuláció esetét leszámítva) az ingatlannal határos másik ingatlanok tulajdonosaira korlátozódik. Szakértői megfontolások, a körülmények együttes elemzése alapján úgy gondoljuk, hogy a rendezetlen jogi állapotú vagy más ok miatt egyébként nem beépíthető telkek értéke általában nem ér többet, mint a beépíthető telekérték 40%-a.

Ennek alapján az ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában $126.900.000 \times 40\% = 50.760.000$ Ft-ra becsüljük. Az Önök tulajdoni hányadára eső érték 25.640.410 Ft.

A fent megadott értékek nem tartalmazznak ÁFÁ-t.

A tanúsítványt ld. a következő oldalon.

TANÚSÍTVÁNY

Az I.3. pontban meghatározott feladatokat elvégeztük, és ennek alapján tanúsítjuk az alábbiakat.

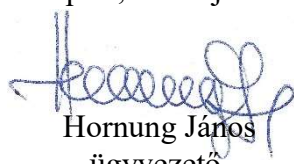
Legjobb tudásunk szerint a jelen szakvéleményben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. Elemzéseinket, véleményünk megalkotását, következtetéseink levonását a szakmai követelményekkel összhangban és azoknak megfelelően készítettük el. Rajtunk kívül más nem vett részt a szakvélemény készítésében. A szakvéleményben foglalt következtetések az aláírótól származnak. Jelen tanúsítvány a II.1. (Feltételezések és korlátozó feltételek) pontban írtak figyelembevételével érvényes. A megrendelésben feltett kérdésre az alábbi választ adjuk.

Ad.I.3.1. Mennyi az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értéke?

A szakvéleményünkben részletesen bemutatottak alapján az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értékét annak jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotában, az értékelés fordulónapján, 2023. július 28-án, a szakvéleményünkben rögzített további feltételezések és korlátozó feltételek figyelembevételével 25.640.410 (huszonötmillió-hatszáznegyvenezer-négyszáztíz) Ft-ban határozzuk meg.

(A megadott érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

Budapest, 2023. július 28.


Hornung János

ügyvezető,
igazságügyi szakértő



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ LEVÉL ÉS TANÚSÍTVÁNY	2
TARTALOMJEGYZÉK	5
I. FEJZET	6
I.1. A megrendelés.....	6
I.2. A szakvélemény tárgya.....	6
I.3. A feladat meghatározása.....	6
I.4. A szakértői eljárás.....	6
I.5. A szakvélemény feletti rendelkezési jog.....	7
I.6. A szakvélemény fénykép-melléklete.....	7
I.7. GDPR záradék.....	7
I.8. Függetlenség.....	7
I.9. A szakvélemény elkészítése során felhasznált fontosabb információk	7
I.10. A szakvélemény elkészítésének módja	9
II. LELET	10
II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek.....	10
II.2. Előzmények, a szakvélemény elkészítésének célja	11
II.3. A helyszíni szemle	11
II.4. A környék vizsgálata	12
II.5. Az érték fogalma.....	12
II.6. Az általában alkalmazásra kerülő ingatlanértékelési módszerek	12
II.7. Az Ingatlan azonosítása	15
II.8. A tulajdonjogra vonatkozó nyilatkozat	15
II.9. Az értékelt jogok.....	15
II.10. A szakvélemény fordulónapja	15
II.11. Az értékelés érvényessége	15
III. MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK	16
III.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	16
III.2. Építéshatósági szabályozási előírások.....	17
III.3. Az Ingatlan bemutatása	17
III.4. Az ingatlanpiaci helyzet	20
III.5. A beépítési lehetőségek vizsgálata	21
III.6. Az Ingatlan értékelése	25
MELLÉKLETEK.....	36
1. sz. melléklet Átnézeti térkép	37
2. sz. melléklet E-hiteles Tulajdoni lap – Teljes másolat.....	38
3. sz. melléklet E-hiteles Térképmásolat – Teljes másolat	46
4. sz. melléklet Az Ingatlan utca felőli felméréséről készült geodéziai vázlat.....	47
5. sz. melléklet Felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása	48
6. sz. melléklet Közműtérképek.....	50
7. sz. melléklet Telek-határrendezési vázrajz.....	52
8. sz. melléklet A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve	53
9. sz. melléklet A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló módosított építési engedélyezési terve.....	54
10. sz. melléklet Az iker-gépkocsi tároló módosított építési engedélye	55
11. sz. melléklet A KÉSZnek az Lke-2/SZ-9 építési övezetre vonatkozó előírásai.....	57
12. sz. melléklet A Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részlete.....	62
13. sz. melléklet Az OTÉK parkolással kaecsolatos egyes rendelkezései.....	63
14. sz. melléklet Az összehasonlító ingatlanok hirdetési lapjai	65
15. sz. melléklet Fényképdokumentáció	74

I. FEJZET

I.1. A MEGRENDELÉS

A szakvélemény a Budapest II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1. sz., a „Megrendelő”) megrendelése alapján készült.

I.2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA

A szakvélemény tárgyát a Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlan (az „Ingatlan”) képezi.

I.3. A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A szakértő feladata az Ingatlan felmérése¹ alapján az alábbi kérdés megválaszolása.

I.3.1. Mennyi az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értéke?

I.4. A SZAKÉRTŐI ELJÁRÁS

A szokásos szakértői eljárás az alábbi lépésekből áll:

- az előiratok átvétele, áttanulmányozása,
- hiánypótlások esetleges meghatározása,
- helyszíni szemle,
- adatbeszerzések, szükség esetén a felek meghallgatása,
- feldolgozás, számítások, mérlegelés, értékelés,
- szakvélemény szöveges megfogalmazása, összeállítása.

A szakvélemény vizsgálja annak tárgyát, a kézhez vett dokumentációkat a helyszínnel is összevetve, a szakértői feladathoz rendelkezésre álló idő- és költségkeret által is meghatározott – az alapvető állásfoglalásra alkalmas – mélységig. A szakértői tevékenység nem terjed ki – illetve csak külön kiterjesztés esetén terjedne ki – a feladathoz nem szorosan tartozó dolgokra, pl. felmérésre, tervezésre, feltárássra, mintavételre, szerkezet- vagy anyagvizsgálatra, stb.

A szakértői szemle és a szakvélemény egyaránt kizárólag a feltett kérdések vizsgálatára irányul, tehát nem eredményez általános hibakeresést, sem biztonsági felülvizsgálatot, így egyéb – így különösen a megrendelésben meghatározottakon túl az Ingatlanon lévő építmények műszaki állapotával, karbantartásának színvonalával és célszerűségével, stb. kapcsolatos – feladatok, további kérdések felvetése, megválaszolása nem része a feladatnak, nem tárgya a szakvéleménynek.

¹ A „felmérés” – miként azt a Megrendelővel előzetesen tisztáztuk is – nem műszaki, hossz- és területi felmérést, hanem az Ingatlannak a szemrevételezéssel megállapítható, a feladat szempontjából releváns adottságainak a rögzítését jelenti. (Az Ingatlan lejtésének, területének, a feladat szempontjából kritikus hossz méreteinek meghatározása – különösen a II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek alfejezet első bekezdésében a helyszíni adottságokról írtak miatt egyébként is – csak geodéziai módszerekkel végezhető el, mely megbízásunk értelmében nem is volt feladatunk.)

A szakértő a becsatolt dokumentumokat másolatban is érdemben felhasználja, azok teljeskörűségét és hitelességét nem ellenőrzi, mert ezeknek nem ebben a szakértői eljárásban lehet helye. A vizsgálat az érintett dokumentumok tartalmára irányul.

A jogi vizsgálatról a szakértő tartózkodik, azonban egyes szakértői elemzések a szakterületre vonatkozó, vagy azzal érintkező jogszabályok alkalmazását és az ügy ilyen szempontú vizsgálatát nem mellőzhetik. Tipikusan ide tartozik az ingatlanforgalmi szakvélemény készítése, melynek során figyelembe kell venni az ingatlan jogi körülményeit, de ettől a szakvélemény még nem válik jogi elemzéssé.

A szakértő szakmai véleménye független, megállapításai és következtetései körében nem utasítható.

I.5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A szakvélemény feletti rendelkezési joggal annak a Megrendelő részére történő átadásától – az alábbi megszorítással – a Megrendelő rendelkezik.

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, harmadik félnek azon túl át nem adható (ld. ezzel kapcsolatban a *II.2. Előzmények, a szakvélemény elkészítésének célja* alfejezet utolsó bekezdésében írtakat is).

I.6. A SZAKVÉLEMÉNY FÉNYKÉP-MELLÉKLETE

A szakvélemény részeként csatoljuk a helyszíni szemle során készített fényképfelvételek releváns részét. Az elkészített fényképfelvételeknél, illetve azok dokumentálásánál nem használtunk semmilyen olyan jellegű szoftvert vagy bármilyen más eljárást, amely az elkészített fényképfelvételeket bármely módon tartalmilag megváltoztatta volna, így a digitális technikával készített felvételek a valóságnak teljes mértékben megfelelnek.

I.7. GDPR ZÁRADÉK

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő 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.

I.8. FÜGGETLENSÉG

Kijelentjük, hogy ezen szakvéleményt legjobb tudásunk szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen készítettük. Sem a Megrendelővel sem az Ingatlan további tulajdonosaival perben, haragban, üzleti kapcsolatban nem vagyunk. A szakvéleményben általunk értékelt ingatlanban nincs semmilyen féle érdekelttségünk, és a jövőben sem tervezzük ilyenek megszerzését. Kijelentjük továbbá, hogy a díjazásunk minden tekintetben független a szakvéleményben általunk tett megállapításoktól.

I.9. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSE SORÁN FELHASZÁLT FONTOSABB INFORMÁCIÓK

A szakvéleményt – a Megrendelő által meghatározott feladatok elvégzéséhez szükséges általános szakmai információkon túl – az alábbi főbb információk bázisán készítettük el.

I.9.1. A Megrendelőtől kapott dokumentumok:

- a) A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának az Ingatlannal kapcsolatban 2023. május 31-én hozott 97/2023. (IV. 24.) sz. határozata
- b) az Ingatlan e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata
- c) az Ingatlan e-hiteles térképmásolata
- d) az Ingatlan utcai felméréséről készült helyszínrajz (Perkátai Tamás földmérő üzemmérnök, 2021. 11. 25.)
- e) utcakép (GoogleMaps, 2022. 10. 12-i mentés)
- f) felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása (Geo-Ideál Bt., 2022. 11. 23.)
- g) főépítési tájékoztatás (Trummer Tamás főépítész, 2022. 10. 24.)
- h) főépítési tájékoztatás (Trummer Tamás főépítész, 2023. 02. 15.)
- i) összehasonlító adatként felhasználható, a Megrendelő által ismert áron értékesített, hasonló fekvésű építési „kivett, beépítetlen terület” (csak cím szerinti azonosítás, az ár és az ügylet időpontja)
- j) az ingatlan jelenlegi állapotának kialakítására készült telek-határrendezési vázrajz
- k) a 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon építendő iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve, módosított építési engedélyezési terve és építési engedélye
- l) a közműtérképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete
- m) Megrendelőtől a helyszíni szemlén szóban kapott információk

I.9.2. Az ügy szempontjából releváns jogszabályok és szakmai sztenderdek

- a) 1997. évi LXXVIII. törvény (az „Étv”) az épített környezet alakításáról és védelméről
- b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (az „OTÉK”)
- c) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról (a „KÉSZ”)
- d) 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (az „OTSZ”)
- e) TvMI 4.2:2020.01.22. azonosítójú Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (Belügyminisztérium, Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a „TvMI”)
- f) A TEGoVA (The European Group of Valuers’ Associations – Az Értékbecslők Szövetségének Európai Csoportja) által kibocsájtott EVS 2020 (European Valuation Standards and Applications – Európai Értékelési Szabványok és Alkalmazások)
- g) Az Európai Parlament és a Tanács 2013. június 26-i 575/2013/EU rendelete a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- h) 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- i) A Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII. 01.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről

I.9.3. Egyéb információk

- a) a helyszíni szemle során tett vizsgálatok, ott gyűjtött tapasztalatok
- b) Az Országos Építésügyi Nyilvántartás közműadatai (<https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)
- c) az ingatlan.com portálon gyűjtött összehasonlító adatok
- d) Az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által rendszeresen megjelentetett Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023-as kiadása (az „ÉKS”)
- e) Kivitelező, ingatlanfejlesztő cégekkel folytatott konzultációk
- f) valamint saját praxisunkban korábban szerzett szakmai tapasztalatok és információk

I.10. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK MÓDJA

A szakértői vizsgálat módszerére Módszertani levél nincs. A szakvéleményben ismertetett megállapításainkat és következtetéseinket az *I.9. A szakvélemény elkészítése során felhasznált fontosabb információk* alfejezetben írt dokumentumok és információk, valamint a kialakult szakmai gyakorlat (praxis) figyelembevételével, az Ingatlan szemrevételezéses vizsgálata útján, a rendelkezésünkre álló tények, adatok és információk elemzése és értékelése alapján tettük. Az értékelés módszertanát részletesen a *II.6. Az általában alkalmazásra kerülő ingatlanértékelési módszerek* alfejezetben mutatjuk be.

II. LELET

II.1. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az Ingatlant a helyszíni szemléken felmértük², és rögzítenünk szükséges az alábbiakat. Az ingatlan ún. nyúlványa (a telek beépítés szempontjából figyelembe vehető része és a Vöröstorony lejtő közötti keskeny sáv) különösen az utcával határos részen gyakorlatilag nem bejárható, a birtokhatárpontok- és vonalak nem azonosíthatók, így a két szomszédos ingatlan csatlakozó építményeinek a telekhatárhoz való pontos viszonya nem állapítható meg. Az Ingatlan további részein részben a terepadottságok, részben a növényzet miatt a birtokhatárpontok- és vonalak úgyszintén pontosan nem beazonosíthatók. Az ezek geometriai elhelyezkedése, a nyúlvány ténylegesen igénybe vehető szélessége a kritikus helyeken nem határozható meg. Az e körben tett megállapításaink (ld. a *III.3. Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben) bázisa a rendelkezésre álló rajzi dokumentumokon, illetve szemrevételezésen alapuló becslés. Ennek megfelelően e megállapítások annyiban pontosak, amennyiben a rendelkezésre álló dokumentumok, illetve a becslés pontos.

A szakvéleményben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén tett szemrevételezéses vizsgálatok alapján mutatjuk be. Az ingatlanon műszaki felmérést nem végeztünk, így nem végeztünk talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat, illetőleg más műszeres méréseket és laboratóriumi vizsgálatokat sem, mert a megrendelés értelmében ez nem is volt feladatunk.

Megrendelő az Ingatlanban lévő tulajdoni hányadára vonatkozó esetleges további döntései során nem kizárólag a jelen szakvélemény megállapításaira támaszkodik, azon túl más dokumentumokat, információkat, illetve tulajdonosi érdekeket is figyelembe vesz.

Nem vállalunk felelősséget olyan előre nem látható, később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a szakvéleményben tett megállapításokat.

Nem nyilvánítunk véleményt jogkérdésekben, mert arra nem is terjed ki a szakértői kompetenciánk. Nem végeztünk az Ingatlan jogi helyzetére, így a többi között a tulajdonjogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat.

Az Ingatlant kötelmi terhektől mentes állapotban értékeltük, ennek megfelelően nem vizsgáltuk, hogy terheli-e azt jelzálog vagy más egyéb kötelezettség.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatásként kapott adatok valóságtartalmát, mert annak nem ebben az eljárásban lehet helye.

Az ingatlanértékelő szakembereknek nem feladatuk, hogy – a nyilvánvaló eseteket kivéve – felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanok értékét. A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint semmilyen jel nem utalt a környezetet a szokásosnál jobban szennyező anyagok jelenlétére, így azt feltételeztük, hogy ilyenek az Ingatlanon és környezetükben nincsenek.

A szakvélemény mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek az értékelésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

² Lásd ezzel kapcsolatban az *I.3. A feladat meghatározása* alfejezethez tartozó lábjegyzetben írtakat.

Ezen szakvéleménnyel kapcsolatban nyilatkozatot, tanúvallomást tennünk, bármilyen tárgyaláson, egyeztetésen vagy hatósági eljáráson megjelennünk, prezentációt tartanunk, más szakértő e tárgyú szakvéleményével vagy ezen szakvéleményünkre adott bírálatával kapcsolatban nyilatkoznunk, a szakértővel egyeztetnünk nem kell, kivéve ha abban a Megrendelővel előzetesen megállapodunk, vagy azt jogszabály kötelezővé teszi. Ezen esetekben az ezzel felmerülő költségeink Megrendelőt terhelik.

Az értékeléshez kapcsolódó szakmai feltételezéseket az értékelő alfejezet tartalmazza.

II.2. ELŐZMÉNYEK, A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Az előzményeket Megrendelő tájékoztatása, a helyszíni szemlén elhangzottak, a feladat elvégzésére vonatkozóan létrejött szerződésben a Megrendelő által írtak, továbbá a Megrendelőtől adatszolgáltatásként kapott dokumentumban foglaltak alapján ismertetjük.

Az Ingatlannal északi irányban szomszédos 11820/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai (egyben az Ingatlan tulajdonostársai) jelezték az Megrendelő felé, hogy a Megrendelőnek az Ingatlanban lévő tulajdoni hányadát részben vagy egészben megvásárolnák. Ezen ügyletben a vételár jelentős mértékben függ attól, hogy az Ingatlan építési teleknek vagy zárványteleknek minősül.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023. (IV. 24.) határozatában úgy döntött, hogy az Ingatlanban lévő tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlant érintő jogszabályi, szabályozási és telek kialakítási problémák miatt kezdeményezi az Ingatlan felmérésének, és ennek alapján az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékének igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával történő meghatározását.

II.3. A HELYSZÍNI SZEMLE

Az ügyben Megrendelő a megállapodásunknak megfelelően 2023. 07. 07-re helyszíni szemlét hívott össze. Mivel jelenlegi formájában az Ingatlanra közterületről közvetlenül nem lehet bejutni, a bejutást a Törökvérszi út 110/B. sz., 11820/5 hrsz. alatti ingatlanon keresztül ezen ingatlan tulajdonosai biztosították.

A helyszíni szemlén jelen voltak:

Baksa Zsuzsanna osztályvezető, Murányi Orsolya műszaki ügyintéző, Dr. Endréne Dr. Varga Lúcia jogi ügyintéző	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilván- tartási Osztály képviselőjében
Dr. Boglutz István Koleszár Dénes Mihály	az Ingatlan, egyben a 11820/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdonostársai
Hornung János Pál ügyvezető	a Hornung János Tervező Bt. képviselőjében

A szemlén felmértük³ és szemrevételezéssel megvizsgáltuk az Ingatlant. Fényképfelvételeket készítettünk, melyek közül a szakvélemény megértéséhez szükségeseket a szakvélemény 15. sz. melléklete tartalmazza.

³ Lásd ezzel kapcsolatban az I.3. A feladat meghatározása alfejezethez tartozó lábjegyzetben írtakat.

II.4. A KÖRNYÉK VIZSGÁLATA

A helyszíni szemlét követően bejártuk az Ingatlan környezetét, és azonosítottuk a beépítésre vonatkozó (funkcionális, szabályozási és műszaki) jellemzőket.

II.5. AZ ÉRTÉK FOGALMA

Egy ingatlan értéke⁴ a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Az Értékbecslők Szövetségének Európai Csoportja) által kibocsájtott EVS 2020 (European Valuation Standards and Applications – Európai Értékelési Szabványok és Alkalmazások) meghatározása szerint⁵:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Beépítetlen ingatlan, terület esetében az érték magában foglalja

- a telken lévő telepített növényzet értékét
- a telken lévő valamennyi építmény (különösen pl. a közművezetékek, közműaknák, utak, térburkolatok, kerítések, stb.) értékét,
- továbbá minden olyan beépített gépet, berendezést, berendezési tárgyat, amely az ingatlan rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges (különösen pl. szennyvízátemelő szivattyú, stb.),

de nem foglal magában ingóságokat (különösen pl. termelő eszközök, kerti szerszámok, stb.).

