

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.26 08:35:51

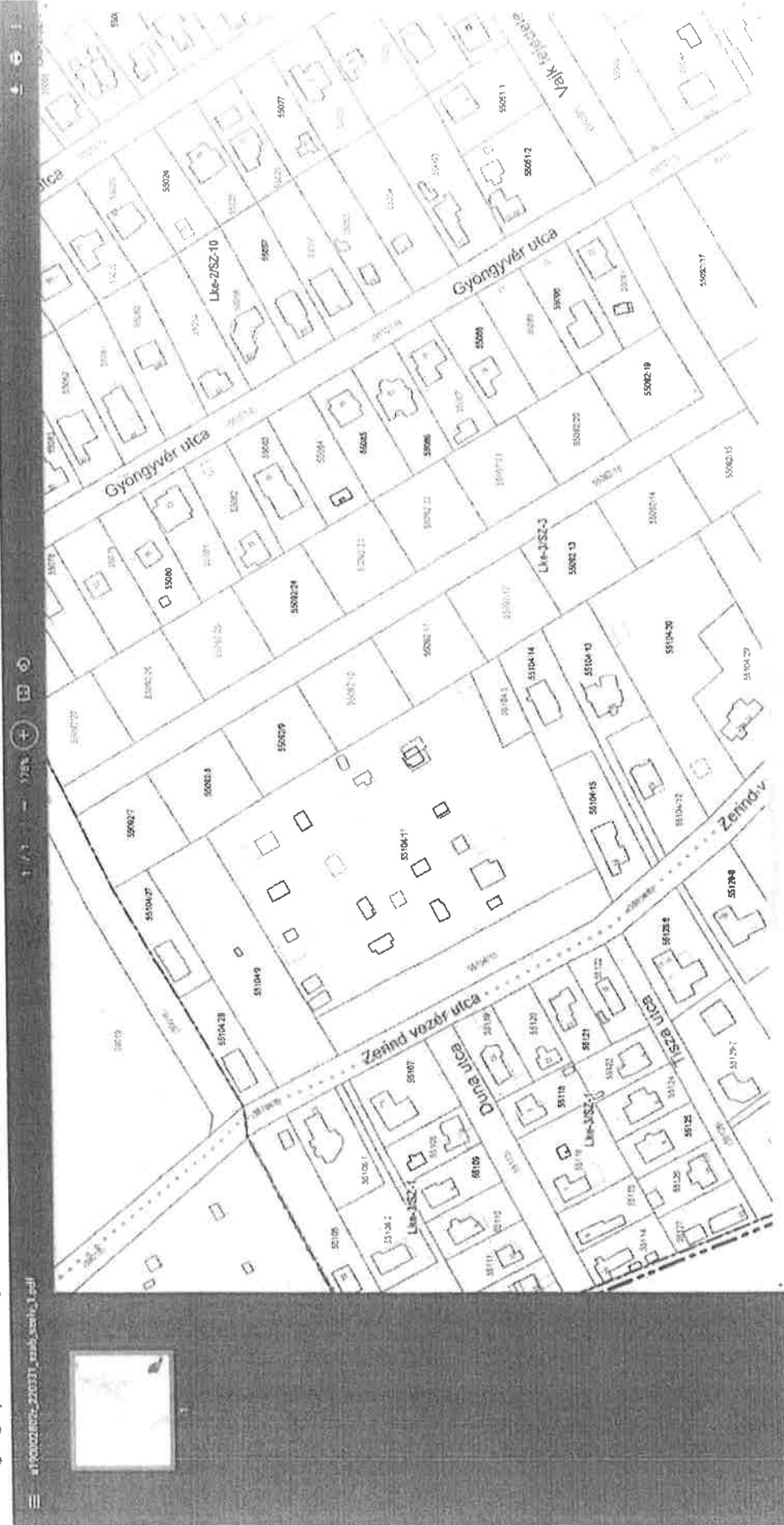
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 55104/10

Megrendelés szám: 9000/967/2022

Méretarány: 1 : 1000



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



3. st. melléklet

Budapest II. ker.

belterület

GEODÉZIAI VÁZLAT

Geodéziai vállalkozás neve

# FELMÉRÉSI VÁZLAT

Munka száma:

02\_55104\_10

az 55104/10 helyrajzi számú földrészlet felméréséről

55104/9

Méretarány: 1:500

Földrészlet területe:

1971 m<sup>2</sup>

Használati területek:

I.-327 m<sup>2</sup>

II.-349 m<sup>2</sup>

III.-245 m<sup>2</sup>

IV.-560 m<sup>2</sup>

V.-119 m<sup>2</sup>

VI.-89 m<sup>2</sup>

VII.-37 m<sup>2</sup>

VIII.-52 m<sup>2</sup>

IX.-193 m<sup>2</sup>



55107

55104/11

Duna U.  
(55113)

55119

55120

55121

55122

55123

55104/15

1.

KÉRESZKY ANDRÁS

Budapest, 2021. április 15.

Készítő:

01 0129



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 2022. ÁPR. 06.  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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

Ikt. szám: XXIV/137-4/2022  
Hiv. szám: XIV-24-6/2022  
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba  
Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér  
utca alatti (hrsz.: 55104/10) ingatlant érintő  
lehetőségekkel kapcsolatban.

### Helyben

### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

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

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

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ.

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

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

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

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

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

A KÉSZ 93. § (9) bekezdése:

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

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

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



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

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

Telefon: 346-5449  
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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

„31. § (1) Új épület elhelyezése során

b) ha a szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a telek mélysége, vagy az előkerttel csökkentett mérete 14,0 méternél kisebb, akkor a hátsókert mérete legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető amennyiben a szomszédos telek építési helye vagy meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.”

Álláspontunk szerint településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

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

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

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. április 4.

Tisztelettel:



Melléklet:

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





## 1. melléklet

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

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



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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

Ikt. szám: XXIV/285-2/2022

Hiv. szám: XIV-24-14/2022

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér  
utca alatti (hrsz.: 55104/5) ingatlan értékesítésével  
kapcsolatban történt megkeresés kapcsán

Helyben

**Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A Miniszterelnökség, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a tárgyi ingatlan a műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott, továbbá kerületi helyi védelemmel nem érintett.

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

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-keresogyors/council-ii-kerulet>.]

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

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

Álláspontunk szerint településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan zártkörű versenytárgyalással történő értékesítése. Ugyanis a tárgyi ingatlan az 55104/11 hrsz-ú telek használatán kívül más célra nem alkalmas, továbbá nem teljesülnek maradéktalanul az „építési telek” –kel kapcsolatos építésjogi feltételek. Azaz a tárgyi telek nem „építési telek”.

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

Budapest, 2022. szeptember 02.

Tisztelettel:

Trummer Tamás  
főépítész

Melléklet:

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

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

## 1. melléklet

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

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







Br. d. c. p. d., 2021. 12. 08.

Thyridaceae

KKP Perikanan Jember  
Kepi Bosen's GALT

DR. ~~HEIDI~~ ~~AND~~ ~~AS~~ 280204

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 DEC 09

x 10 / b1 - 13

### References

**NAGY SÁNDOR ÉV.**

Építésszerelési műszaki-, Ingatlanforgalmi szakon,  
országos hatáskörrel kijelölt Igazságügyi  
szakértő, épületenergetikai szakértő  
műszaki ellenőr

Vállalk. lg. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyl. szám: 1798

Szakértői lg. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

1145 BUDAPEST,

Bácskai u. 55,

Telefon: 0630/9447-354

[nagysandor1943@gmail.com](mailto:nagysandor1943@gmail.com)

[www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu](http://www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu)



## **BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10  
Megbízó: Bossányi Zsolt úr és tulajdonostársai

## Tartalomjegyzék:

1.	Alapadatok	3
2.	Az alábbi kérdésre vár választ a megbízó	3
3.	A földingatlan leírása	3
3.1.	A földingatlan beépíthetősége	5
4.	A kialakult valóságos állapot ismertetése	6
5.	A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai	8
6.	A vizsgált telek értékelése	10
7.	Válaszaim a feltett kérdésekre	11

**NAGY SÁNDOR ÉV.**Építészeti műszaki-, ingatlanforgalmi szakon,  
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi  
szakértő, épületenergetikai szakértő  
műszaki ellenőr

Vállalk. lg. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01090

IRM. nyil. szám: 1798

Szakértői lg. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

**1145 BUDAPEST,**

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

[nagysandor1943@gmail.com](mailto:nagysandor1943@gmail.com)[www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu](http://www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu)

## BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

### 1. Alapadatok:

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10

Megbízó: Bossányi Zsolt úr és tulajdonostársai

A vizsgálat célja: A szomszédos lakóingatlan használata  
szempontjából releváns földingatlan valós  
szabadpiaci forgalmi értékének megismerése:

### 2. A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:

2.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen  
szolgálat, és ha igen, az miben nyilvánul meg?