II.6. AZ ÁLTALÁBAN ALKALMAZÁSRA KERÜLŐ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

II.6.1. Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés (vagy más néven költségalapú megközelítés) azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan létrehozása kerülne. A módszer jellegéből következően beépítetlen telek, földterület értékelésére nem alkalmazható, így további ismertetését mellőzzük.

II.6.2. A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban nyilvános fórumon értékesítésre felkínáltak, vagy ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlanok megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti azonosságokra és különbségekre koncentrálni, és figyelembe veszi az adásvétel (vagy a kínálat) időpontját, a vásárló és az eladó

⁴ Tudniillik az ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci értéke.

⁵ Figyelemmel többek között a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre is

motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók (kínálatok) pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási/kínálati árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott, vagy értékesítésre felkínált ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna. A telkek összehasonlításának szempontjai különösen az alábbiak. (Az épületek összehasonlításának szempontjainak ismertetését értelem szerűen mellőzzük.)

II.6.2.1. Telkek vizsgálatának főbb szempontjai:

- felhasználási cél
- beépíthetőség, beépítési paraméterek
- földrajzi elhelyezkedés, környezet
- tájolás
- térmérték
- megközelítés
- közművek, egyéb műtárgyak
- stb.

II.6.2.2. Egyéb kiegészítések alkalmazása

A gyakorlatban – mint esetünkben is – előfordul, hogy az értékelendő ingatlannak olyan (akár) szélsőséges tulajdonsága, tulajdonságai vannak, mely tekintetében nem található elő összehasonlító adat. Csak példálózásként említjük az alábbiakat.

- az ingatlanon speciális bontandó építmény (pl. gyárkémény) található
- az ingatlan egy része mélyfekvésű, melyről a csapadékvíz elvezetése csak speciális módon oldható meg
- közvetlen csatlakozási lehetőség hiányában egy vagy több közmű esetében a közműhálózat fejlesztése szükséges
- az ingatlanra történő behajtás biztosítása vagy a szükséges házi közművezetékek kialakítása csak a szokásosnál lényegesen nagyobb költséggel oldható meg

Ilyen esetekben – amennyiben csak a fenti hátrányos adottságokkal nem rendelkező összehasonlító ingatlanok találhatók elő – más lehetőség hiányában úgy járhatunk el, hogy az értékelendő ingatlant ezen sajátossága(i) figyelmen kívül hagyásával értékeljük, majd a kapott értéket az ezen adottságok miatt szükséges munkák elvégzésének költségeivel (és adott esetben esetleges kockázatait számszerűsíthető értékével) csökkentjük.

II.6.3. A hozamszámításon alapuló megközelítés

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.) A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó jövedelméből (a bevételek és a költségek különbözetéből) vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A nettó jövedelmet kétféle módon, a **közvetlen tőkésítés** vagy a **hozam tőkésítése** útján alakíthatjuk át értékke.

II.6.3.1. Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételeit alakítjuk át értékke úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamelvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

II.6.3.2. A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a vállalkozás által létrehozott pénzáramlás, azaz a vállalkozás pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

- a jövőbeli hozamok előrejelzése
- az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a vállalkozás nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t . évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén ($n+1$. év végén) számított maradék érték

II.6.3.3. Maradványérték számítás

Egy ingatlan fejlesztését feltételező értékelésekor a hozamszámítás egy változatát, a maradvány érték számítás módszerét alkalmazhatjuk. Ilyen esetben a fejlesztés költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A fejlesztést követő állapotú ingatlannak a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése útján a hozamai alapján számított érték így azt a legmagasabb értéket fogja adni, amelynek ellenében a megvásárolt ingatlan fejlesztése, mint befektetés még éppen megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a fejlesztendő ingatlanért.

II.6.4. Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt.

Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

Ha az adott ingatlan esetén több módszer alkalmazása is szóba jöhet, célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. Ilyenkor

abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

A jelen feladat végrehajtásakor mind a piaci összehasonlításon, mind a hozamszámításon alapuló megközelítéssel elvégeztük az értékelést.

II.6.5. Jogilag rendezetlen ingatlanok, zárványtelkek értékelése.

A jogilag rendezetlen ingatlanok, a zárványtelkek hozamtermelésre nem alkalmasak (vagy ha valamely speciális esetben mégis, úgy bevételei is speciálisak, ezért gyakorlatilag nem becsülhetők), hozamszámításon alapuló megközelítéssel nem értékelhetők. Az ilyen telkek az ingatlanpiacon csak rendkívül ritkán fordulnak elő, így összehasonlító adatokat jellemzően nem lehet rájuk vonatkozóan előtalálni, ezért a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel sem értékelhetők.

Más lehetőség hiányában ilyen esetben az ingatlan értékét a (jogilag rendezett) építési telekként történő értékelésükkel kapható érték felől közelíthetjük meg.

II.7. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanokat minden esetben azonosítani kell, és részletesen le kell írni a pontatlanságok elkerülése érdekében. A vizsgált ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerinti meghatározó adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

Lokáció	Fekvés	Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad
1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsg. alatt”	belterület	11820/7	kivett beépítetlen terület	1.267 m ²	3840/7602

II.8. A TULAJDONJOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZAT

Tulajdoni vizsgálat nem képezte feladatunkat. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításaink a tulajdoni lap bejegyzésein alapulnak. Az Ingatlan tulajdonosai az alábbiak.

- Kurucz István András 1044/7602 tulajdoni hányad
- Kurucz Mária 1044/7602 tulajdoni hányad
- II. ker. Önkormányzat 3840/7602 tulajdoni hányad
- Dr. Boglutz István 837/7602 tulajdoni hányad
- Koleszár Dénes Mihály 837/7602 tulajdoni hányad

II.9. AZ ÉRTÉKELT JOGOK

A szakvéleményben az Ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogát értékeltük.

II.10. A SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA

A szakvélemény fordulónapja a szakvélemény keltével azonosan 2023. július 28.

A szakvéleményben tett megállapítások a fordulónapon elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva az ezt követően jelentkező esetleges, az Ingatlanra hatással lévő tényezőket, melyek az általunk tett megállapításokat befolyásolhatják, figyelmen kívül hagytuk.

II.11. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

A szakvéleményünkben meghatározott értékek érvényességét 180 napban állapítjuk meg.

III. MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK

III.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A szakvélemény szempontjából a legfontosabb ingatlan-nyilvántartási adatokat a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest XI, Budafoki út 59., a „Földhivatal”) által 2023. 07. 06-án kiadott, a Megrendelőtől adatszolgáltatásként kapott E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat alapján mutatjuk be. (A tulajdoni lapot a szakvélemény 2 sz. melléklete tartalmazza.)

Fejrész

Az ingatlan fekvése:	Budapest, II. kerület, belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	11820/7
Az ingatlan címe	1025 Budapest II. ker. Vöröstorony lejtő 7 „felülvizsgálat alatt”.
Széljegyek	a tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz

I. rész – nyilvántartási adatok

Megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
Terület:	1.267 m ²

II. rész – tulajdonjogi adatok

Tulajdoni hányad:	1044/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Kurucz István András
Tulajdoni hányad:	1044/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Kurucz Mária
Tulajdoni hányad:	3840/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	II. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	837/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Dr. Boglutz István
Tulajdoni hányad:	837/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Koleszár Dénes Mihály

III. rész – terhek

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

⁶ A Földhivatal által ugyanezen napon kiadott, a Megrendelőtől ugyancsak adatszolgáltatásként kapott E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat szerint és természetben egyaránt Vöröstorony lejtő 5. Az Ingatlan a jelenlegi 11820/5-9 hrsz-ú telkek területén korábban volt telekcsoporthúraosztásával jött létre, a nyúlvány eredetileg a 11820/8 alatti ingatlanok a Vöröstorony lejtő 9. sz., 11819/2 hrsz. alatti ingatlanokkal határos részéből lett kialakítva, így adódott az Ingatlan számozásaként a hetes szám

III.2. ÉPÍTÉSHATÓSÁGI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Az Ingatlan beépítésére vonatkozó általános előírásokat az OTÉK, részleteiben pedig a KÉSZ határozza meg.

A KÉSZ az Ingatlant az Lke kertvárosias lakóterületbe, azon belül az Lke-2/SZ-9 építési övezetbe sorolja. Az építési övezet szabályozási előírásait a szakvélemény 11. sz. melléklete, a Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részletét a szakvélemény 12. sz. melléklete tartalmazza. Az Lke-2/SZ-9 építési övezet beépítési paramétereit a KÉSZ 2. sz. melléklet 6b. táblázat alapján az alábbiak.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb						
3.			Lke-2	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános színterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övezetsz csoport	felett (%)	alatt (%)					általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)								
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_d	SZTM_p	ém	Pmu v. H. v. Ép					
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1			
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút			A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ előírásban szereplő feltétel szerint közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) KH			ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H _i = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint		
															megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján		

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számára utaló §/1 jel, illetve a KÉSZ 57. § (4) a) ab) alpontja alapján az 1.000 m² és 1.500 m² közé eső (esetünkben 1.267 m² térmértékű) telken ezen önálló rendeltetési egységek száma 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab, azaz összesen 2+1=3 db.

III.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

III.3.1. A környezet leírása⁷

III.3.1.1. Általános ismertetés

Budapest II. kerülete a budai oldalon található. Területe 36,34 km², ebből a belterület 22,64 km²-t, a külterület pedig 13,70 km²-t tesz ki. Lakossága 2021-ben 86 700 fő volt, amivel a főváros 8. legnépesebb kerülete. A lakosságszám az 1980-as népszámláláson érte el a csúcst, 107 292 főt, azóta folyamatosan csökken.

A II. kerületet északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, azáltal a XIII. kerület és az V. kerület, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár. A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így

⁷ Forrás: Wikipédia; www.archiv.masodikkerulet.hu

könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között olyan nagy presztízsű kerületrészek, mint a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom és Kurucles. A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak. Számos jelentős hegycsúcs található a kerületben, mint a Nagy-Hárs-hegy (454 m), Vihar-hegy (453 m), Felső-Kecske-hegy (443 m) vagy a Látó-hegy (376 m).

III.3.1.2. Törökvész

A II kerület hegyvidéki részén fekvő kerületrész 1847-ben a Gyümölcsösért, az Ökörért és a Rókushegy egyesítésével alakult ki. A Ferenc-hegy lejtője keresztirányú völgyekkel szabdalja, villákkal társasházakkal beépítetten. Nevét az 1686. évi ostrom során ezen a helyen elpusztított török hadseregről kapta. (Elhelyezkedését ld. a szakvélemény 1. sz. mellékletben.)

III.3.1.3. Gazdaság

Bár a kerület komoly ipartörténeti múlttal rendelkezik (Ganz Villamossági Művek, Ganz Törzsgyári Kéregöntőde, Budai Gázgyár, Melocco cementgyár, stb.), mára az ipar csak kisipari- és kézműipari szinten van jelen. Az urbanizációval a mezőgazdaság is visszaszorult, mezőgazdasági termelés és kutatás az Má és Mü jelű övezetekben folyik. A kerület gazdasági potenciálját a kereskedelem és a szolgáltatás adja. A kerület legnagyobb bevásárló központja a Mammút BSZK, a Budagyöngye Bevásárlóközpont és a Rózsakert Bevásárlóközpont, a legnagyobb II. kerületi központú pénzügyi szolgáltató a CIB Bank Zrt.

III.3.1.4. Közlekedés

A kerület ütőerőül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. A forgalmasabb utcák közé tartozik a Törökvész út, Bimbó út, Kapy út, Felső Zöldmáli út, Szépvölgyi út, Fillér utca, Pasaréti út, Pusztaszeri út, Gábor Áron utca, Kuruclesi út, Máriaremetei út, Nagykovácsi út, Ördögárok út. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz- és villamos-végállomás. A kerület legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között.

III.3.1.5. Kultúra, oktatás

A II. kerületben található Budapest egyik legnagyobb nyilvános könyvtára, a Központi Statisztikai Hivatal Könyvtára, amely 1897 óta nyilvános intézményként működik.

A kerületben 11 általános iskola, 2 zeneiskola, 10 óvoda és 6 gimnázium (köztük olyan ikonikus intézmények, mint a Baár-Madas Református Gimnázium, Általános Iskola és Diákotthon, a Kodály Zoltán Ének-zenei Általános Iskola, Gimnázium és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola vagy a Szabó Magda Magyar-Angol Kéttannyelvű Általános Iskola) működik állami finanszírozással. A speciális lakossági igények miatt jellemzően magasabb a magán és nemzetközi iskolák aránya (köztük olyan nemzetközi hírű intézmények, mint a SEK Budapest International School vagy a Lauder Javne Zsidó Közösségi Iskola). Korábban itt működött az International Business School (IBS) is.

A II. kerületi médiát a Budai Polgár kerületi újság és az EgyPár – Második kerületi blog képviseli.

III.3.2. Az Ingatlan leírása

Az Ingatlan a Vöröstorony lejtő és a Törökvészi út közötti, jelenlegi 11820/5-9 hrsz-ú telkek területén korábban volt telekcsoporthújraosztásával jött létre. Az ingatlan nyúlványos telekként kialakított, közterületi csatlakozása a Vöröstorony lejtő felől van. A Vöröstorony lejtő DDK, a térfelszín DDNY irányában erősen lejt. (A nyúlvány eredetileg a 11820/8 alatti ingatlannak a Vöröstorony lejtő 9. sz., 11819/2 hrsz. alatti ingatlannal határos részéből lett kialakítva, a jelenlegi állapot egy 1981-es telek-határrendezési vázrajz alapján alakult ki (ld. a szakvélemény 7. sz. mellékletében).

A Vöröstorony lejtő szilárd burkolatú kocsúttal kialakított, kiépített gyalogjárda nincsen.

A Vöröstorony lejtő összközműves, az ivóvíz, az elektromos energia (légvezetékekkel), a szenny- és csapadékvíz elvezetés (egyesített gravitációs csatornán) és a földgáz (100 mb alatti kisnyomású vezetéken) egyaránt biztosított⁸. Az ingatlan egyik közműre sincs rákötve.

A telek pontos hosszmeretei nem ismertek. A rendelkezésre álló térképi dokumentumok⁹ alapján a teleknyúlvány méretét lejtés irányában 47,5-48,0 m-re, keresztirányban 3,5 m-re, a beépítés céljára figyelembe vehető belső telekrész méretét átlagosan a lejtés irányában 22 m-re, keresztirányban 50 m-re becsüljük. Bár az ezekből a méretekből számítható területek értelem szerűen szintén nem tekinthetők pontosnak, de a szükséges számításokat megfelelően megalapozni képesek. (Ez alól a nyúlvány pontos keresztmérete, annak szabad mérete természetesen a becsülnél nagyobb pontosságot igényel. Ezt a kérdést a *III.5. A beépítés lehetőségeinek vizsgálata* alfejezetben részletesen taglaljuk.)

A lejtés mértékének meghatározásához négy dokumentum, a rétegvonalakat is tartalmazó szabályozási terv, a Vöröstorony lejtő 11820/8 hrsz alatti ingatlanra eredetileg tervezett iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve (ld. a szakvélemény 8. sz. melléklete), az ide a nyúlványra túlnyúlóan megépített tároló építési engedélyezési terve (a „Tároló terve”, ld. a szakvélemény 9. sz. mellékletében), illetőleg s Geo-Ideál Bt. Felmérési vázrajza (ld. a szakvélemény 5. sz. mellékletében) nyújt támpontot. Ez utóbbi mindössze két pont (tengerszint feletti) magasságát határozza meg. A nyúlvány alja előtti utcaszakaszon lévő pont elfogadható pontosságot ad a nyúlvány aljának magasságára, de a felső pont a szomszédos, 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon van felvéve, a nyúlvány felső végétől mintegy 5 m-rel lejjebb, így az a magassági méret csak hozzávetőleges becslésre alkalmas. Az iker-gépkocsitároló engedélyezési tervén relatív magasságot ábrázoló rétegvonalak vannak 1 m szintosztású relatív magassági adatokkal az építész tervező által felvéve (a nyúlvány két végpontja közötti különbség e terv szerint több, mint 12 m), míg a (túlépített) tárolót is tartalmazó módosított engedélyezési terven ugyancsak az építész tervező által felvett rétegvonalak vannak (magassági adatok nélkül). E két utóbbi szintvonalas ábrázolás nem geodéta által bemért, így hitelesként nem fogadható el. A szabályozási terv 2,5 m szintkülönbségű rétegvonalai, melyek a belső telekrész hosszabbik határvonalával közel párhuzamosak, pontosabb alapot nyújtanak a lejtés becsléséhez. Ezek alapján a nyúlvány két végpontja közötti magasságkülönbség becsült értéke 9,5 m, a lejtése pedig 20%, a beépítés céljára figyelembe vehető belső telekrész átlagos szintkülönbsége becsült értéke 4,5 m, a lejtése pedig 20,5%. A szabályozási terv adatait hitelesnek tekintjük, így a továbbiakban az ebben szereplő adatokkal dolgozunk.

⁸ Ld. a közműtérkép kivonatát a szakvélemény 6. sz. mellékletében.

⁹ Az e-hiteles térképmásolat, a szabályozási terv, továbbá az I.9.1. A Megrendelőtől kapott dokumentumok pontban d) és f) alatt írt helyszínrajz és felmérési vázrajz. E térképek méretek levételére nem használhatók – a földhivatali alaptérkép (mely egyben a szabályozási tervek, illetve geodéziai mérések alapját képezi) kivonataként kiadott e- hiteles térképmásolatra ez rá is van vezetve.

A telek nyúlványrészén vadon nőtt cserjék és fák találhatók, e területet szemrevételezés alapján használaton kívül van, a helyszíni szemlén e részt jelen állapotában átjárásra alkalmatlannak ítéltük, ennél fogva a nyúlvány alsó szakasza nem volt megközelíthető. (A meglévő terepfelszín a Vöröstorony lejtőhöz való csatlakozásánál ahhoz képest, amint ez az utcáról becsülhető volt, mintegy 1,5 m magasabban van. A nyúlványnak a Vöröstorony lejtő 3. sz., 11820/9 hrsz-ú ingatlannal közös határán a kerítés több helyen látható volt. A Vöröstorony lejtőhöz csatlakozó határán a telekhatárt nem követve, attól befelé haladva, íves vonalú ciklopkő fallal van lezárva.

A szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanon a közterületi határvonalra, illetőleg a Tároló terve szerint a nyúlvánnyal közös telekhatárra egy 1986-os, módosított építési engedély (ld. a szakvélemény 10. sz. mellékletében) alapján épített tároló található, mely azonban a térképi dokumentumok alapján az építési engedélytől eltérően, részben a nyúlványra épült. (Az így megépült tároló használatbavételi engedélye nem ismert.) A térképi dokumentumok alapján a tároló felső, a Törökvéshi úttal párhuzamos falához a helyszínen nem beazonosítható építmény vagy tereptárgy csatlakozik, méretei értelem szerűen nem ismertek.

A teleknek a felső, a beépítés céljára igénybe vehető része beépítetlen, jól láthatóan használaton kívül van, azt gyeppel, sok helyen cserjék borítják helyenként fákkal váltakozva, illetőleg a korábbi telekosztáshoz illeszkedően sövények találhatók, a jelenlegi telekhatárokon a régi kerítés (helyenként csak nyomokban) megtalálható. Az eredetileg teraszosan kialakított felszín jól követhető.