2.2. Amennyiben az 1. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai  
valóságában megnyilvánuló – szolgálatra vonatkozik, hogyan  
befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?

2.3. Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadpiaci  
forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

### 3. A földingatlan leírása:

A budapesti II/a kerület Zerind Vezér utca mentén húzódó  
földingatlan

alakja: hosszan elnyúló (közel) téglalap;

felszíne: kissé emelkedő észak-nyugati irányban, de  
egyébként egyenletesen sík;rendezettsége: kertészetileg rendezetlen, rajta elvadult erdő és  
átjárhatatlan bokros aljnövényzet;

kerítés: többnyire huzalfonattal kerített, de a kerítés számos

ponton megszakított, hiányos.  
közműellátás: nincs közművel ellátva, de az ingatlan előtt a  
közterület teljes közműves;

A földingatlan bemutatása a földhivatali térképkivonat alapján:

A földingatlan átlagos  
szélessége: 16-17,00 méter

Átlagos hossza: 115 méter

Területe: 1970 m<sup>2</sup>



A földingatlan látképe a  
Google Map alkalmazásban



### 3.1. A földingatlan beépíthetősége:

A tulajdoni lap szerint a föld „kivett beépítetlen terület”. Ezen belül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról. c. jogszabály térkép melléklete szerint Lke-3/SZ-3 építési övezet.



Az övezet főbb építési előírásai:

101. § (1) Az Lke-3/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel -**szabadonálló**.

Részletes szabályok a R. 2. sz melléklete szerint:

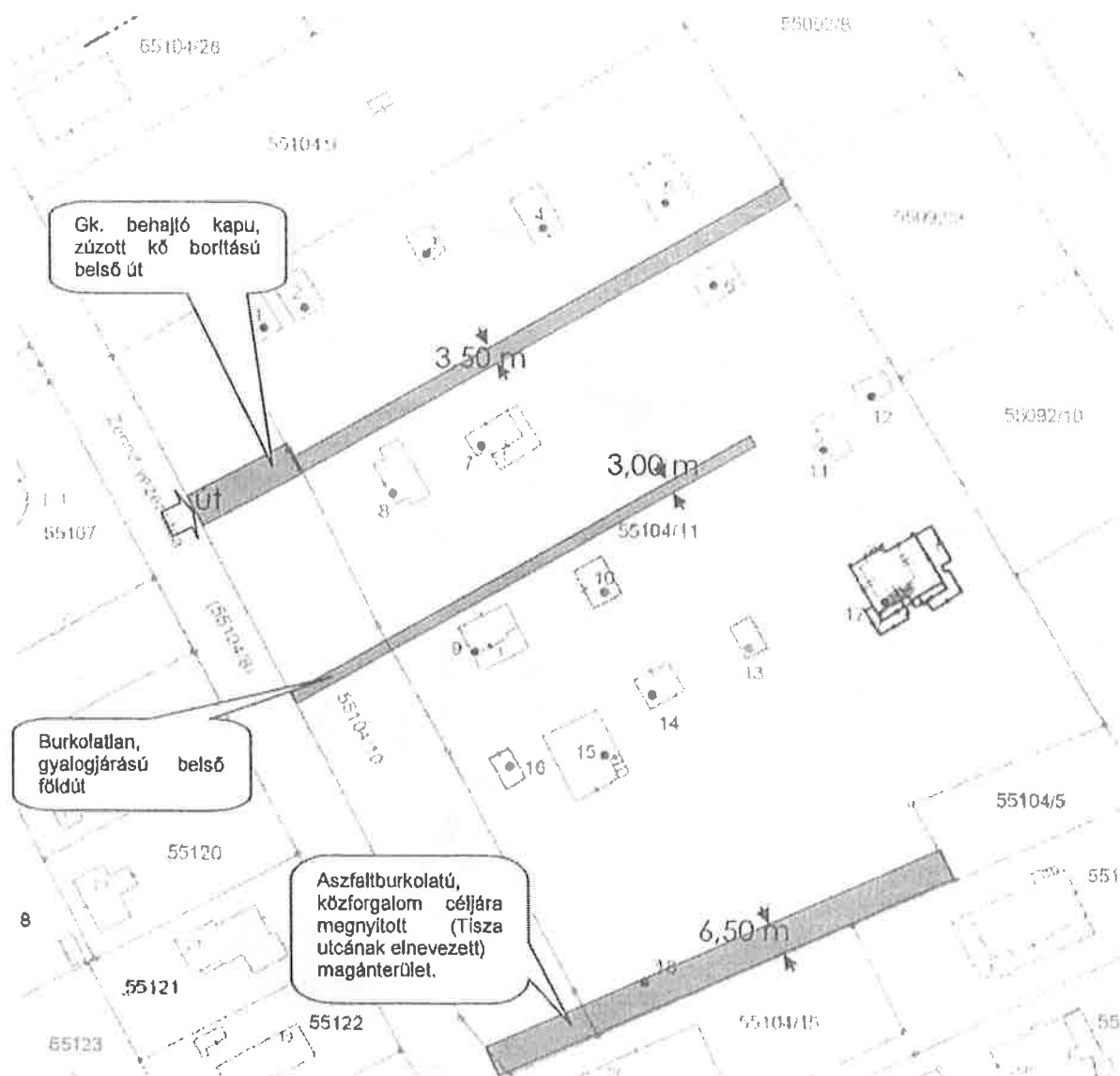
2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LEFESTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			legkisebb				legnagyobb				az épület legnagyobb				
3.			terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	szőlőterület aránya (%)	beépítési mértékhatár területi		szintterületi mutatója		épületmagasság (m)	épület legmagasabb pontja (m)	szabványos szélterület osztószáma	lakóterület alapján	egyéb előírás alapján
4.			övezetcsoport												
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELLE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	Bsz_TF	Bsz_TA	SZTM_A	SZTM_B	Ém	Pmax v. H v. Ép			
13	Lke-3/SZ-3	SZ	10000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	4/1	-	-

Alap esetben ez azt jelenti, hogy a 15 %-os felszín feletti határ alkalmazásával 295,5 m<sup>2</sup> szintterület építhető be, 6 méter épületmagassággal. Ez gyakorlatilag földszint + tetőtér szintekre elegendő.

#### 4. A kialakult valóságos állapot ismertetése:

A vizsgált földingatlant a természetben jelentős korlátozások terhelik. Ez abban valósul meg, hogy az észak-keletre mellette elhelyezkedő – több, mint egy hektáros – ingatlan tulajdonosai és használói, telküket **csak a vizsgált (55104/10) ingatlanon keresztül tudják megközelíteni.**

Ezért a vizsgált ingatlanon – a maga fizikai valóságában, évtizedek óta fennálló módon – **egyfajta átjárási szolgálat** jött létre. Ennek a megvalósult szolgálatnak a jellemzői:



Mindezek a valóságban kiépített és használt átjárások három helyen szakítják meg a /10 ingatlan egységét.



teljesítménye azonos azonos mértékű vízszintes elmozdulással érhető el.

Budapest II. ker.  
belsőterület

# FELMÉRÉSI VÁZLAT

SURVEY-GEO.BT.  
1122 Budapest, Károlyi utca 126.  
Tel: 06 1 460 0000

Geodéziai vállalkozás neve  
Munka száma 02\_55104\_10 az 55104/10 helyrajzi számú földterület felméréséről  
Mértévhány: 1:500

Földterület területe: 1971 m<sup>2</sup>  
Használati területek:

- I. 127 m<sup>2</sup>
- II. 349 m<sup>2</sup>
- III. 245 m<sup>2</sup>
- IV. 560 m<sup>2</sup>
- V. 119 m<sup>2</sup>
- VI. 89 m<sup>2</sup>
- VII. 37 m<sup>2</sup>
- VIII. 52 m<sup>2</sup>
- IX. 101 m<sup>2</sup>

Budapest, 2021. Április 15.