III.4. AZ INGATLANPIACI HELYZET

III.4.1. A gazdaság jellemzői

A magyar gazdaság az elmúlt időszakban, az előző évek lendületes növekedése után stabilizálódó pályán haladt, de (főleg a 2022. évi) gazdaságpolitikai intézkedések a gazdaságot válságba sodorták. Bár a nemzetközi kereskedelmi és gazdasági környezet is egyre kedvezőbbé válik, a közeljövő kilátásai összességében a gazdasági és pénzügyi egyensúly további jelentős torzulását vetítik előre.

A GDP növekedése az elmúlt évek pozitív tendenciáit követően megállt, majd egyre erősödő csökkenést mutat, immár a három elmúlt negyedévben technikai recesszió volt. A lakossági fogyasztás a még mindig kiugróan magas infláció és az ehhez párosuló reálbér csökkenés miatt jelentős mértékben csökkent. A gazdaság húzóereje továbbra is a feldolgozó ipar és az autóipar, de a diverzifikáció iránti igény folyamatosan erősödik.

Az infláció változatlanul kiugróan magas, ezen belül különösen magas az élelmiszerek áremelkedése. A kormány meghatározó gazdaságpolitikai célkitűzése a GDP növekedése, ennek megfelelően a jegybanki monetáris- és a kormányzati fiskális pénzügyi intézkedések nincsenek összhangban, így az infláció csökkenése a bázishatáson túl csak a lakossági fogyasztás csökkenésének következménye lesz. Ez utóbbiak hatására az év végére, de talán már korábban is 10% alá eshet az infláció. (Az éves átlag így is kiugróan magas, hiszen a fél év végén még mindig 20,1%-os adatot adott ki a KSH.

A tartósan alacsony munkanélküliség előnyös a gazdaság szempontjából, azonban a hivatalos statisztikai adatok mögött sokkal súlyosabb látens munkanélküliség alakult ki. Továbbra is egyre növekvő problémát jelent a szakemberhiány. Az elvándorlás, főleg a fiatal, jól képzett munkavállalók körében, tovább súlyosbítja ezt a helyzetet. A munkaerőpiaci mobilitás megteremtése és az oktatási rendszer reformja kulcsfontosságú lenne a hosszú távú fenntartható fejlődés érdekében. Ugyanakkor a kormányzat által preferált új energetikai beruházások munkaerőigényét csak külső forrásokból lehet kielégíteni, mert a hazai szabad munkaerő zömének képességei még ezekhez a feladatokhoz sem elegendőek.

Az elmaradó EU-s források miatt is kialakult ikerdeficit a kormányzati beruházások visszaesését vonta maga után, így a versenyképesség növelése is tovább várta magára.

III.4.2. A hazai ingatlanpiac főbb jellemzői különös tekintettel a telkek alpiacára

A hazai ingatlanpiac úgy országos, mint budapesti szinten jelentős növekedést produkált az elmúlt évtizedben. Különösen jelentős forgalom- és áremelkedés volt tapasztalható a lakás- és a logisztikai alpiacokon. A magyar Golden Visa program, amely a helyi ingatlanpiacon befektető EU-n kívüli állampolgárok számára biztosít tartózkodási engedélyt, tovább növelte a külföldi érdeklődést a budapesti ingatlanok iránt.

Jelentős változásokon ment át a lakótelkek alpiaca is. A megelőző időszak magas keresletének hatására az árak folyamatosan nőttek, de az év első negyedében a gazdasági helyzet romlásával a visszaeső kereslet hatására úgy a tranzakciók száma, mint az árak visszaestek. A május hozott fordulatot; az újraéledő kereslet hatására a lakáspiacon jelentősen megnőtt a tranzakciók száma, és újra növekedésnek indultak az árak is. Budapesten a keresleti listát átmenetileg a XI. kerület vezette, de májusban újra a II. kerület vette át a vezető szerepet.

III.4.3. A lakótelkek II. kerületi alpiaca

A II. kerületi lakótelkek iránti kereslet is folyamatosan nőtt. Ennek legfontosabb oka az volt, hogy a kerület rendkívül jó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, a belvároshoz való viszonylagos közelsége és a zöldterületek gazdag kínálata mindig is vonzóvá tette a kerületet mind a lakosok, mind pedig az ingatlanbefektetők számára.

Ez a tendencia – ha csak a hazai gazdaságban drámai változás nem következik be – várhatóan a jövőben is fennmarad. A fiatal, jól képzett szakemberek, magas jövedelemmel rendelkező családok és külföldi befektetők érdeklődése továbbra is vonzó célponttá teszi a kerületet, elsősorban annak zöldövezeti részét, ami nyomás alatt fogja tartani az árakat, amit az alacsony kínálat is erősít.

III.5. A BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK VIZSGÁLATA

Az Ingatlan beépítésének lehetősége (egyúttal az értéke) megítélésének alapvető szempontja, hogy a telek építési teleknek vagy zárványteleknek minősül.

III.5.1. Az építési telek kritériumai

Az építési telek fogalmát az OTÉK 1. sz. mellékletének 30. pontja határozza meg:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

III.5.2. Az Ingatlan megfelelősége az építési telek kritériumainak

Az a) és b) pont alatti követelményeknek a telek vitán felül megfelel: belterületi fekvésű, és a kialakított telek paraméterei megfelelnek a HÉSZ III.2. *Építéshatósági szabályozási előírások* alfejezetben ismertetett előírásainak.

Ugyancsak nem vitatható, hogy a nyúlvány közterülettel határos oldala legalább 3 m. A telek jelenlegi formájának kialakításához készített telek-határrendezési vázrajz adatai szerint a

nyúlvány közterülettel határos oldala 3,73 m, belső szélessége 3,5 m, így a telek a d) pont alatti követelményt is kielégíti. (Más kérdés, hogy a nyél egy része beépített – erre külön visszatérünk.)

Vizsgálandó a c) pontban írt feltétel teljesülése. Itt az a kérdés, hogy az előírásnak a telek jelenlegi állapotában kell megfelelnie, vagy ha a jelenlegi állapotban a telek nem felel meg ennek, akkor a beépítése során kell-e a feltételt teljesíteni. Ebben semmilyen előírás nem ad útmutatást, így az építési hatósági gyakorlat adhat eligazodást. Példának okáért mindazon telkek, melyek esetében az utcai telekhatár és a kocsitűt között vízelvezető árok van, és a telek előtt az árok felett nincs híd vagy egyéb áthidalás, ezen állapotukban a közútról gépjárművel közvetlenül nem közelíthetők meg. Az építésügyi hatósági gyakorlat azonban ezeket a telkeket is építési telekként kezeli azáltal, hogy a beépítésük előtt a gépjárművel történő megközelítés lehetőségét biztosítani kell (meg kell építeni az árok feletti átjárót). Ennek analógiájára esetünkben a telek is építési telekként kezelendő azáltal, hogy a telekhatáron álló kerítést el kell bontani vagy azon kaput kell nyitni, és a behajtáshoz a bozótirtást és a tereprendezést, út kialakítást el kell végezni. (Arra, hogy a behajtó út az előírások szerint kialakítható-e, külön visszatérünk. E körben jelenleg csak azt állapítjuk meg, hogy amennyiben a behajtó út az előírásoknak megfelelően kialakítható, úgy a telek a c) pont szempontjából építési telekként kezelendő.

III.5.3. A nyúlványos telek kritériumai

A nyúlványos telek fogalmát az OTÉK 1. sz. mellékletének 89a. pontja határozza meg:

Nyúlványos telek: a telekfelosztás során keletkező, telektömbön belüli olyan telek, amely csak – a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.

A nyúlvány szélességére vonatkozó előírás nincsen (az ezt szabályozó 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet ez év július 1-jével hatályon kívülre került), de az előző alponthoz az építési telek kritériumairól írtak d) pontja alapján a nyél közterülettel határos oldala legalább 3 m kell legyen. (Abban az esetben, ha a nyúlvány határai a közterülettel a derékszögtől jelentősen eltérnek, nyilván előállhat olyan eset, hogy a telekhatár eléri a 3 m-t, de a nyúlvány szélessége attól szükségképpen elmarad¹⁰.)

Maga a telek ezeket a (geometria) feltételeket kielégíti, tehát nyúlványos teleknek minősül. (Ahogy az előző alponthoz jeleztük, a behajthatóságot külön vizsgálni fogjuk.)

III.5.4. A nyúlvány alsó (utca felőli) részének jelenlegi fizikai és jogi állapota

III.5.4.1. A fizikai (de facto) állapot

III.5.4.1.1. A jelenlegi állapot leírása

A szomszédos, Vöröstorony lejtő 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon a közterülettel határos tároló épület (túlépítés által) részben rá van építve az Ingatlan nyúlványára. A Vöröstorony utca 3. sz., 11820/9 hrsz. alatti ingatlanon a telek Ingatlannal közös utcai birtokhatárpontjából induló támfal áll. A szakvélemény 4. sz. mellékletében bemutatott geodéziai vázlat szerint a támfal nem a nyúlványon áll, így a nyúlvány ezen oldalán tehát nincsen idegen tulajdonú építmény.

Amint azt a II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek alfejezet második bekezdésében rögzítettük, a szomszédos épületnek a nyúlványra történő túlépítésének mértéke (a terep- és

¹⁰ Amint az előző pontban láthattuk, esetünkben a nyúlvány közterülettel határos oldala 3,73 m, szélessége – a derékszögtől való eltérés miatt csak – 3,5 m.

növényzet-adottságok, a megközelíthetőség hiánya miatt) közvetlenül nem határozható meg. Az sem határozható meg, hogy a szakvélemény 4. sz. mellékletében bemutatott geodéziai vázlaton az ezen épülethez tartozó szaggatott vagy folytonos vonal felel-e meg az épület határfalának. Az ingatlan beépíthetősége szempontjából az a rosszabb helyzet, ha az épület határfalát a folytonos vonal jelzi. A helyszíni becslésünk, illetve a térképi dokumentumok alapján ebben az esetben a nyúlvány utcai határának szabad szélessége 2,70 – 3,10 m.

A tárolóhoz annak felső homlokzatához csatlakozó építmény vagy tereptárgy (amint a *III.3. Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben írtuk) ismeretlen hosszban és magasságban lóg be a nyúlvány fölé vagy épült rá arra. A tároló épület és ezen ismeretlen építmény együttes hossza nem ismert, azt a térképi dokumentumok alapján 17 m-re (de mindenképpen több mint 15,0 m-re) becsüljük.

A nyúlvány becsült lejtése a *III.3. Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben írtak szerint 20%. Mivel a 20%-os mérték fontos határérték az Ingatlan beépíthetősége szempontjából, ezért itt rögzítjük, hogy amennyiben a tényleges lejtés ezt csak kis mértékben haladja meg, úgy a teleknek a beépíthetőség szempontjából figyelembe vehető, Vöröstorony lejtő felé eső határáig (ti. az előkert alsó határáig) kialakított legfeljebb 20%-os lejtő csak minimális mértékkel marad az előkert alsó határának szintje alatt, mely szintkülönbség az előkertben könnyen áthidalható. (Bár a lejtés itt is 20% körüli, de a nyúlvány vége és a gépkocsitároló közötti út ha nem változatlan irányban, egyenesen, hanem íves vagy tört vonalvezetéssel megy tovább, akkor hosszabb úton kell az emelkedést leküzdeni, így a lejtés mértéke kisebb lesz.) Összefoglalva alappal vélelmezhető, hogy a behajtó út legfeljebb 20%-os lejtéssel megvalósítható.

III.5.4.1.2. Az ingatlanra való behajtás lehetőségeinek vizsgálata

Úgy az Ingatlan beépíthetősége szempontjából, mint az építési telek és a nyúlványos telek kritériumaninak való megfelelése szempontjából perdöntő jelentősége van annak, hogy a behajtó út milyen geometriai paraméterekkel alakítható ki. E paraméterek attól függenek, hogy a tényleges mérték a jelenleg becsült méreteknél e szempontból kedvezőbbek vagy kedvezőtlenebbek, illetve mennyivel kedvezőbbek vagy kedvezőtlenebbek. (A gépjárműtárolókra vonatkozó előírásokat az OTÉK 103. §, illetőleg több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló esetén az álláshelyekhez vezető út kialakítására vonatkozó előírásokat az OTÉK 6. sz. melléklete tartalmazza; ezen előírásokat ld. a szakvélemény 13. sz. mellékletében.)

A fentiek szempontjából a behajtó út kialakíthatóságára vonatkozóan három esetet van, ezek a következők.

- a) A nyúlvány lejtése a tényleges méretek alapján legfeljebb 17%-os mértékkel (támfal építése nélkül) kialakítható, és
a szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanról átnyúló, megmaradó építmények a nyúlvány szélességét nem csökkentik 3,5 m alá, vagy ha igen, akkor a szélesség legalább 3 m, és egyúttal az átnyúló építmények együttes hossza nem haladja meg a 15 m-t.
- b) A nyúlvány lejtése a tényleges méretek alapján legfeljebb 20%-os mértékkel (támfal építése nélkül) kialakítható, vagy csak kevéssel lépné túl a 20%-ot, ezért egy 20%-os lejtésű behajtó út a nyúlványon (támfal építése nélkül) megvalósítható, és a fentmaradó szintkülönbség az előkerti részen áthidalható, és
A szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanról átnyúló, megmaradó építmények a nyúlvány szélességét nem csökkentik 3,5 m alá, vagy ha igen, akkor a szélesség legalább 3 m, és az átnyúló építmények együttes hossza nem haladja meg a 15 m-t.
- c) A fenti két lehetőség egyike sem áll fenn.

Az a) esetben (mely alappal nem vélelmezhető¹¹) a túlépített tároló ügye telekhatárrendezéssel megoldható és teljesülnek az OTÉK 6. sz. mellékletének az előírásai, így az Ingatlan a telekhatárrendezés végrehajtását követően beépíthető, a rá tervezett épületben pedig – ebből a szempontból – korlátlan számú gépkocsi álláshely alakítható ki. (A telek összesen 3 db lakás kialakítására alkalmas, a várhatóan megcélzott értékesítési ár mellett lakásonként legalább 2 db álláshely lehet indokolt, de természetesen több is elhelyezhető.)

A b) esetben (mely alappal nem vélelmezhető¹²) a paraméterek legfeljebb 4 gépkocsi álláshely kialakítását teszik lehetővé. (Mivel a KÉSZ 4/b melléklete lakásonként 1 db álláshely kialakítását írja elő, így a maximális lakásszám (3 db) megvalósítható, de az esetleges többlet álláshelyigények kielégítése korlátozott.

A c) esetben (feltételezve, hogy a telekhatárrendezés a jelenlegi állapot mellett végrehajtható, vagy amennyiben nem hajtható végre, akkor a két ingatlan tulajdonosai megállapodása vagy más jogalap szerint a túlépített ingatlanrészeket elbontják), mivel az OTÉK 103. § (3) szakasza alapján a 6. sz. melléklet csak több személygépkocsi tároló elhelyezése esetére vonatkozik, így a beépítés során legfeljebb 1 db gépkocsitároló kialakítása esetén az abban foglaltak betartása nem kogens kötelezettség. (Erre vonatkozóan lásd még a következő bekezdésben írtakat is.). Mivel a HÉSZ előírásai szerint lakásonként 1 db gépkocsitároló kialakítása szükséges – és az építési övezetben térszínt nem helyezhető el parkoló –, a telken ebben az esetben 1 db lakás helyezhető el.

Megjegyzés: Attól, hogy az OTÉK 6. sz. mellékletében írtakat 1 db gépkocsitároló esetén nem kell betartani, az továbbra is érvényes, hogy a behajtó (esetünkben a felhajtó) gépkocsival és gyalogosan is biztonsággal igénybe vehető legyen. A ma kereskedelmi forgalomba kerülő személygépkocsik túlnyomó része a közel 100%-os emelkedést is képesek leküzdeni, ezzel együtt a legpesszimistább becslések szerint sem fog a behajtó lejtése 30% fölé menni. (Alappal feltételezhető, hogy egy drága zöldövezeti telken az építendő eleve az átlagot meghaladó minőségű családiházat kíván építtetni, így vélhetően a gépkocsija sem lesz alkalmatlan a legfeljebb 30%-os lejtő leküzdésére. Hasonlóképpen ki fogja alakíttatni az útfűtést, így a behajtó az időjárástól függetlenül igénybe vehető lesz. Megjegyezzük még, hogy közlekedésrendészeti szempontból a mentőautók és a rendőrség járőrkecsijai is személygépkocsinak minősülnek, így szükség esetén az épületet azok is meg tudják közelíteni. Megemlítenéd még, hogy az OTSZ 65. § előírásai szerint a családiházak esetén, de az ingatlan szempontjából legjobb esetben megépíthető, a HÉSZ alapján legfeljebb 7,5 m épületmagasságú 3 lakásos társasház esetében sem szükséges tűzoltási felvonulási terület és út biztosítása¹³, így a tűzoltó autó feljutását sem szükséges biztosítani¹⁴. Bár egyes szakértői vélemények szerint, az építésügyi hatóságok (illetve az eljárásban részvevő szakhatóságok) gyakorlatában esetenként előírják a tűzoltó autóval való megközelíthetőség biztosítását, a bírói gyakorlat azon

¹¹ A bemutatottak alapján vélelmezhető biztonsággal egyik feltétel sem teljesül.

¹² A bemutatottak alapján vélelmezhető biztonsággal a második bekezdésben írt feltétel nem teljesül

¹³ A hivatkozott jogszabályhely tételesen felsorolja azon épület- (és funkció) típusokat, melyek esetén tűzoltási felvonulási terület és tűzoltási útvonal biztosítása szükséges. családiház, illetőleg 7,5 m-nél nem magasabb lakóépület nem szerepel a felsorolásban.

¹⁴ A TvMI 3.6.1. pontja alapján „Az olyan építmény esetében, amely nem kötelezett tűzoltási felvonulási terület és út kialakítására, az építmény megközelítését biztosító út megfelelő, ha:

a) legalább 2,5 m széles és 4,0 m magas űrszelvényt biztosít,

b) tűzoltó gépjárművel való közlekedést és működést biztosítja.

Megjegyzés: Az építmény megközelítését biztosító út és a megközelítendő építmény közötti távolság lehetőség szerint ne legyen nagyobb 100 méternél.”

hatósági előírásokat, amelyeket semmilyen jogszabály nem támaszt alá, figyelmen kívül szokta hagyni.

Összességében rögzíthető, hogy a jelenlegi információk bázisán nincsenek meg annak a feltételei, hogy a telekről az építésigazgatási jogszabályok alapján el lehessen dönteni, hogy arra legfeljebb 1, 2 vagy 3 lakás építhető¹⁵.

III.5.4.2. A jogi (de jure) állapot

A tároló épületre vonatkozóan a levéltárban fellelhető egy 12367/86 számú építési engedély¹⁶, a használatbavételi engedélynek azonban nincs nyoma. Hasonlóképpen nem lelhető fel arra vonatkozó irat, dokumentum, amely alapján (az építési engedélytől eltérően) megépült tárolót az Ingatlanra túlépített formában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A tárolóhoz csatlakozó építményre (vagy tereptárgyra) semmilyen dokumentum léte sem ismert.

A túlépítés ténye egyértelműen fennáll (az ingatlan-nyilvántartás alapján a tároló épület átnyúlik az Ingatlanra). Ugyanakkor nem ismert, hogy a túlépítés jó- vagy rosszhiszeműnek minősül.

Az elbirtoklás ténye nem állapítható meg (az ingatlan-nyilvántartásban elbirtoklás nincs átvezetve, valamint ahhoz Megrendelő a tájékoztatása szerint nem járult hozzá, tudomása szerint az elbirtoklást megállapító bírói ítélet sincsen). Annak vizsgálata, hogy az elbirtoklás feltételei – pl. az Ingatlan tulajdonosai teljesítették-e azzal kapcsolatos kötelezettségeiket (pl. fizették-e a teljes ingatlan-terület után az ingatlanadót), stb. – beálltak-e, nem része a jelen szakvéleménynek.

Abban az esetben, ha a túlépítéssel kapcsolatban az elbirtoklás feltételei beálltak, az előző alponthan írtak szerint nem ismert, hogy az elbirtoklással létrejövő közös tulajdon megszüntetése telekhatárrendezéssel megoldható-e (megmarad-e a nyúlvány közterületi határának a legalább 3 m-es hossza). Amennyiben nem, és a két ingatlan tulajdonosai nem tudnak a kérdést illetően megállapodni, még csak megijósolni sem lehet, hogy egy esetleges polgári perben hogyan dönt a bíróság a közös tulajdon további sorsát illetően.

Figyelemmel arra is, hogy maga a nyúlvány beépítetlen része szemrevételezéssel használaton kívülinek vélelmezhető, a továbbiakban abból indulunk ki, hogy a túlépítéssel fedett telekrészen kívül a nyúlvány további részeit illetően az elbirtoklás nem vélelmezhető.

A fentieknél fogva a de jure állapotot szakvéleményünkben rendezetlennek kell tekintenünk, a jelenleg rendelkezésre álló információk bázisán nincsenek meg annak a feltételei, hogy a telekről az építésigazgatási jogszabályok alapján el lehessen dönteni, hogy az kielégíti-e az építési telek kritériumait, vagy sem.

III.6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Amint a *III.5. A beépítés lehetőségeinek vizsgálata* alfejezetben rögzítettük, a jelenleg rendelkezésre álló információk bázisán nem dönthető el, hogy a telek kielégíti-e az építési telek kritériumait vagy sem. Ennek megfelelően meghatározzuk az Ingatlanból a Megrendelőt illető tulajdoni hányad jelenlegi (rendezetlen jogi körülmények közötti) állapotú értékét, továbbá

¹⁵ Feltéve, hogy a telek kielégíti az építési telek kritériumait – erről lásd a következő [III.5.4.2. A jogi (de jure) állapot] alponthan írtakat

¹⁶ Megjegyzendő, hogy a jogerős építési engedélyhez tartozó záradékolt terv szerint a tároló teljes egészében a szomszédos telken kellene álljon.

meghatározzuk a (vélelmezhetően egyalakásos épülettel beépíthető) építési teleknek feltételezett Ingatlanból a Megrendelőt illető tulajdoni hányad hipotetikus értékét is.

A jelenlegi (jogilag rendezetlen) állapotú Ingatlan értéke felel meg a jogi körülmények rendezését követően esetlegesen nem beépíthetőnek minősülő Ingatlan értékének is. Amíg ugyanis az ingatlan jogi rendezetlensége fennáll, addig – a spekulációs vásárlás esetét leszámítva, ami nem ingatlanértékelési kategória, így egy értékbecslés nem is vizsgálja – senki nem ad többet a nem beépíthetőnek minősülő ingatlan értékénél, ha nem tudható, hogy a jogi rendezést követően beépíthető lesz-e vagy sem.

III.6.1. Az Ingatlan értékelése építési telekként, a hozamszámításon alapuló megközelítéssel

Az érték meghatározására a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk. Az építési jogszabályok alapján modellezzük az Ingatlan legjobb hasznosításának megfelelő, vállalkozó által történő beépítését (fejlesztését) és a fejlesztést követően történő értékesítését, majd az eredményből vezetjük le az Ingatlan jelenlegi értékét.

III.6.1.1. A fejlesztési modell

A telek adottságai, a környezet, illetve a helyi ingatlanpiac ismérvei alapján fejlesztés szempontjából az Ingatlan legjobb hasznosítása egyértelműen a lakóházépítés és értékesítés. A korábbiakban bemutattuk, hogy a telekre reálisan csak 1 lakás megvalósíthatósága vélelmezhető. A környezet egyértelműsíti, hogy a fejlesztéssel a luxus minőségi szegmenset kell megcélozni.

III.6.1.1.1. A beépítés adatai a KÉSZ előírási alapján

A telekterület alapján meghatározott beépítési adatokat a következő táblázatban mutatjuk be.

BEÉPÍTÉSI ALAPADATOK	
Telek területe	1.267 m ²
ebből nyél becsült területe	167 m ²
beépítésre figyelembe vehető becsült terület	1.100 m ²
Építési hely területe az elő-, oldal- és hátsó-kert	404 m ²
Bruttó beépítés (a beépíthető részre vetítve)	165 m ²
Zöldfelület (a beépíthető részre vetítve)	825 m ²
Terasz, térburkolat (1.100 m ² -ből)	110 m ²
Szintterület térszint felett	440 m ²
Nettó hasznos alapterület térszint felett	352 m ²
ebből földszint és emelet szintenként	132 m ²
ebből tetőtér	88 m ²
Szintterület térszint alatt	220 m ²
Nettó hasznos alapterület térszint alatt	176 m ²
Éíthető lakásszám 2 db + 267/150 egész része	3 db

III.6.1.1.2. A fejlesztési modell beépítési adatai

Mint látjuk az előző táblázatból, a telken építhető épület hasznos alapterülete legfeljebb 352 m² lehet (feltéve, hogy a pinceszinten nem jön létre a lakásokhoz tartozó helyiség). Figyelemmel arra, hogy az Ingatlanon a behajtási lehetőségek miatt csak 1 lakás (családiház) építhető, valamint arra, hogy 300 m² hasznos alapterületig a lakás értékesítését csak 5% ÁFA terheli, feltételezve, hogy az ingatlant magánszemély fogja megvenni, a modellben a lakás hasznos alapterületét 300 m²-ben vettük fel. A területi adatok a következőképpen alakulnak.

1 LAKÁSOS HÁZ TERÜLETSZÁMÍTÁSA	
Lakás	
Pinceszint	
Tároló	12 m ²
Egyéb (közlekedő, gépészet, mosókonyha)	28 m ²
Pinceszint összesen	40 m²
Földszint	120 m²
Emelet	120 m²
Erkély, terasz	40 m ²
Lakás összesen¹	300 m²
Gépkocsi tároló (pinceszint)	20 m²

¹ A hasznos alapterületbe a szobákoknak megfelelően az erkély és terasz 50%-át beszámítva

III.6.1.1.3. A fejlesztés időhorizontja

Számításaink szerint az ügylet jogi részeinek lebonyolítása, a tervezés és az engedélyezés mintegy fél évet (de optimális esetben is legalább 4 hónapot) vesz igénybe, így a behajtó kialakításával induló kivitelezés óhatatlanul belenyúlna a télbe. Ennek megfelelően az időjárástól függően 2024. márciusi kezdéssel számolunk. A kivitelezést (a kertépítés nélkül) 12 hónapra becsüljük, így a műszaki átadás 2025. márciusban történhet meg. A kivitelezés költségei így várhatóan 2024. év végére érheti el a ráfordítások 50%-át. A projekthitel felvételét így 2024. negyedik negyedévben fettük figyelembe. A hatósági eljárások lebonyolítását és a kertépítést követően a birtokbaadás, egyúttal a projekt lezárása 2025. áprilisára becsülhető.

Úgy kalkuláltunk, hogy az értékesítési szerződés megkötése 1 év múlva megtörténhet, így a folyamatos előtörlesztés 2024 év végére érheti el a teljes vételár 50%-át. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy úgy a ráfordítások átlagos kifizetése, mint a bevételek átlagos befolyása időben gyakorlatilag nem tér el egymástól.

III.6.1.2. A ráfordítások becslése

Az építési költségeket az az ÉKS adatainak adaptálásával kalkuláltuk. E szerint a családiház nettó fajlagos (a hasznos alapterületre vetített) építési költsége 715.000 Ft/m². A terepadottságok miatt ezt átlagosan 10%-kal megemeltük, így az alapár 786.500 Ft/m². Az adott környezetben a luxus minőséget érdemes megcélózni, ennek szorzója az ÉKS szerint legalább 1,6. Tapasztalataink alapján a pinceszintet az alapárral, az erkélyeket és teraszokat az alapár 10%-ával vettük figyelembe. A számítást a következő táblázat tartalmazza.

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE			
Építési költségek			
Épület építése			
Alapérték (ÉKS)	715.000 Ft/m ²		
Terep miatti többlettel (10%)	786.500 Ft/m ²		
Földszint, emelet (luxus kiviteli szorzó 1,6)	1.258.400 Ft/m ²	240 m ²	302.016.000 Ft
Pinceszint	786.500 Ft/m ²	60 m ²	47.190.000 Ft
Erkély, terasz (0,1-es szorzó)	78.650 Ft/m ²	40 m ²	3.146.000 Ft
Épület építés összesen			352.352.000 Ft

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE (FOLYTATÁS)			
Külső munkák (a terepadottságok alapján)			
Bozótirtás	25.000 Ft/m ²	275 m ²	6.875.000 Ft
Tuskókiásás	40.000 Ft/db	10 db	400.000 Ft
Durva tereprendezés	2.500 Ft/m ³	550 m ³	1.375.000 Ft
Kertépítés, kerti építmények	70.000 Ft/m ²	770 m ²	53.900.000 Ft
Sövény telepítés	10.000 Ft/m	140 m	1.400.000 Ft
Térburkolatok	40.000 Ft/m ²	70 m ²	2.800.000 Ft
Kerítés építés	50.000 Ft/m	240 m	12.000.000 Ft
Felesleges föld, növények, hulladék elszállítása	10.000 Ft/m ³	10 m ³	100.000 Ft
Külső munkák összesen			78.850.000 Ft
Behajtó út (nyél) kialakítása			
Bozót irtás	25.000 Ft/m ²	167 m ²	4.175.000 Ft
Tuskókiásás	40.000 Ft/m ²	8 db	320.000 Ft
Utcai ciklopfal kerítés bontása	45.000 Ft/m ³	2 m ³	90.000 Ft
Durva tereprendezés	2.500 Ft/m ³	84 m ³	208.750 Ft
Felesleges föld, növények, hulladék elszállítása	10.000 Ft/m ³	20 m ³	200.000 Ft
Süllyesztett szegély készítése	19.000 Ft/m	95 m	1.805.000 Ft
Útépítés	50.000 Ft/m ²	110 m ²	5.500.000 Ft
Útfűtés	40.000 Ft/m ²	110 m ²	4.400.000 Ft
Feljáró lépcső készítése	45.000 Ft/m ²	43 m ²	1.935.000 Ft
Behajtó út			18.633.750 Ft
Közművek			
<i>Vízvezeték</i>			
D 32 KPE	20.000 Ft/m	53 m	1.060.000 Ft
Vízumérő akna monolit beton	800.000 Ft/db	1 db	800.000 Ft
<i>Szenny- és csapadékvíz csatorna</i>			
D 200 KG PVC	55.000 Ft/m	111 m	6.105.000 Ft
Bekötő-, bukó- és tisztítóakna, 2-4 m mély	650.000 Ft/db	7 db	4.550.000 Ft
<i>Gázvezeték</i>	35.000 Ft/m	53 m	1.855.000 Ft
<i>Elektronos munkák</i>			
Légtáphálózat- földkábel csatlakozás	250.000 Ft/db	1 db	250.000 Ft
Elektromos közműú földkábel	55.000 Ft/m	7 m	385.000 Ft
Elektromos bekötőv. földkábel	28.000 Ft/m	53 m	1.484.000 Ft
Kisfeszültségű földkábel	20.000 Ft/m	106 m	2.120.000 Ft
Közművek összesen			18.609.000 Ft
Építési költségek összesen			468.444.750 Ft
Járulékos költségek			
Tervezés		7,0%	32.791.133 Ft
Jogi, szakértői költségek		1,0%	4.684.448 Ft
Menedzsment, műszaki ellenőrzés		5%	23.422.238 Ft
Közműfejlesztés			1.000.000 Ft
Összesen			61.897.818 Ft
Tartalék keret		5%	3094890,875
Járulékos költségek összesen		13,7%	64.992.708 Ft
Megvalósítási költségek összesen			533.437.458 Ft

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE (FOLYTATÁS)			
Finanszírozási költségek			
Önrész		40%	213.374.983 Ft
Projekthitel		60%	320.062.475 Ft
Hitelbírálati díj		1%	3.200.625 Ft
Hitelkamat (fél éves futamidővel számolva)		12%	19.203.749 Ft
Finanszírozási költségek összesen			22.404.373 Ft
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN			555.841.832 Ft

A bemutatott értékek ÁFA nélkül értendők.

III.6.1.3. A bevételek becslése

A projekt bevételei az értékesítésből származnak. A fajlagos értékesítési árat a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel határoztuk meg.

III.6.1.3.1. Összehasonlító adatok

Saját- és társszakértői adatbázisokban felhasználásra alkalmas összehasonlító adat nincs. Ilyen esetben a NAV-tól kérhető összehasonlító adat, vagy (jellemzően hirdetésekben szereplő) kínálati adatokat használhatunk fel. A NAV adatok előnye, hogy konkrét adásvételek tényadatai, hátránya, hogy az összehasonlító ingatlanok vonatkozásában az alapterületen és a vételáron túl jellemzően alig adják meg az ingatlanok az értékbecslés szempontjából lényeges tulajdonságait, így összehasonlításra kevésbé alkalmasak. A kínálati adatok nem tekinthetők tényadatnak (bár új építésű ingatlanok fejlesztő által történő értékesítése esetén csak ritkán érhető el árkedvezmény), ugyanakkor a hirdetések az értékeléshez sokkal több hasznos információt tartalmaznak a NAV adatokhoz képest. Ennek alapján a kínálati adatok felhasználása mellett döntöttünk.

Az értékelés során felhasznált összehasonlító adatokat a legnagyobb hazai ingatlanközvetítői portálon, az ingatlan.com oldalon gyűjtöttük. A környéken, illetve hasonló környezetben nem voltak új építésű családiház adatok. Más lehetőség hiányában az ehhez legközelebb eső kategóriába eső, újépítésű társasházakat választottunk az összehasonló elemzéshez. Legfontosabb paramétereiket az alábbi táblázatban mutatjuk be, a hirdetési lapokat a szakvélemény 14. sz. melléklete tartalmazza.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÚJ ÉPÍTÉSŰ, PIACRA TERMELT LAKÁSOKRA									
Lokáció	Típus	Alapte- rület	Erkély, terasz	Számított alapterület	Minő- ség	Panorá- más	Kínálati ár ¹	Fajlsgos bruttó ár	Fajlagos nettó ár
Herman Ottó u.	lakás	150 m ²	35 m ²	168 m ²	luxus	nem	445,00 MFT	2.656.716 Ft/m ²	2.091.903 Ft/m ²
Törökvész ²	lakás	151 m ²	115 m ²	209 m ²	luxus	igen	814,01 MFT	3.904.125 Ft/m ²	3.074.114 Ft/m ²
Törökvész ²	lakás	207 m ²	42 m ²	228 m ²	luxus	igen	801,28 MFT	3.514.386 Ft/m ²	2.767.233 Ft/m ²
Herman Ottó u.	lakás	210 m ²	25 m ²	223 m ²	luxus	nem	620,00 MFT	2.786.517 Ft/m ²	2.644.417 Ft/m ²

¹ A Herman Ottó ucai ingatlanok esetében a kötelezően megvásárlandó, 10 MFT értékű terengarázs-hely árát a kínálati ár nem tartalmazza. A Törökvészen kínált ingatlanok esetében (mivel itt az álláshely árát a kínálati ár tartalmazza), a kínálati árat 10 MFT-tal lecsökkentettük.

² A hirdető nem járult hozzá beazonosítható adatok, információk közléséhez

III.6.1.3.2. Az összehasonlító adatok értékelése

Az összehasonlító ingatlanok az Ingatlanhoz képest sok tekintetben hasonlóak, de azoktól sok tekintetben el is térnek. Első lépésben ezeket az azonosságokat és különbségeket kell értékelnünk. A vizsgált ingatlanok egy összehasonlító ingatlantól eltérő adottságai értékmódosító tényezőként jelennek meg. Az értékelő táblázat az összehasonlító adatok ennek megfelelő elemzését mutatja be. Az Ingatlan adottságait illetően az összehasonlító ingatlanokéval összevetve tételeken korrekciós tényezőket határoztunk meg, melyekkel

kiegyenlítődik az Ingatlan és az egyes összehasonlító ingatlanok közötti különbség. Ha az összehasonlító ingatlan egy adottsága jobb az értékelendő ingatlanénál, akkor csökkentő korrekciós tényező alkalmazására kerül sor, hiszen ha hasonló volna ahhoz, akkor alacsonyabb értéket képviselne. Ugyan így az összehasonlító ingatlan gyengébb adottsága növelő korrekciós tényező alkalmazását vonja maga után.

A korrekciós tényezők mértéke

A korrekció mértékére vonatkozóan jogszabály, bármilyen előírás vagy ajánlás nincsen. Azt minden esetben az értékelő szakember döntése határozza meg, mely alapvetően a szakmai tapasztalatokon és adott esetben az értékelések felett kialakult szakmai viták megállapításain alapul. Mivel a korrekció mértéke nem mentes a szubjektív megítéléstől, ennek kapcsán szükséges röghíten, hogy két értékelő szakember adott esetben eltérő mértékű korrekciós mértéket határoz meg (ami az előbbiek alapján nem minősül szakmai hibának egyikük részéről sem), de megfelelő szakmai felkészültség és tapasztalat esetén tendencia-szerűen a gyakorlat számára elfogadható mértékűre csökken az általuk meghatározott végeredmény közötti különbség.

Lokáció

A piac által az Ingatlan fekvéséhez képest kedveltebbnek ítélt területeken fekvő ingatlanok értékesebbek, így ezen ingatlanok esetében az értéket lefelé kell korrigálni, míg a kevésbé kedvelt területeken fekvő ingatlanok esetében az értéket felfelé kell korrigálni.

Az ingatlan típusa

Mivel jelen esetben nem volt családiházi összehasonlító adat, más lehetőség hiányában társasházi lakások adatait kellett felhasználnunk. A családiházak – egyéb tulajdonságaik egyezősége esetén – lényegesen magasabb értéket képviselnek a társasházi lakásokhoz képest, mivel a (jellemzően egy személy vagy egy család) kizárólagos tulajdonát képező ingatlan esetén nincs érdekütközés a többi lakás tulajdonosaival, a telek teljes (az esetleg az egyes társasházi lakások kizárólagos használatú telekrészénél nagyságrenddel nagyobb) beépítetlen területe önálló használatú, így jóval több teret enged úgy a pihenésre, sportra, mint a munkára, stb. egyaránt. Ennek megfelelően az összehasonlító társasházi lakások esetén növelő korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Alapterület

A kisebb alapterületű ingatlanok értéke általános esetben, abszolút értékben alacsonyabb a magasabb alapterületűeknél, ezért több potenciális vevő képes azt megfizetni. Ennek megfelelően a kisebb alapterületű ingatlanok magasabb kereslete az értéket felfelé tolja el, így fajlagos értékük magasabb, mint a nagyobb alapterületű ingatlanoké. Ezért az értékelt ingatlanhoz képest kisebb alapterületű ingatlanok fajlagos bérleti díját lefelé, míg a magasabb alapterületűekét felfelé kell korrigálni. A jó lokációjú, luxus minőségű ingatlanok esetén még a rosszabb ingatlanpiaci körülmények között is kellő kereslet van, amely egyébként a nagyobb méret felé eltolódik, így a luxus kategóriában a fentiek jóval csillapítottabb mértékben érvényesülnek.

Panorámás kilátás

A panorámás kilátás olyan adottság, amit a piac minden lakástípus esetén értéknövelő tényezőként fogad el, így az ilyen lakóingatlanok mindig értékesebbek azoknál, amelyek pusztán a kertre vagy utcára néznek.