Készítette: Károlyi András - Működési és száma: 7488

Hívelt adva Kérészy úr felmérésének, az átjárást biztosító utak, megszakítások az önkormányzati telket az alábbi darabokra tör-  
delik:

I. terület: 327 m<sup>2</sup>

II. terület: 349 m<sup>2</sup>

III. – IV. terület: 805 m<sup>2</sup>

Összes maradvány: 1481 m<sup>2</sup>

Tehát az átjárásokkal érintett területek levonásával az önkor-  
mányzati telek hasznosítható területe mintegy 25 %-al csökkent.

Betekintést nyertem egy másik földmérő munkájába, ugyanis  
2021. március 20. dátummal Portikné Szabó Zsuzsanna földmérő  
elkészítette az 55104/10 földrészletet érintő változási vázrajzot (tel-  
ki szolgálat bejegyzéséhez). Ez a Földhivatal által záradékoltt váz-  
rajz **helytelenül ábrázolja a valóságos kialakult átjárási szolgál-  
ommal érintett állapotokat**, mert a vázrajz nem tesz említést a

- a) 3 m széles földút bejáratról (Kérészy földmérő által VII. jelzéssel el-  
látva)
- b) a Tisza utcának elkeresztelt zsákutcáról (Kérészy földmérő által V.  
jelzéssel ellátva).

## 5. A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai:

Annak ellenére, hogy a kerületrészs zsák elrendezése kaotikus  
közlekedési helyzetet generál a csúcsidőszakokban, a kerületrészs  
változatlanul népszerű, és magas értékítéletű az ott lakók és az  
ingatlan keresők körében. Ez megmutatkozik a telekárakban is.

Szabadpiaci értékvizsgálat az ingatlan.com adatbázis alapján:

sorsz	Helyszín	m2	Jellemzők	kín Mft	real -18%	fajl Ft/m2
1	Ördögárok u	713	Aszfaltozott, teljes közműves főútvonal, autóbusz közl.	119	97,58	136'858
2	Ördögárok u	546	Aszfaltozott teljes közműves útvonal, közösségi közlekedési adottságok LKE-2/SZ10 15 % beépíthetőség	110	90,2	165'201
3	Máriaremetei út	761	Örök panorámás, aszfaltozott összközműves utcában Lke-2/SZ-10, 15 % beépíthetőség	79	64,78	85'125
4	Kassa u	1000	Panorámás, 15 % beépíthetőség, aszatlan 1/2 tulajdon része, egy lakás építhető	106	86,92	86'920
5	Máriaremete	1000	Budaliget panorámás, L6-II-08 övezet 15 % beépíthetőség, közművek a telken belül	119	97,58	97'580

6	Pesthidegkúti ófalú	1380	Solymár városhatár közeli zsákutcában, L6-II-15, LKE2/SZ10 15 % beépítettséggel. Utca teljes közműves	99	81,18	58'826
7	Máriaremete	1000	Panorámás, L6 övezet 15 % beépíthetőséggel. Közművek a burkolt utcában	99	81,18	81'180
8	Máriaremete	2530	Panorámás Lke-3/SZ-3; 15 % beépíthetőség, többlakásos épület is létesíthető	199	163,18	64'498
9	Budaliget	2938	Panorámás, Lke-3/SZ-3; 15 % beépíthetőség, többlakásos épület is létesíthető, közművek a telken belül	169	138,58	47'168
10	Máriaremete	1495	Meredek panorámájú, L6-II-08, 15 % beépíthetőséggel, össz közmű a telken belül, több lakás is építhető	100	82	54'849
11	Budaliget, Koppány vezér u	1118	Síkvidéki, Lke-3/Sz-1 övezet., 25 % beépíthetőséggel, több lakás is megengedett. Víz-gáz a telken belül, csatorna telki szolgálommal oldható meg	67,9	55,678	49'801
12	Hidegkúti út	1120	Síkvidéki, Lke-2/O-4 övezeti besorolású 20 % beépíthetőséggel, teljes közműves ellátással, forgalmas főútvonal mellett	45	36,9	32'946
13	Budaliget	1533	Panorámás aszfaltos, teljes közműves utcában Lke.2/SZ-10 övezet, 15 % beépítettség, több lakásos társasház is építhető;teljes közmű	139	113,98	74'351
14	Kaptató utca	776	Panorámás építési telek, az utcában teljes közmű	69	56,58	72'912
			Adatok számtani átlaga Leszámítva 5 % alku után:			79'158 <b>75'200</b>