Az értékelt ingatlan egyedi adottságai

Abban az esetben, ha az értékelt ingatlanok egy vagy több olyan meghatározó jellegű adottsága van, melyek az összehasonlító ingatlanok egyike esetében sem releváns, célszerűen egy egyedi tényezőt alkalmazhatunk. Esetünkben a telek erős lejtése miatt a kert csak korlátozottan használható, a telekre való behajtás egy hosszú, az átlagot jóval meghaladóan meredek lejtőn át történik, ami gépkocsi esetén óhatatlan kockázatokat rejt, míg gyalogosan különösen kényelmetlen, továbbá nagy alapterületű, luxus minőségű családi ház részére csak 1 gépkocsi álláshely kialakítása lehetséges (holott ebben a kategóriában az igény ezt meghaladja. Ezeknek megfelelően egy jelentős mértékű csökkentő tényező alkalmazása volt indokolt.

A kínálati jelleg

Az összehasonlító ingatlanok nem tényadatok, hanem kínálati adatok. A tényleges vételár egy alkufolyamatot követően alakul ki, így kínálati adat esetében csökkentő korrekciót kell alkalmazni. Esetünkben figyelembe kell venni azt is, hogy – amint a III.6.1.3.1. *Összehasonlító adatok* alpontban már említettük – piacra termelt lakások esetén jóval ritkább, illetve kisebb az árkedvezmény, mint az ezt követő, használt lakásként történő értékesítések esetén

A korrekciós tényezők abszolút nagyságának határai

Bár a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet hatálya csak a hitelezőnek a jelzáloghitel, az ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetül felajánlott (termőföldnek nem minősülő) ingatlanok értékelésére terjed ki, az értékecsllői kar az értékelésre vonatkozóan a rendeletben megfogalmazott módszertani elvek alkalmazását általánosan elfogadja. A rendelet a korrekciós tényezőket illetően azt írja elő, hogy „az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.” Esetünkben az összesített korrekciós tényező két ingatlan esetében haladja meg a 30%-ot, ebből az egyik az 50%-ot is meghaladja, így az értékelés során ez utóbbi adatot figyelmen kívül hagytuk. A másik összehasonlító ingatlan esetében a szokatlanul magas – 50%-os – mértéket az okozza, hogy összehasonlító családi ház adat hiányában a szignifikánsan alacsonyabb értékű társasházi adatok alkalmazására került sor.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE														
Lokáció	Korr.	Típus	Korr.	Számított alapterület	Korr.	Minőség	Korr.	Panorá-más	Korr.	Összes korr.	Egyedi ¹	Kíná-lat	Fajlagos bruttó ár	Korrigált bruttó érték
Az értékesíteni kívánt ingatlan														
Vöröstorony lejtő		családi ház		300 m2		luxus		részben ²						
Az összehasonlító ingatlanok														
Herman Ottóu.	20%	lakás	30%	168 m2	-5%	luxus	0%	nem	5%	50%	-30%	-5%	2.656.716 Ft/m2	2.650.075 Ft/m2
Törökvész	0%	lakás	30%	209 m2	0%	luxus	0%	igen	-5%	25%	-30%	-5%	3.904.125 Ft/m2	3.245.304 Ft/m2
Törökvész	0%	lakás	30%	228 m2	0%	luxus	0%	igen	-5%	25%	-30%	-5%	3.514.386 Ft/m2	2.921.333 Ft/m2
Herman Ottó u.	20%	lakás	30%	223 m2	0%	luxus	0%	nem	5%	55%	-30%	-5%	2.786.517 Ft/m2	2.872.202 Ft/m2
Átlagérték az 50%-ot meghaladó összes korrekciójú értéket figyelmen kívül hagyva														2.938.904 Ft/m2
Átlagérték kerekítve														2.940.000 Ft/m2

¹ * erősen lejtős terep, kertként korlátozottan használható

* hosszú, meredek lejtő, gyalog különösen kényelmetlen

* csak 1 db gépkocsi részére alakítható ki álláshely

² kétszintes épület felső szintjéről

A bemutatott számítás eredményeként a projekt értékesítési alapárát 2.940.000 Ft/m² bruttó fajlagos értékkel vettük figyelembe.

III.6.1.3.3. A bevételek mértéke

A bevételek alakulását a következő táblázatban foglaltuk össze.

BEVÉTELEK					
Ingatlan	Fajlagos ár	Alapterület	Bruttó ár	ÁFA	Nettó ár
Földszint, emelet (100%)	2.940.000 Ft/m ²	300 m ²	882.000.000 Ft	5%	840.000.000 Ft
Pince - garázs (20%)	588.000 Ft/m ²	20 m ²	11.760.000 Ft	27%	9.259.843 Ft
Bevételek összesen			893.760.000 Ft		849.259.843 Ft

III.6.1.4. A telekérték meghatározása

Amint a módszertani fejezetben írtuk, a telek értéke, a maradványérték, amely a bevételek és ráfordítások különbözeteként adódik. A ráfordítások között kell elszámolnunk a fejlesztői profitot is. Ezt a piacon kialakultak szerint (a ráfordítások elemzésében bemutatott) önrészre vetített 20%-os mértékre becsüljük. Amint azt a III.6.1.1.3. *A fejlesztés időhorizontja* alponban bemutattuk, úgy a ráfordítások, mint a bevételek várhatóan 2024. decemberében érik el az 50%-os mértéket. Ennek megfelelően az annuitást 1,5 évvel, az inflációt a projekt futamidejére átlagosan becsült 12%-kal kalkuláltuk. A kapott eredményt az Ingatlan egyedi adottságai miatt a III.6.1.3.2. *Az összehasonlító adatok értékelése* alponban bemutatottak szerint 30%-kal, illetőleg az osztatlan közös tulajdoni jellegre való tekintettel további 10%-kal csökkentettük. A számítást a következő oldalon lévő táblázat tartalmazza.

MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS			
Bevételek (ÁFA nélkül)			849.259.843 Ft
Ráfordítások (ÁFA nélkül)			-555.841.832 Ft
Fejlesztői profit önrész után	213.374.983 Ft	20%	-42.674.997 Ft
Eredmény			250.743.014 Ft
Annuitás	1,50 év	12%	211.544.534 Ft
Egyedi adottságok		-30%	-63.463.360 Ft
Osztatlan közös tulajdon		-10%	-21.154.453 Ft
Maradványérték			126.926.720 Ft
Maradványérték kerekítve			126.900.000 Ft

Az Ingatlant építési telekként értékelve annak hipotetikus piaci értéke a bemutatottak szerint a hozamszámításon alapuló megközelítéssel, kerekítve 126.900.000 Ft.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.2. Az Ingatlan értékelése építési telekként, a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel

Az értékelést a III.6.1.3 *A bevételek becslése* alponban az értékesítési ár meghatározása során bemutatott elveknek megfelelően végeztük el. Olyan összehasonlító ingatlant, amelyik hasonló erősen lejtős terepen, hasonlóan hosszú, és a szokásosnál meredekebb nyúlványon át közelíthető meg, továbbá figyelembe véve, hogy egy a méretei alapján 3 lakás kialakítására alkalmas telken csak 1 lakás helyezhető el, nem találtunk, így ezeket a tulajdonságokat, mint egyedi adottságokat fogjuk értékelni. Ezen adottságok azonban nem tartalmazzák azt a költséget, amellyel a behajtó kialakítható és a hosszú, meredek behajtón át a közművek a telek beépítés szempontjából figyelembe vehető határáig felvezethetők. Más lehetőség hiányában az Ingatlan tényleges piaci értékét úgy kaphatjuk meg, hogy ezt a költséget az összehasonlító elemzéssel meghatározott értékből levonjuk.

III.6.2.1. Összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok legfontosabb paramétereit az alábbi táblázatban mutatjuk be, a hirdetési lapokat a szakvélemény 14. sz. melléklete tartalmazza.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉPÍTÉSI TELEKRE							
Lokáció	Terület	Övezet	Közmű	Panorámás	Egyéb	Kínálati ár	
II. ker. Törökvész (1)	1.020 m ²	Lke-2/SZ-9	n.a.	nem	-	405 MFt	397.059 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (2)	1.071 m ²	Lke-2/SZ-24 ¹	telken belül	nem	bontandó cs. h.	450 MFt	420.168 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (3)	1.100 m ²	Lke-2/SZ-24 ¹	telken belül	nem	bontandó cs. h.	450 MFt	409.091 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (4)	1.336 m ²	Lke-2/SZ-9	telken belül	nem	forgalmas úton	295 MFt	220.808 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (5)	1.400 m ²	n.a. ²	telken belül	nem	bontandó ház	479 MFt	342.143 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (6)	1.600 m ²	n.a. ²	telken belül	igen	-	499 MFt	311.875 Ft/m ²

¹ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5² beépíthetőség 15%

III.6.2.2. Az összehasonlító adatok értékelése

Az összehasonlító adatok korábban bemutatott elveknek megfelelő értékelését a következő táblázatban foglaltuk össze.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE								
Lokáció	Terület	Korr.	Övezet	Korr.	Közmű	Korr.	Panorámás	Korr.
Az értékelt ingatlan								
II. ker. Vöröstorony lejtő	1.267 m ² ¹		Lke-2/SZ-9		utcában		részben ²	
Az összehasonlító ingatlanok								
II. ker. Törökvész (1)	1.020 m ²	0%	Lke-2/SZ-9	0%	n.a.	-	nem	5%
II. ker. Törökvész (2)	1.071 m ²	0%	Lke-2/SZ-24 ³	-20%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (3)	1.100 m ²	0%	Lke-2/SZ-24 ³	-20%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (4)	1.400 m ²	0%	n.a. ⁴	0%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (5)	1.600 m ²	10%	n.a. ⁴	0%	telken belül	-5%	igen	-5%
Átlag								
Átlag a kiugró értékek nélkül								

¹ beépítés szempontjából figyelembe vehető terület 1.100 m²² kétszintes épület felső szintjéről³ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5⁴ beépíthetőség 15%

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE (FOLYTATÁS)								
Lokáció	Egyéb	Korr.	Összes	Egyedi ⁵	Osztatlan tul.	Kínálat	Kínálati ár	Érték
Az értékelt ingatlan								
II. ker. Vöröstorony lejtő	nyúlványos							
Az összehasonlító ingatlanok								
II. ker. Törökvész (1)	-	-20%	-15%	-30%	-10%	-10%	397.059 Ft/m ²	191.363 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (2)	bontandó cs. h.	-5%	-25%	-30%	-10%	-10%	420.168 Ft/m ²	178.676 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (3)	bontandó cs. h.	-5%	-25%	-30%	-10%	-10%	409.091 Ft/m ²	173.966 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (4)	bontandó ház	-5%	-5%	-30%	-10%	-10%	342.143 Ft/m ²	184.295 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (5)	-	-20%	-20%	-30%	-10%	-10%	311.875 Ft/m ²	141.467 Ft/m ²
Átlag								173.953 Ft/m²
Átlag a kiugró értékek nélkül								178.979 Ft/m²

¹ beépítés szempontjából figyelembe vehető terület 1.100 m²² kétszintes épület felső szintjéről³ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5⁴ beépíthetőség 15%

⁵ * erősen lejtős terep, kertként korlátozottan használható
 * hosszú, meredek lejtő, gyalog különösen kényelmetlen
 * csak 1 db gépkocsi részére alakítható ki álláshely

III.6.2.3. Az érték meghatározása

Az Ingatlant építési teleknek feltételezve annak piaci értékét (a nyúlványon kialakítandó behajtó és az ott vezetendő közművek költségét, valamint az épület és a kert építési költségének a terepadottságok miatti többletét figyelmen kívül hagyva) a bemutatottak szerint a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel $1.267 \text{ m}^2 \times 178.979 \text{ Ft/m}^2 = 226.766.696 \text{ Ft}$ -ban határozzuk meg.

Azon építési munkák költségét (a behajtó út és az ott kiépítendő közművek, valamint a telekbeépítése kapcsán a terep adottságok miatti többlet), melyek az összehasonlító ingatlanok esetében nem merülnek fel, a III.6.1.3. A ráfordítások becslése alpontban bemutatott számítások alapján vettük figyelembe, ugyanúgy az épület és a kert építési költségének a terepadottságok miatti többletét az ugyanott bemutatott építési költségben foglalt 10%-os többlettel vettük figyelembe. Figyelembe vettük továbbá a járulékos költségeknek a többlet építésköltségek miatti megnövekedését is.

A NYÉL ADOTTSÁGAI MIATTI TÖBBLETKÖLTSÉGEK			
<i>Nyél miatti többlet az átlagoshoz képest</i>			
behajtó út kialakítása			18.633.750 Ft
a nyélen kiépítendő közművek			18.609.000 Ft
<i>A nyél miatti többlet összesen</i>			37.242.750 Ft
Terep miatti többlet az átlagoshoz képest	431.202.000 Ft	110%	39.200.182 Ft
Építési költség-többletek összesen			76.442.932 Ft
Járulékos költségek		13,7%	10.442.619 Ft
Többletek összesen			86.885.551 Ft

Az Ingatlant építési telekként értékelve annak hipotetikus piaci értéke a bemutatottak szerint a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel

$226.766.696 \text{ Ft} - 86.885.551 \text{ Ft} = 139.881.144 \text{ Ft}$, kerekítve **139.900.000 Ft.**

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.3. Az építési teleknek tekintett Ingatlan végső hipotetikus piaci értéke

Az építési teleknek tekintett ingatlan hipotetikus piaci értékét

- a hozamszámításon alapuló megközelítéssel 126.900.000 Ft-ban
- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel 139.900.000 Ft-ban

határoztuk meg.

Értékelésünk során úgy a hozamszámításon alapuló megközelítés, mint a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés alkalmazása során kellő mennyiségű és megbízhatóságú input adat volt felhasználható. A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés során az Ingatlan adottságai miatt az átlaghoz képest jóval magasabb korrekciós tényezők alkalmazása volt szükséges. A magas korrekciós tényezők alkalmazása jelentősen megnöveli a kapott érték bizonytalanságát. A hozamszámításon alapuló megközelítés során az Ingatlan egyedi adottságai sokkal jobban kezelhetők voltak, így az ezzel a megközelítéssel kapott érték bizonytalanságát is jóval kisebbnek ítéljük. Figyelemmel arra is, hogy amint a módszertani fejezetben írtuk, egy hozamtermelésre alkalmas ingatlan esetében a hozamszámításon alapuló megközelítéssel kapott érték a piaci érték legjobb közelítése, az alábbi megállapításra jutottunk.

Az építési teleknek tekintett Ingatlan végső hipotetikus piaci értékét a hozamszámításon alapuló megközelítéssel kapott értékkel azonosan, 126.900.000 Ft-ban határozzuk meg.

A Megrendelő tulajdoni hányadának hipotetikus értéke a tulajdoni hányad arányában (3840/7602) 64.101.026 Ft.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.4. A jelenleg (rendezetlen jogi) állapotú Ingatlan értékelése

Rendezetlen jogi állapotú ingatlanok értékelésére sem kialakult gyakorlat, sem általánosan elfogadott, eseti eltérésekkel alkalmazható elmélet sincsen, így konkrét arányszám sincs, mely a rendezett és a nem rendezett jogi állapotú ingatlanok értékviszonyát akár csak közelítő jelleggel, ökölszabály módjára leírná.

Ha urbanus környezetben egy ingatlan rendezetlen jogi állapotú vagy nem építhető be, akkor érdemi (építési teleknek megfelelő) hasznosítása csak akkor lehetséges, ha azt részben vagy egészben más ingatlanhoz vagy ingatlanokhoz csatolva az így létrejövő új ingatlannak, ingatlanoknak lehetséges a beépítése, vagy megnövelt területe jobb hasznosítást tesz lehetővé. Ez a lehetőség azonban a gyakorlatban jelentősen korlátozott, hiszen az ingatlan kizárólag a vele közvetlenül határos más ingatlan, ingatlanok számára jelenthet érdemi többletet, márpedig egy ingatlannak általában 3-4 határ-szomszédja van – ez egyes esetekben természetesen (akár jóval) több is lehet.

Azaz az Ingatlant részben vagy egészben megszerezni, és érdemben hasznosítani kívánó potenciális felek száma rendkívül korlátozott. Bár e felek számára az ingatlan vagy annak egy része akár építési telekárón, speciális esetben akár annál (jóval) magasabban is érdeklődésre tarthat számot, a potenciális felek számának korlátja jóval nagyobb valószínűséggel hat az ingatlan értékére azáltal, hogy részükről igény felmerül-e egyáltalán. Ennek alapján egy-egy konkrét ügylet esetében nagy valószínűséggel rendkívül eltérő értékarányokkal találkozhatunk, így konkrét ügyletek tapasztalatai nem alkalmazhatók más esetekre.

Szakértői megfontolások, a fentiek együttes elemzése alapján úgy gondoljuk, hogy a rendezetlen jogi állapotú telkek értéke általában nem ér többet a beépíthető telekérték 40%-ánál. Ennek alapján a jogilag rendezetlen állapotú Ingatlan piaci értékét $126.900.000 \times 40\% = 50.760.000$ Ft-ra becsüljük. Az Ingatlan abban az esetben, ha jogi állapotát rendezik, és akkor nem beépíthetőnek fog minősülni, mai áron ugyanennyit fog érni, hiszen (a spekuláció esetét leszámítva, ami nem ingatlanértékelési kategória, így egy értékbecslés nem is vizsgálja) senki nem ad többet a nem beépíthetőnek minősülő ingatlan értékénél, ha nem tudható, hogy a jogi rendezést követően beépíthető lesz-e vagy sem.

A jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú Ingatlan piaci értékét szakértői megfontolások alapján 50.760.000 Ft-ban határozzuk meg.

A Megrendelő tulajdoni hányadának értéke a tulajdoni hányad arányában (3840/7602) 25.640.410 Ft.

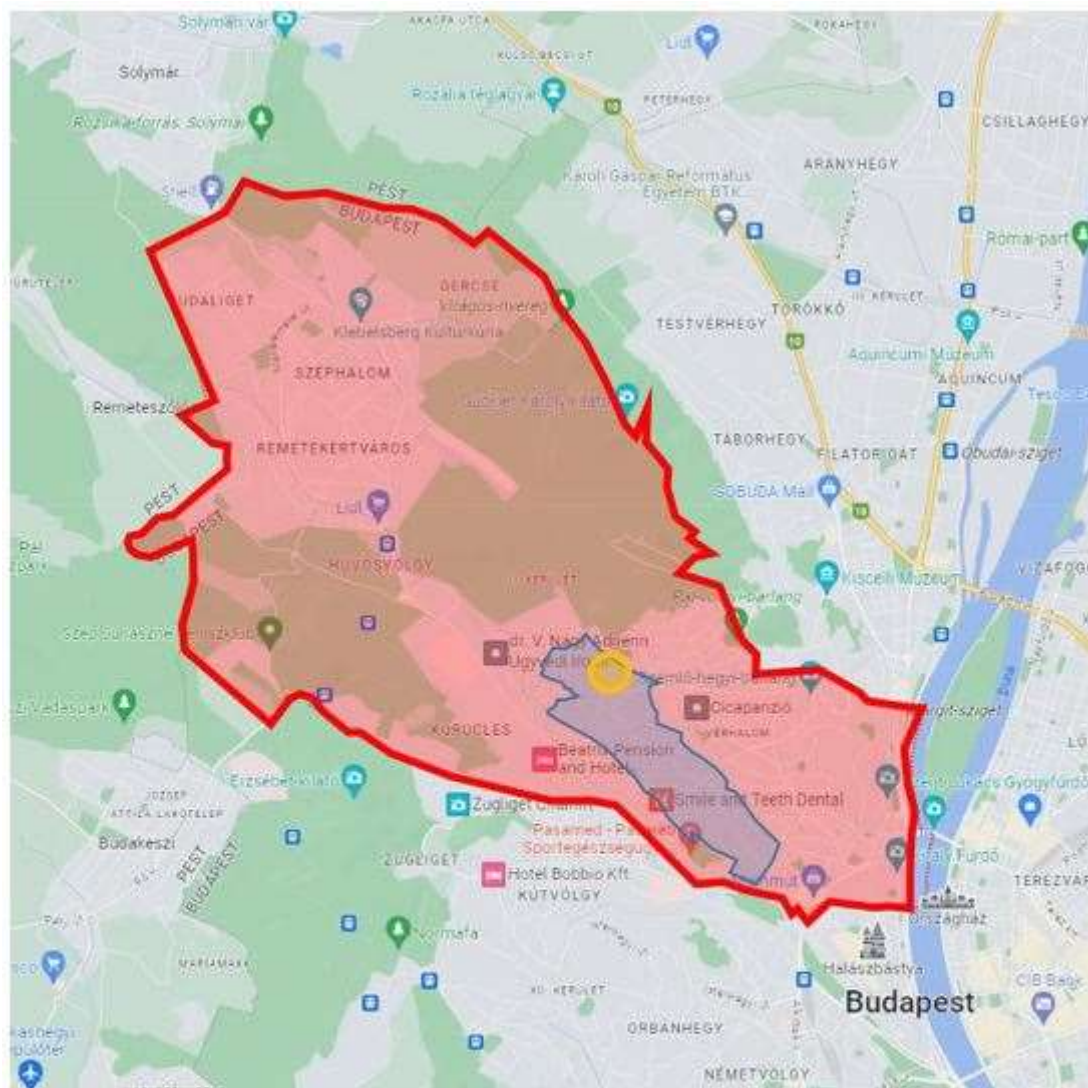
Esetünkben ez az érték megegyezik a nem beépíthetőnek tekintett Ingatlan hipotetikus értékével.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

MELLÉKLETEK

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | Átnézeti térkép |
| 2. sz. melléklet: | E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat |
| 3. sz. melléklet: | E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat |
| 4. sz. melléklet: | Az Ingatlan utca felőli felméréséről készült geodéziai vázlat |
| 5. sz. melléklet: | Felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása |
| 6. sz. melléklet: | Közműtérképek |
| 7. sz. melléklet: | Telek-határrendezési vázrajz |
| 8. sz. melléklet: | A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve |
| 9. sz. melléklet: | A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló módosított építési engedélyezési terve |
| 10. sz. melléklet: | Az iker-gépkocsitároló módosított építési engedélye |
| 11. sz. melléklet: | A KÉSZ-nek az Lke-2/SZ-9 építési övezetre vonatkozó előírásai |
| 12. sz. melléklet: | A Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részlete |
| 13. sz. melléklet: | Az OTÉK parkolással kapcsolatos egyes rendelkezései |
| 14. sz. melléklet: | Az összehasonlító ingatlanok hirdetési lapjai |
| 15. sz. melléklet: | Fényképdokumentáció |

1. SZ. MELLÉKLET ÁTNÉZETI TÉRKÉP



-  Budapest II. kerülete
-  Törökvész kerületrésze
-  Vöröstorony lejtő 11820/7 hrsz.

2. SZ. MELLÉKLET E-HITELES TULAJDONI LAP – TELJES MÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/264045/2023
 2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 7. "földföldvizsgálat alatt"
 1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 7. "földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1267 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatai
mévelési ág/kivett megnevezés/	mín. o	ha m2	ter. kat. jöv. ha m2 % fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1267	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 139/1267 törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28
 bejegyző határozat, érkezési idő: 69/1925/
 törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28

jogcím: "-" 8219/1939/
 jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/
 jogállás: tulajdonos
 név : Kurucz Sándor
 szül. : 1903
 cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B

2. tulajdoni hányad: 840/7602 törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11
 bejegyző határozat, érkezési idő: 8219/1939/
 törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/
 jogcím: "-" 8219/1939/
 jogállás: tulajdonos
 név : Kurucz Sándorné Égető Julianna
 sz. név: Égető Julianna
 szül. : 1913
 cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B

3. tulajdoni hányad: 1280/2534 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13
 bejegyző határozat, érkezési idő: 3764/1954/
 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: megváltás
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 2 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. hányad: 1280/2534 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 22274/1967/1967.12.05

törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: II. KER INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1027 BUDAPEST út 5

a kezelői jog a II/3. részre vonatkozik.

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. Vörös torony 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. Vörös torony lejtő 5. 1025

7. tulajdoni hányad: 417/7602 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kisházy Gyuláné

sz.név: Kurucz Irma

szül. : 1946

a.név : Égető Julianna

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Júlia utca 13

8. tulajdoni hányad: 139/2534 törölő határozat: 88210/1/2011/11.05.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 88210/1/2011/11.05.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Gábor

szül. : 1944

a.név : Égető Julianna

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész utca 110/B

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 3 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

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.

10. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Nóra Erzsébet

sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet

szül. : 1972

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51.fszt.4.

11. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Gábor Endre

sz.név: Kurucz Gábor Endre

szül. : 1977

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B.

12. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Réka Sarolta

sz.név: Kurucz Réka Sarolta

szül. : 1978

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Vidámvásár utca 105.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 4/8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 420/7602 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11

törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kisházy Gyuláné

sz.név: Kurucz Irma

szül. : 1946

a.név : Égető Julianna

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 13

14. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Nóra Erzsébet

sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet

szül. : 1972

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51.fszt.4.

15. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Gábor Endre

sz.név: Kurucz Gábor Endre

szül. : 1977

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B.

16. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Réka Sarolta

sz.név: Kurucz Réka Sarolta

szül. : 1978

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 5 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás

utalás: II /7, II /13.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Gábor Endre

sz.név: Kurucz Gábor Endre

szül. : 1977

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B.

18. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás

utalás: II /7, II /13.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Nóra Erzsébet

sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet

szül. : 1972

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B.

19. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás

utalás: II /7, II /13.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Réka Sarolta

sz.név: Kurucz Réka Sarolta

szül. : 1978

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B.

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. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V. KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 6/8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

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 : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr.Madarasz Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvis utca 44.

III. RÉSZ

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

törölő határozat: 114796/2/2012/12.05.11

Haszonélvezeti jog holtig tartó .

utalás: II /5-6.

jogosult:

név : Kurucz D. István

szül. : 1914

cím : 1087 BUDAPEST Százados út 3/13.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

Özvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Kurucz Sándorné Égető Julianna

sz.név: Égető Julianna

szül. : 1913

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 143114/1/2015/15.08.25

törölő határozat: 121866/1/2016/16.06.28

Végrehajtási jog 2 662 060 FT, azaz kétmillió-hatszázhatvankétezer-hatvan FT főkövetelés és

járulékal erejéig .

1916831740, NAV Észak-budapesti Adóigazgatóság (1387 Budapest, Pf.: 45.).

utalás: II /11, II /15.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 7/8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPEST I. KER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 144441/1/2015/15.08.27

törölő határozat: 111809/2/2016/16.06.07

Végrehajtási jog 2 603 988 Ft, azaz kétmillió-hatszázharmincezer-kilencszáznyolcvannyolc Ft adótartozás és járulékaik erejéig.

Ügyszám: 2016280197; ikt.szám: 5126977478, NAV Észak-budapesti Adóigazgatósága.

utalás: II /12, II /16.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

törölő határozat: 800402/4/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800467/1/2022/22.12.21

törölő határozat: 800017/3/2023/22.12.21

Telekalakítási eljárás megindítása

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 8 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPESTILKER.

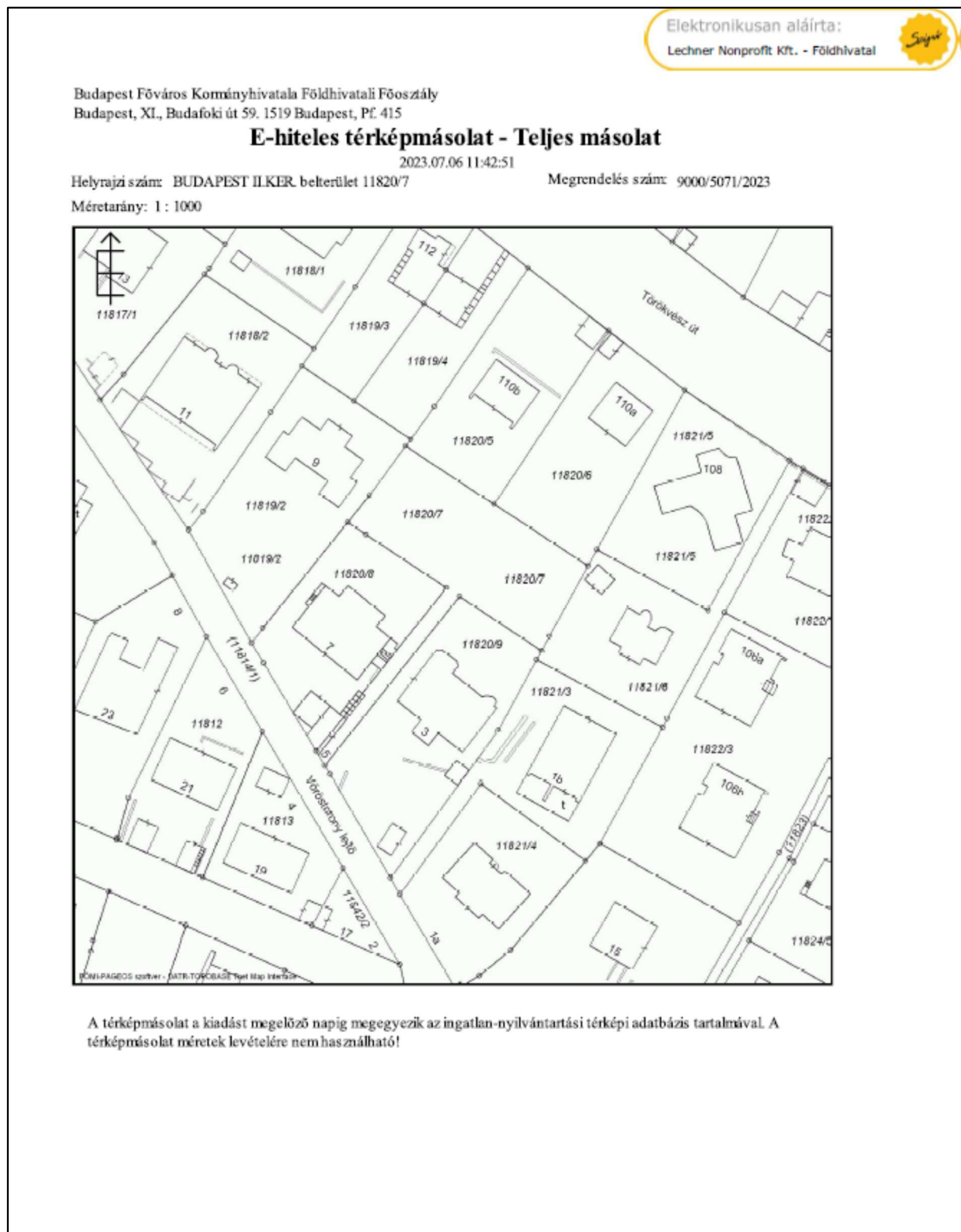
Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

3. SZ. MELLÉKLET E-HITELES TÉRKÉPMÁSOLAT – TELJES MÁSOLAT

4. SZ. MELLÉKLET AZ INGATLAN UTCA FELŐLI FELMÉRÉSÉRŐL KÉSZÜLT GEODÉZIAI VÁZLAT



**5. SZ. MELLÉKLET FELMÉRÉSI VÁZRAJZ – SZINTKÜLÖNBSÉG
MEGHATÁROZÁSA**

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

7. sz. melléklet

Munkaszám: 11820/7/2022

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

M=1:300

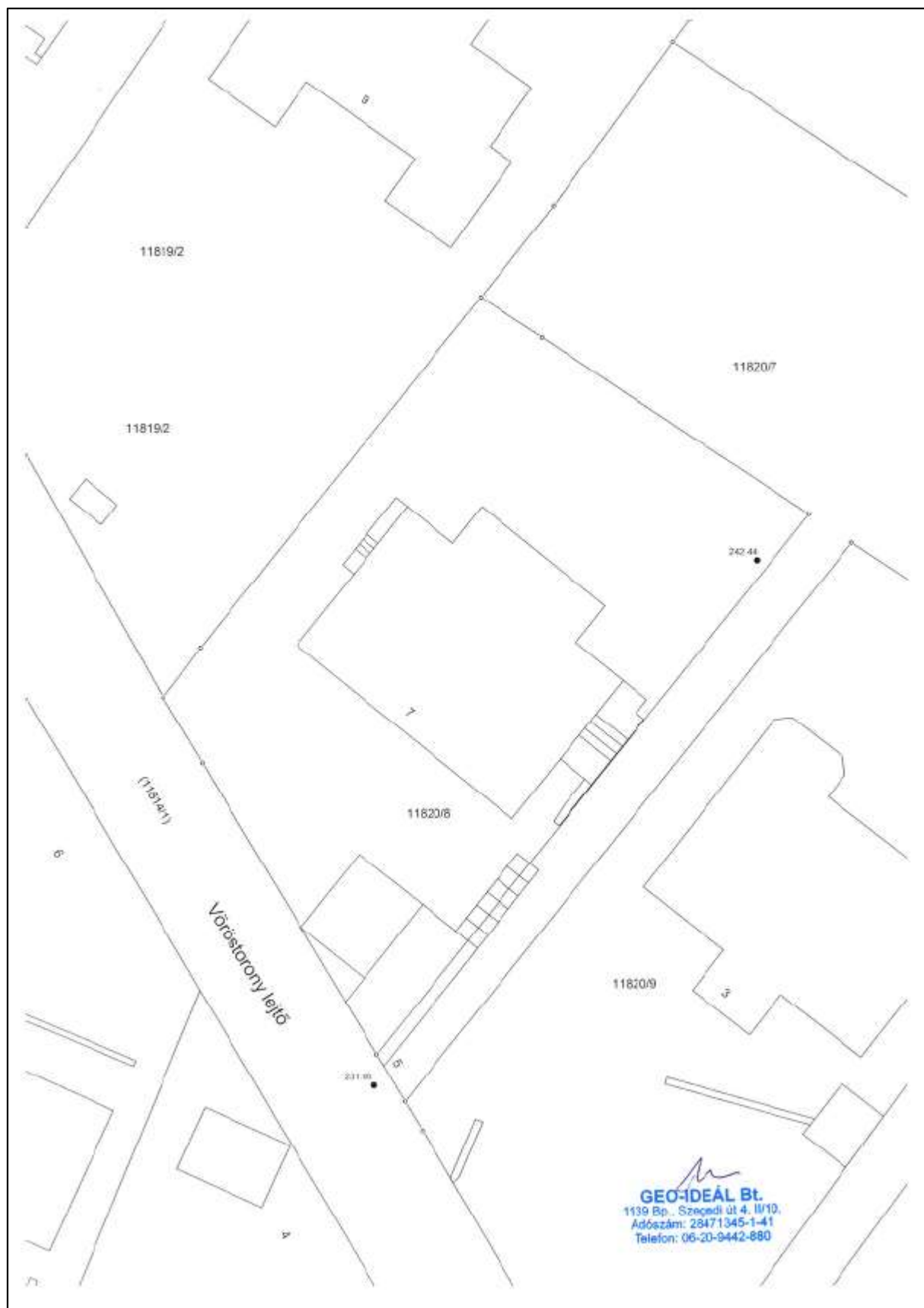
A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma: TRIMBLE R4, 5006415750,
VITEL licenc sz.: 2607

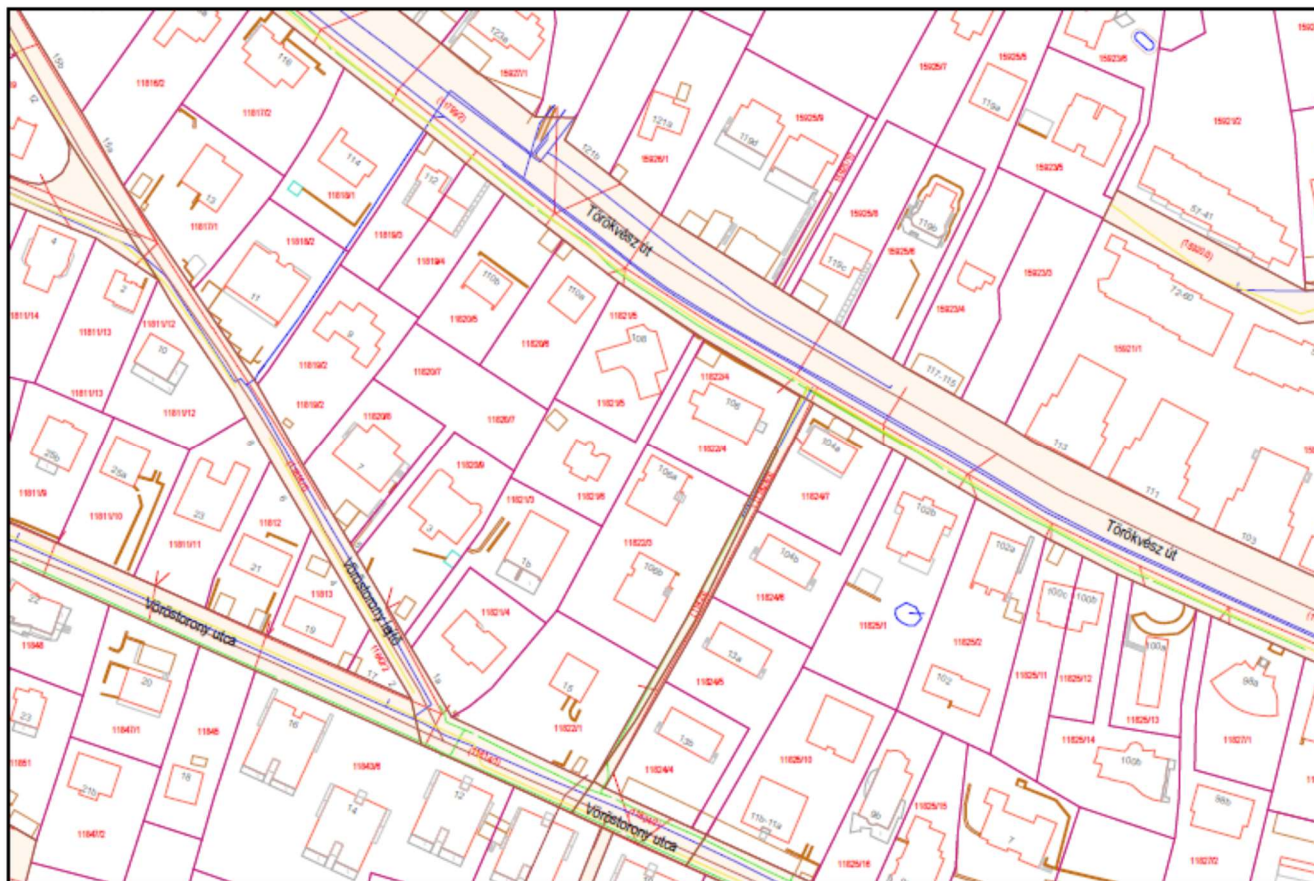
Budapest, 2022.11.23.