NAV adatbázis alapján keresve, 2020. – 2021. évi értékek váltak  
megismerhetővé. Ezek kivonata:

	NAV	III. év		III. érték MFH	Ft/m2
1	Szilágyi E. utca	2020	876	52,5	59'932
2	Patakegyi utca	2020	971	65	66'941
3	József A utca	2021	813	64,0	78'721
4	Előd Vezér u	2020	996	45,0	45'181
5	Kassa utca	2021	1054	45,0	42'694
6	Dombos u	2021	716	70,0	97'765
7	Zuzmó u	2021	720	70,0	97'222
	Számtani átlag:				69'779
	Illetékkiméltés okán			10%	6'978
	Jellemző átlagérték:				<b>76'757</b>

A szabadpiaci és illetékhiatali átlagértékek jól illeszkednek egymáshoz, ezért azokból reális átlagérték képezhető: 75'979, azaz **76'000 Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos jelenérték.

## 6. A vizsgált telek értékelése:

Hatósági szabályozási lehetősége folytán a telekre egy a környezetben szokványos családi lakóépület épülhetne. Sajnos a telek alakja és kisebbik mérete már alap esetben is olyan szűk építési lehetőséget tár fel, ami a szokványos, normál családi ház kialakítására szinte nem is kínál reális lehetőséget.

Ugyanis, ha az építész a szabadon álló beépítés esetére előírt

- előkert 5,00 méter
- a hátsókert 6,00 méter

méreteit betartja, marad mintegy 5-6 méter épület „vastagság”. Ez pedig egy traktus, és ilyen módon megfelelő közlekedési rendszerű épület nem építhető. Tehát a telek eredendően egy ún. **maradvány telek** volt. Nem véletlenül hagyták ki a környezet beépítéséből, és „maradt (elnevezést a kifejezésért) az Önkormányzat nyakán”.

A további hátrányok a (szükségszerű) átjárások kapcsán váltak gyakorlattá.

(Ilt, ebben a szakvéleményben nem célszerű azt vizsgálni, egykor, milyen megfontolások alapján alakította ki a városrendező az 55104/11 telket. Ugyanis a jelentős méretű (több, mint egy hektáros) építési teleknek egyetlen közterület irányú kapcsolata sincs. Márpedig bármely kor földtörvénye, vagy telekalakítási jogszabálya alap követelményként írja elő a megközelítés köz-, vagy magánúton történő biztosítását. De hát de-facto, ez a helyzet állt elő.)

Ugyanis a telket három helyen is átszelő átjárás (amiből a déli átjáró közút minőséggé avanszált) évtizedes szerzett jog, tehát telekkönyvön kívül is terheli a /10 ingatlant. Mindez pedig a forgalmi értéket érzékenyen befolyásolja.

Mindezek alapján úgy is fogalmazhatok: az 55104/10 telekingatlan olyan halmozott hátrányokkal terhelt, hogy az gyakorlatilag, a szabadpiacon, forgalomképtelen.

Ugyanis nincs a piacon olyan potenciális vevő, aki ezt a telket azért vásárolná meg, hogy azon kutya-futtatót, játszóteret, vagy erdei tornapályát valósítson meg. Mert beépíteni ugye, azt nem lehet. Természetesen van értelme a szomszédos ingatlantulajdonosnak ajánlatot tenni a vásárlásra, de ez nem tartozik a piaci forgalmi meghatározás tárgyába. A TEGOVA (az Európai Ingatlanértékelők Szabványa) szerint

A piaci érték: S4.07. „A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek, épületek) értékesíthető a hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesít-

tést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához."