Készítette :

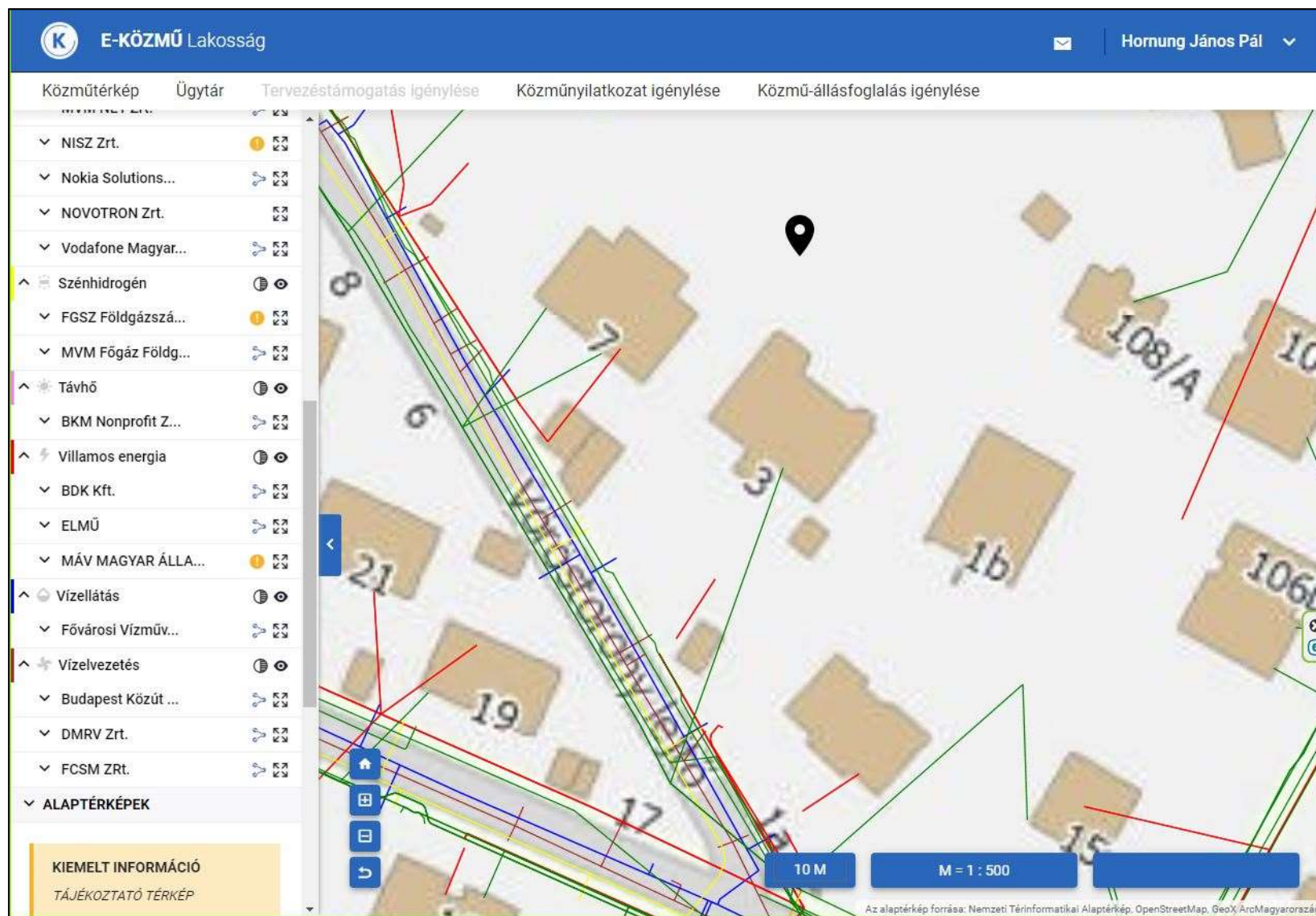

GEO-IDEÁL Bt.
1139 Bp., Szegedi út 4. II/10.
Adószám: 28471345-1-41
Telefon: 06-20-9442-880

Radics Róbert / Geo-Ideál Bt
7300/2017



6. SZ. MELLÉKLET KÖZMŰTÉRKEPEK**A közműterképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete – Megrendelői adatszolgáltatása**

Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban lévő közműtérképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete

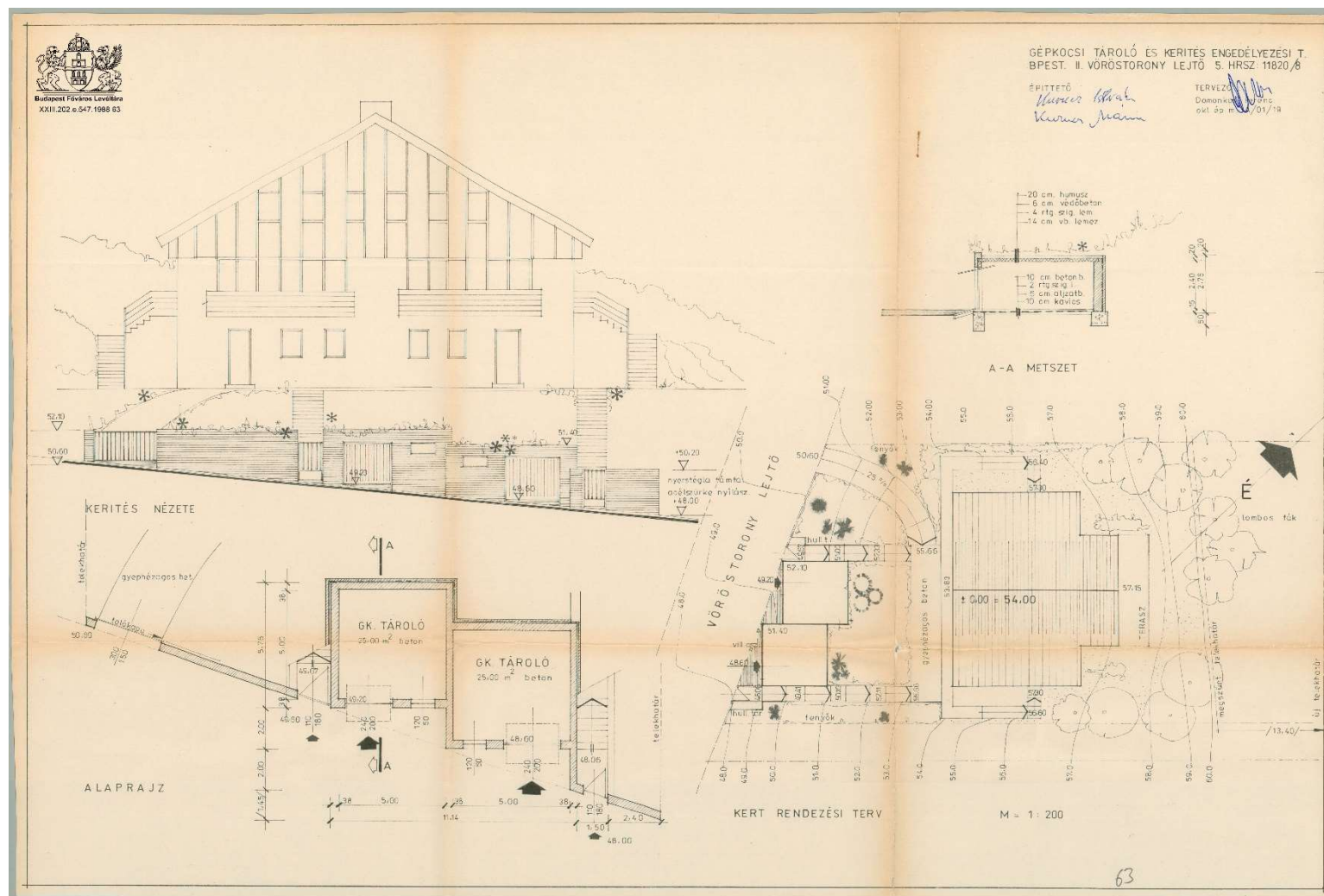


T-27924

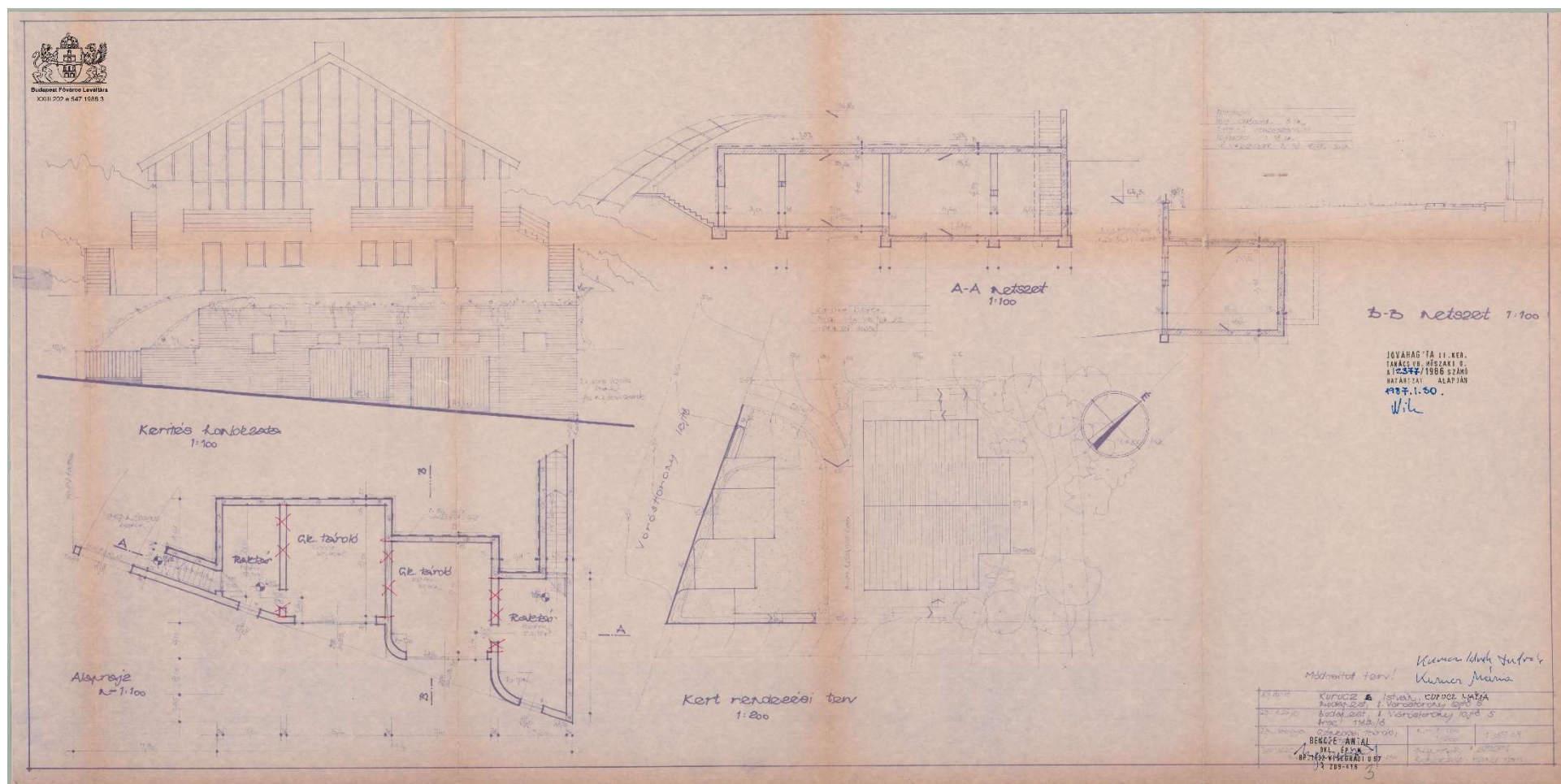


Budapest Főváros Levéltára
XV.17.e.308.T27924

8. SZ. MELLÉKLET A 11820/8 HRSZ. ALATTI IKER-GÉPKOCSITÁROLÓ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE



9. SZ. MELLÉKLET A 11820/8 HRSZ. ALATTI IKER-GÉPKOCSITÁROLÓ MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE



10. SZ. MELLÉKLET AZ IKER-GÉPKOCSI TÁROLÓ MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYE

BUDAPEST PÓVARS II. KERÜLETI TITKOS VN. HÍRKEZŐ OSZTÁLYA
1277. Budapest, II. ker. Mészáros liget 4. sz.

Sales: 1.3377/1986
Ricardo Nikelottin
Telefon: 356-130

[illegible]
$$H^1(\mathbb{A}^n, \mathbb{Z}) \cong \mathbb{Z}^n$$

Turner: Evelyn Anderson
Turner: 11-12

[illegible]

Az igazságom az övéhez feltétlenül válik.

7. 1995/1996 m. bauginamų vertinimo ataskaita patvirtinta ir patvirtinama.

[illegible]

It is typical especially in patients having the anamnestic reaction to the virus vaccine. Agglutination is observed in patients with the 1st and 2nd.

As pointed out by the Special Criminal Prosecutor, the FBI
ignores the fact that the FBI has been unable to establish any
connection between the subject and the subject's alleged associates.
The FBI has also failed to establish any connection between the
subject and the subject's alleged associates.

As pointed out a number of times already, as required by law, we have not been able to determine the exact date of the birth of the child. The only information we have is that the child was born in the year 1941 - 1942.

As a result, the following is a list of the names of the persons who are known to have been in contact with the person named above, and who are known to have been in contact with the person named above, and who are known to have been in contact with the person named above.

JOURNAL OF EDWARDS LEVELLING

Az ítélet mentén csak a határozat jogerőre emelkedése után az ügy-
dőlvetési számlákkal ellátott helyszínre az előírt körű a pótló-
zat közzétételét követően szabad elvégezni.

Az ítélet munka befejezését követően 15 napon belül határidőre
bírósághoz fordul engedélyt kell kérni. A munka elvégzése és kell
jelenteni.

Határozat meghozatalánál az 1954. évi III. tv. (4) bekezdésben
szövegezték szerint a 0202 és 0203 számúak alapján a fellebbezés
vettem

A határozat ellen a közzétételét követően 15 napon belül a Bud-
pest Fővárosi Községi VB. Városerősségi és Építkezési Közzétételre lehet
fellebbezni. A fellebbezést 50.-Ft illetékkel kell ellátni a Budapest
Fővárosi VB. Tanácsa Szakszolgálatánál kell benyújtani.

T E R M E K E L E S :

Igy határozat a 11820/7 VILK. 39. / 39. és 39. sz. szövegezték alapján a
szövegezték alapján.

7. sz. szövegezték alapján:

1. Kucsera István Andrák Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
2. Kucsera István
3. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
4. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
5. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
6. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
7. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
8. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.
9. Kucsera István Rt. VILK. 39. sz. szövegezték alapján a. 3-11.

B u d a p e s t, 1955. május 23.

Dr. János Hornung
Jelölés
szakszolgálati vezető



BUDAPEST FŐVÁROS LEVÉLTÁRA

Kiadás helye:

60

11. SZ. MELLÉKLET A KÉSZNEK AZ LKE-2/SZ-9 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

...

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

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

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

b) a telekterület, vagy

c) az építési övezet egyedi előírása

alapján.

(2) A számítás során

a)* az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben,

b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

(3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterületet* és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma

a) a 2. melléklet „§/1” jelölése esetén

aa) az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

ab) az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

...

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 szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) az **Lke-2** és az **Lke-3** jelű építési övezetek

aa) ^{*} általános előírásait rögzítő 93-94. §-sal, és

ab) ^{*} a részletes előírásait rögzítő 95-103. §-sal, 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 másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

93. § (1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

a) lakás,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) alapintézményi,

e) intézményi, úgymint

ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

eb) hitéleti,

ec) kulturális

ed) igazgatási, valamint

ee) egyéb intézményi,

f) irodai,

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

ga) ^{*} vendéglátó - az (5) bekezdés figyelembevételével -,

gb) sport,

gc) önálló parkolóház, mélygarázs,

gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint

ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(3)* Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézményi* és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület *általános szintterületének* felét, kivéve

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

b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.

(4) **Kereskedelmi** rendeltetés

a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és

b) telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50%-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m² *általános szintterülettel*

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) Vendéglátó rendeltetést - az *általános szintterületének* több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖu övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az *alapintézményhez*, *intézményhez* tartozó vendéglátó rendeltetésre.

(6) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.

(7) Nem létesíthető

a)* a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású - a tárolást szolgáló vagy egyéb - nem zárt építmény,

b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárpépület - kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,

c) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,

d) *sorgarázs* - a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.

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

a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;

b) ^{*} az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél **nagyobb** telken- eltérő szabályozás hiányában - a (9) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.

(9) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

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

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

(10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.

(11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.

(12) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(13) ^{*} A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - csak az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben helyezhető el:

a) a kerti pavilon,

b) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető.

(14) A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m²-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

94. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása

aa) elsődlegesen a *főépületen* belül,

ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben,

ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban, vagy

ad) lejtőoldali telken terepszint alatti előkerti építményben, emelőszerkezetes kialakítással történhet;

ae) ^{*} felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* túli járművek elhelyezését szolgálja, vagy ha a Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - településképi szempontból meghatározó területeken a KÖu övezetbe sorolt közterület melletti telken a

kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetéshez tartozó *parkolási kötelezettség* szerinti járművek elhelyezését szolgálja;

b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az *a)* pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az

ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

...

98. § (1) A (2) - (12) bekezdések szerinti Lke-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -

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

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

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

b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**

ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és

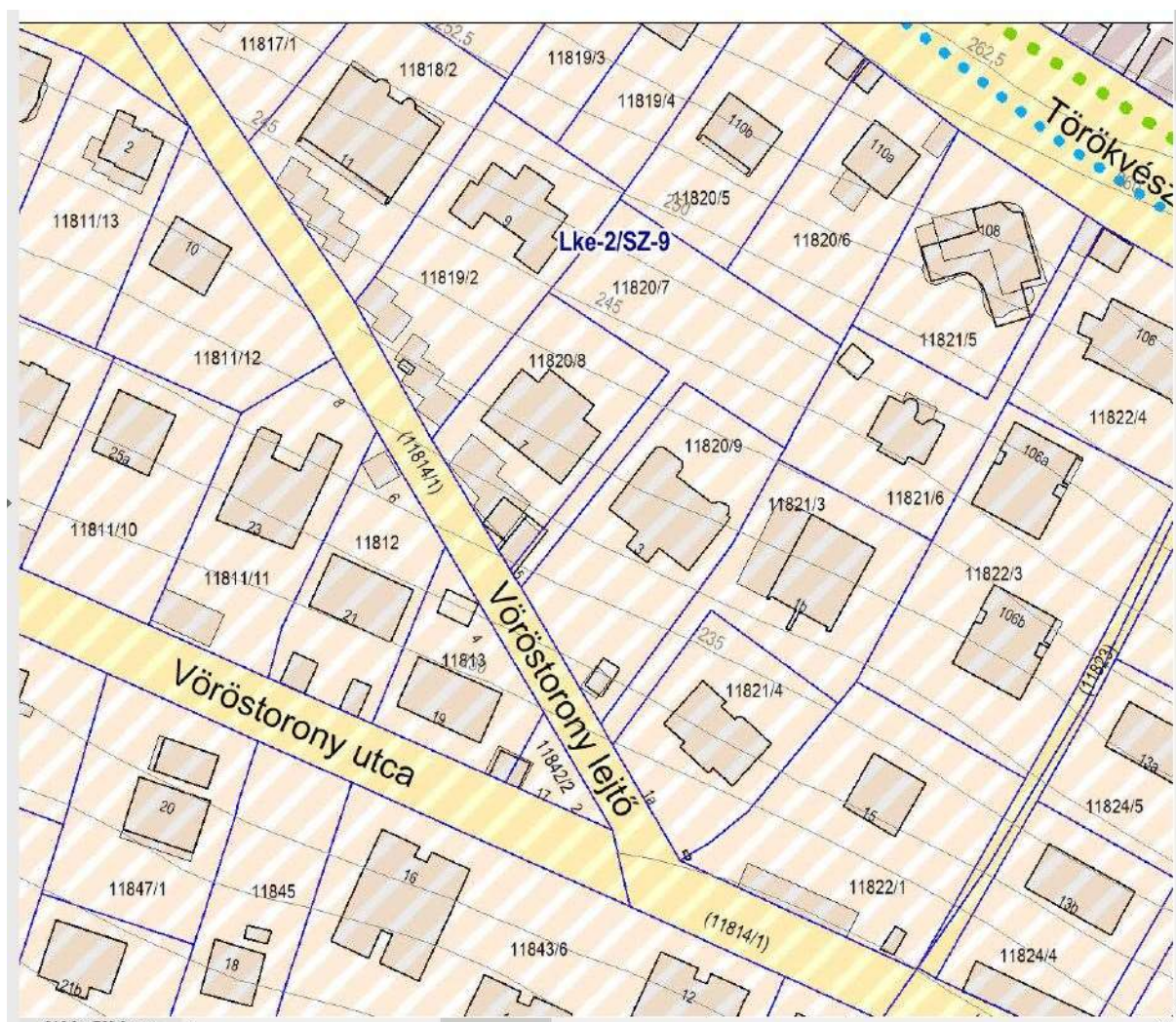
bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.

(2) Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:

a) **Lke-2/SZ-7,**

b) **Lke-2/SZ-9,**

12. SZ. MELLÉKLET A SZABÁLYOZÁSI TERVNEK AZ INGATLANRA VONATKOZÓ RÉSZLETE



13. SZ. MELLÉKLET AZ OTÉK PARKOLÁSSAL KAÉCSOLATOS EGYES RENDELKEZÉSEI

Gépjárműtároló

103. §⁴²⁷ (1)⁴²⁸ A gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, illetve gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.

(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.

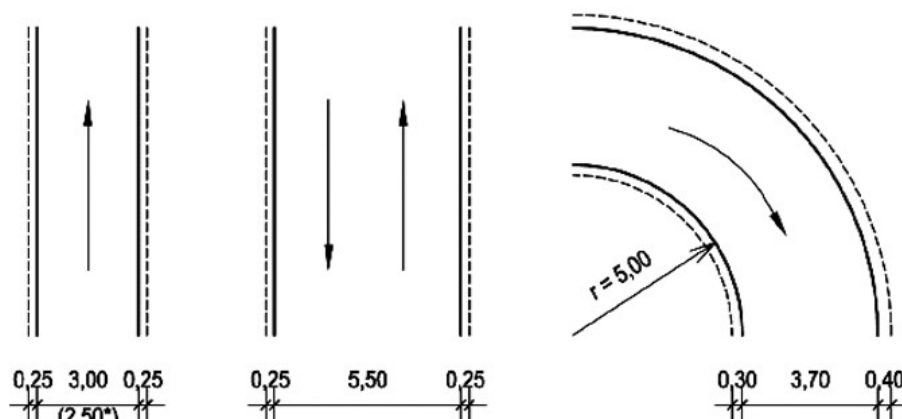
(4) A gépjárműtároló kialakítása, bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

(5)⁴²⁹ Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 6. számú melléklet szerinti megengedett legkisebb méreteket és legnagyobb lejtéseket kell alkalmazni.

6. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁵²⁹

A gépjárműtároló kialakításának méretei

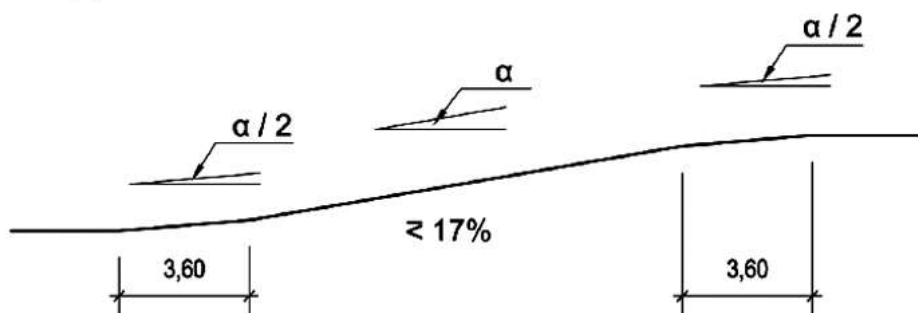
Gépjárműtárolók legkisebb méretezési előírásai (a megengedett legkisebb méretek és legnagyobb lejtések) legfeljebb 4,8 x 1,8 m vízszintes befoglaló méretű gépjármű figyelembevételével (nagyobb gépjármű esetén növelni kell a méreteket)



1. ábra: az álláshelyekhez vezető közlekedési út egyenes és íves szakaszai (rendszeres gyalogosforgalom nélkül)

Határolófal esetén legalább 0,25–0,4 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.

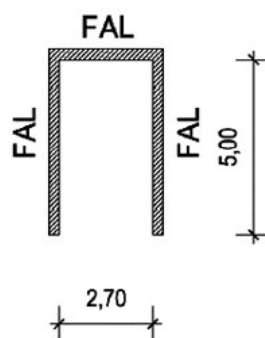
* Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.



2. ábra: az álláshelyekhez vezető lejtő (közlekedési rámpa)

A félesésű szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3–5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10%, vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.

parkolási szög	közl.folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00
90° esetén kétirányú forgalom is megengedett			
álláshely-szélesség (m)			
fal mellett, 90° esetén: 2,70 2,80 2,90			



3. ábra: álláshelyek és közlekedő folyosóik

Mozgáskorlátozottak legkisebb álláshely-szélessége: 3,6 m. Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.

14. SZ. MELLÉKLET AZ ÖSSZEHAISONLÍTÓ INGALANOK HIRDETÉSI LAPJAI

Összehasonlító adatok piacra termelt társasházi lakások értékeléséhez

2023. 07. 12. 23:23 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Magánszemély  +36 20 388 0096

ingatlan.com



II. kerület, Herman Ottó út
Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
445 millió Ft	150 m²	4

Ingtalan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	2023	Tájolás	délnyugat
Komfort	luxus	Kilátás	nincs megadva
Emelet	földszint	Erkély mérete	35 m²
Épület szintjei	4	Kertkapcsolatos	igen
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező megvenni
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	10 M Ft
Akadálymentesített	nincs megadva		

 **Energiatakarékos**

Átlag gázfogyasztás 	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Fűtés	hőszivattyú, padlófűtés, mennyezeti hűtés-fűtés
---	--	-------	--

<https://ingatlan.com/33391603/nyomat> 1/2

2023. 07. 12. 23:23 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Átlag	nincs megadva	Szigetelés	van
áramfogyasztás 		Energiatanúsítvány	AA+
Rezsiköltség	nincs megadva		
Közös költség	nincs megadva		

Eladó Pasarét-Törökvész találkozásánál, csendes utcába egy újonnan épülő 6 lakásos társasházban még 3 lakás.

A földszinten található 150m²-es lakás belső elrendezése, anyaghasználata, a szerkezetkész állapotig még változtatható. A lakáshoz tartozik egy 35m²-es terasz és egy kizárólagos használatú 250m²-es kert.

Teremgarázs ára : 20M Ft (2db beálló + 5m² tároló)

Jelenleg előértékesítési áron kínáljuk a lakásokat, 2023.05.31-ig történő 5% regisztrációs díj fizetése esetén.

Fizetési ütemezés: 35% szerződésbekötéskor, 35% szerkezetkész állapotkor, 30% átadáskor

Átadás várható ideje 2025. III. Negyedév.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33391603>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33391603/nyomat> 2/2

2023. 07. 12. 23:21 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

dr. Boglutz István
dr. Boglutz István

+36 30 222 7109



II. kerület, Törökvész út 110/B
Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
2,20 millió €	151 m²	4

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	2023	Tájolás	délnyugat
Komfort	luxus	Kilátás	panorámás
Emelet	3	Erkély mérete	115 m ²
Épület szintjei	3	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	van	Tetőtér	penthouse
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	8 M Ft
Akadálymentesített	igen		

 **Energiatakarékos**

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva		

<https://ingatlan.com/33085169/nyomtatas> 1/3

2023. 07. 12. 23:21 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	AA+

Büszkén bemutatjuk a legújabb rózsadombi luxus lakóházunkat, a Törökvész Villát.

Az épület mindössze 4 lakásos, a szóban forgó lakás a penthouse.

Rózsadomb rendkívül nyugodt és csendes építési telkéről van szó, mégis kiváló a közlekedése, akár tömegközlekedéssel is. (Közel a buszmegálló, a busz mégsem hallatszik. Jó párosítás, igaz?)

A telek és a lakások panorámája valóban zavartalan és élvezhető, nem csak mert igen lejtős hegyoldalra építünk, de a Villa alatti telek is a projekthez tartozik, örökre beépítetlen marad.

A Törökvész Villa lakásai tökéletes D-Ny-i tájolásúak, de tágas üvegfelületeiknek köszönhetően a nappal K-i, illetve Ny-i irányból is naposak lesznek.

A jó benapozottságát szolgálja, hogy a szomszédos lakóházak mindkét irányban a mi épületünk mögött helyezkednek el, így oldalról sem blokkolják a napsütést.

Az alaprajzok kialakításakor igyekeztünk a lehető legnagyobb mértékben elrendezést kialakítani, ugyanakkor a lakások belső beosztása könnyedén módosítható, nincs belső tartófal, ami korlátozná a lakások személyre szabását.

Külsőrakrész lakásokat kínálunk, a piacon a legmagasabb értékű és minőségű anyagokat ajánlva, ugyanakkor - akárcsak az alaprajzok kialakítását -, a belső anyagokat is teljes körűen lehetősége lesz kiválasztani.

A lakás minden helyiségében biztosítunk hővisszanyerős szellőztető rendszert, hűtőkaloriferrel, az állandó friss levegő biztosítása és a levegő igény szerinti szárítása céljából.

A Törökvész Villa további, változatos méretű lakásai iránt is érdeklődjön a fenti telefonszámunkon, készséggel állunk rendelkezésére.

Családi vállalkozásunkban 32 társasház projektet valósítottunk már meg a II. kerületben, legutóbbi beruházásaink a Rózsadomb Villa, a Rózsadomb Villapark, az Őzgida Villa, a Guyon Villa, a Herman Villa.



<https://ingatlan.com/33085169/nyomtatas> 2/3

2023. 07. 12. 23:21 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33085169>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33085169/nyomtatas> 3/3

2023. 07. 12. 23:22 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

dr. Boglutz István
dr. Boglutz István

ingatlan.com

+36 30 222 7109



II. kerület, Törökvész út 110/B

Eladó téglakás

Ár	Alapterület	Szobák
2,17 millió €	207 m²	5

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	2023	Tájolás	délnyugat
Komfort	luxus	Kilátás	panorámás
Emelet	1	Erkély mérete	42 m ²
Épület szintjei	3	Kertkapcsolatos	igen
Lift	van	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	8 M Ft
Akadálymentesített	igen		

 **Energiatakarékos**

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva		

<https://ingatlan.com/33085646/nyomtatas> 1/3

2023. 07. 12. 23:22 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	AA+

Bemutatjuk a mindössze 4 lakásos Törökvész Villa kertkapcsolatos, mégis zavartalan panorámájú lakását.

Rózsadomb rendkívül nyugodt és csendes építési telkéről van szó, melyen a lakások panorámája valóban zavartalan és elvehetetlen, nem csak mert igen lejtős hegyoldalra építünk, de a Villa alatti telek is a projekthez tartozik, örökre beépítetlen marad.

A Törökvész Villa lakásai tökéletes D-Ny-i tájolásúak, de tágas üvegfelületeiknek köszönhetően a nappal K-i, illetve Ny-i irányból is naposak lesznek. A jó benapozottságát szolgálja, hogy a szomszédos lakóházak mindkét irányban a mi épületünk mögött helyezkednek el, így oldalról sem blokkolják a napsütést.

Az alaprajzok kialakításakor igyekeztünk a lehető legnagyobb mértékben elrendezést kialakítani, ugyanakkor a lakások belső beosztása könnyedén módosítható, nincs belső tartófal, ami korlátozná a lakások személyre szabását.

Külcsrakész lakásokat kínálunk, a piacon a legmagasabb értékű és minőségű anyagokat ajánlva, ugyanakkor - akárcsak az alaprajzok kialakítását -, a belső anyagokat is teljes körűen lehetősége lesz kiválasztani.

A lakás minden helyiségében biztosítunk hővisszanyerős szellőztető rendszert, hűtőkaloriferrel, az állandó friss levegő biztosítása és a levegő igény szerinti szárítása céljából.

A Törökvész Villa további, változatos méretű lakásai iránt is érdeklődjön a fenti telefonszámunkon, készséggel állunk rendelkezésére.

Családi vállalkozásunkban 32 társasház projektet valósítottunk már meg a II. kerületben, legutóbbi beruházásaink a Rózsadomb Villa, a Rózsadomb Villapark, az Ózgida Villa, a Guyon Villa, a Herman Villa.



<https://ingatlan.com/33085646/nyomtatas> 2/3

2023. 07. 12. 23:22 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33085646>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33085646/nyomatas> 3/3

2023. 07. 21. 18:48 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély

+36 20 388 0096

II. kerület, Herman Ottó út 45.
Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
620 millió Ft	210 m ²	6

Ingatlan állapota	újszerű	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	2025	Tájolás	nincs megadva
Komfort	luxus	Kilátás	kertre néz
Emelet	1	Erkély mérete	25 m ²
Épület szintjei	4	Kertkapcsolatos	igen
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező megvenni
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	10 M Ft
Akadálymentesített	igen	Fűtés	hőszivattyú, padlófűtés, mennyezeti hűtés-fűtés
Átlag gázfogyasztás ⓘ	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Szigetelés	van
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva		

<https://ingatlan.com/33391723/nyomtatas> 1/2

2023. 07. 21. 18:48 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Rezsiköltség nincs megadva

Közös költség nincs megadva

Energiatanúsítvány **AA+**

Eladó Pazarét-Törökvész találkozásánál, csendes utcába egy újonnan épülő 6 lakásos társasházban még 3 lakás.

Az első emeleten található 210m²-es lakás belső elrendezése, anyaghasználata, a szerkezetkész állapotig még változtatható. A lakáshoz tartozik összesen 25m²-es erkély, terasz és egy kizárólagos használatú 250m²-es kert. Teremgarázs ára :30M Ft (3db beálló + 10m² tároló)

Jelenleg előértékesítési áron kínáljuk a lakásokat, 2023.05.31-ig történő 5% regisztrációs díj fizetése esetén.

Fizetési ütemezés: 35% szerződéskötéskor, 35% szerkezetkész állapotkor, 30% átadáskor

Átadás várható ideje 2025. III. Negyedév.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33391723>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33391723/nyomtatas> 2/2

Összehasonlító adatok építési telkek értékeléséhez

ingatlan.com

Hevér Judit
Engel & Völkers Hungary

+36 30 737 0577
+36 1 392 0388



II. kerület, Törökvész
Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
405 millió Ft	1020 m²

Beépíthetőség	15%	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

A II. kerületben, Törökvész exkluzív környékén eladó egy rendkívül ritka 1020 m²-es, DNY-i tájolású, a budai hegyekre panorámás, lejtős telek.
A négyzet alakú telek átmenő forgalomtól mentes utcában, zöld környezetben, csendes, nyugodt környéken található.
A terület rendkívül könnyen megközelíthető, és kiválóan kapcsolódik a város közlekedési hálójához. Az ingatlan mérete lehetővé teszi, hogy családi házat, vagy 2 lakásos ingatlant alakítson ki rajta.

Övezeti besorolás: Lke-2/SZ-9
Terepszint felett 15 %-os,
Terepszint alatt 25 %-os a beépíthetőség
Szintterületi mutató: 0,4
Építménymagasság: 7,5 m
Zöldterületi mutató: 75 %

2023. 06. 12. 16:02 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Valentin Andrea
Magnolia

+36 20 967 9748
+36 1 394 3244



II. kerület, Törökvész
Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
450 millió Ft	1071 m²

Beépíthetőség	20%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Törökvész egyik legkellemesebb utcájában kínálók eladásra egy 1071 nm-es sík telket, melyen egy családi ház áll (ez teljesen, vagy részben bontandó).

Teleknagyság: 1071 nm
Övezeti besorolása: Lk-2/SZ-24
Beépíthetőség: 20%
Ép. magasság 7,5m
Szintterületi mutató: 0,5%

Irányára 450m Ft.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33043894>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33043894/nyomtatas> 1/2

2023. 05. 12. 16:01 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Kovács Nóra
My Way Ingatlan

+36 70 276 2001




II. kerület, Törökvész
Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
450 millió Ft	1100 m²

Beépíthetőség	20%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Társasház építésére is alkalmas, sík, jó formájú telek Törökvész kiváló részén.
Akár cca: 550m2 ház építhető.

Övezeti besorolása: Lk-2/SZ-24
Beépíthetőség: 20%
Ép. mag.: 7,5m
Szintterületi mutató: 0,5%

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33180496>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33180496/nyomtatas> 1/2

2023. 05. 12. 16:01 ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Botlik Ildiko
Glorex Media Trade Kft.

+36 70 771 6363

II. kerület, Törökvész
Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
479 millió Ft	1400 m²

Beépíthetőség	15%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

1400 m2-es építési telek bontandó házzal eladó

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33601779>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33601779/nyomtatas> 1/2

2023. 07. 13. 17:24

ingatlan.com • Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Bischoff Viktória

Rose-Hill Agency Kft.



+36 30 990 1878

+36 1 326 9207

II. kerület, Törökvész

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
499 millió Ft	1600 m²

Beépíthetőség	15%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Rózsadomb oldalában eladó egy 1600 nm-es panorámás extra telek.

További információ csak leinformálható érdeklődőknek tudok adni.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33498556>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33498556/nyomatas>

1/2

15. SZ. MELLÉKLET FÉNYKÉPDOKUMENTÁCIÓ**1.**

Középen a Vöröstorony lejtő 3. sz. alatti ingatlan kapuja, tőle balra az Ingatlan nyúlványa, mellette a 11820/8 hrsz. alatti ingatlan túlépített tárolója.

**2.**

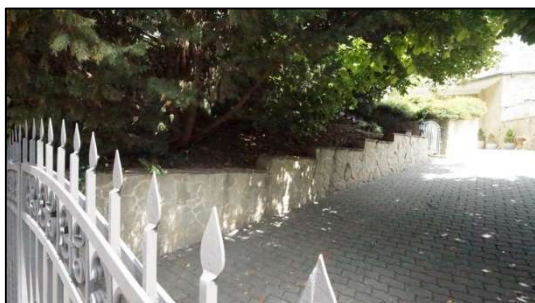
Az előző kép kisebb kivágásban.

**3.**

A nyúlványt lezáró kerítés, tőle balra a túlépített tároló.

**4.**

A nyúlványt lezáró kerítés, tőle jobbra a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan kapuja.

**5.**

A nyúlvány a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan felől.

**6.**

A nyúlvány a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan felől, háttérben a túlépített tároló.



7.

Kilátás a tervezett emeleti szintről, a bokrok kivágásával teljes panoráma.



8.

Kilátás a telek felső határától, a bokrok kivágásával háttérben a Széchenyihegy.



9.

Kilátás a tervezett hátsó homlokzat helyéről, a bokrok kivágásával háttérben a Széchenyihegy.



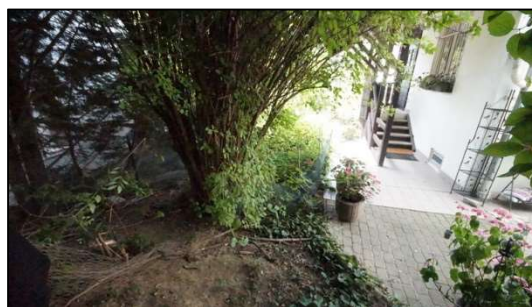
10.

A telek középső része a Vöröstorony lejtő irányában.



11.

A telek középső része a Kapy utca irányában.



12.

Baloldoldalon a nyúlvány kezdete, jobbra a 11820 hrsz. alatti ingatlanon lévő épület.