A nem piaci érték részletes elemzése:

SWOT mátrix	Segítő tényezők		Gátló tényezők	
Belső tényezők	Előtte az utca teljes közműves, és aszfalt burkolatú	+5 %	Hosszú, keskeny alakja eleve beépítési akadály Az átjárások három önálló részre bontják a telket, ebből kettő semmilyen beépítésre nem alkalmas	- 30 % - 20 %
Külső tényezők	Közlekedési zajoktól mentes tiszta levegőjű lakókörnyezet	+ 5 %	A teljes telek terület az átjárásokkal 25 %-al csökken	- 25 %
Összegzés: - 65 %		+ 10 %		- 75 %

Értékszámítás:  $1970 \text{ m}^2 * 76'000 \text{ Ft/m}^2 * 35 \% = 52'402'000 \text{ Ft}$

## 7. Válaszaim a feltett kérdésekre:

7.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen szolgálat, és ha igen, az miben nyilvánul meg?

Az ingatlant – a szakvéleményben részletezett módon, és számban – jelentős, telekkönyvön kívül megvalósult átjárási szolgálat terheli, mint az 55104/11 ingatlan tulajdonosainak szerzett joga.

7.1. Amennyiben az 1. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgálatra vonatkozik, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?

A fizikailag megvalósult, tényleges átjárási szolgálat az ingatlant három egymástól elválasztott önálló darabra bontja, ezzel az alap esetben is rossz beépítési lehetőségeket tovább, szinte a forgalomképtelenségig rontja.

7.3. Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgálat földterület?

A lehetőségek és a korlátok egyidejű számbavétele mellett az ingatlan per és tehermentes, forgalmi jelenértékét 52'402'000 forintba, kerekén **52,4 millió forintba** értékelem.

B u d a p e s t, 2021. november 23.



Nagy Sándor  
igazságügyi szakértő

**NAGY SÁNDOR É.V.**  
**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ**  
BERUHÁZÁSI ÉS LEHONYOLHATÓ, ÉRTÉKELÉSI  
ÉRTÉKELÉSI, SZAKVIR. SZERZŐK, INO. ÉRTÉKELÉSI  
ÉRTÉKELÉSI, ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉSI  
BUDA: 1143 BUDAPEST, VÁCSKAJ U. 86. TEL: 20/7447-334  
IRM:1778, ADÓ:70046406-1-42, E.V.É: 23690264

2022.06.10

XIV/14-9. sz.  
10000 10. sz.10000 10. sz.  
10000 10. sz.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Varga Nikoletta  
részére

Tárgy: a 1029 Budapest, Zerind vezér út 36. (55104/10 hrsz.) ingatlanról Nagy Sándor igazságügyi szakértő által 2021.11.23-i fordulónappal készített értékebecslési szakvélemény véleményezése

Tisztelt Varga Nikoletta!

Előzmények

- a 1029 Budapest, Zerind vezér út 36. szám alatti 55104/10 hrsz. ingatlan a II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdona. Az ingatlanhoz tartozó földterület cca. 116 m x 16 m befoglaló méretű, nyújtott téglalap, mely a déli hosszoldalon közterülettel (Zerind utcával) határos, míg észak felől az 55104/11 hrsz. beépített ingatlan övezi. Ezen ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, ezért a tulajdonosok a tárgyi ingatlan területén 3 helyen átjárást létesítettek, melyből kettőt szilárd burkolattal stabilizáltak. Az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az átjárásokon túlmenően is használják a tárgyi ingatlant. Ezen használatok az ingatlan-nyilvántartásban szolgalmként nem szerepelnek.
- a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös utca 22.) a II. Kerületi Önkormányzat szerződött értékebecslő partnere, e megbízások részeként 2021.06.04-i fordulónappal értékebecslési szakvéleményt készített a tárgyi ingatlanról. E szakvéleményben megállapításra került, hogy az ingatlan - előnytelen alakja és a kialakított szolgalmak ellenére - a hatályos szabályozási tervben rögzített Lke-3/SZ-3 építési övezeti paraméterek alapján beépíthető, és - bár a környező ingatlanok árainál alacsonyabb áron - de piacképes és értékesíthető. A becsült forgalmi érték 54 000 Ft/m<sup>2</sup>.
- az 55104/11 hrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosai megbízták Nagy Sándor igazságügyi szakértőt a tárgyi ingatlan piaci értékének megállapításával, amit a szakértő 2021.11.23-i fordulónappal el is készített. A szakvéleményben rögzítésre került, hogy az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak átjárási joga évtizedek óta fennáll és a tárgyi ingatlan mintegy 25%-ára kiterjed. A szakvélemény szerint a rendkívül keskeny, átjárásokkal is szabdaltnak ingatlan az 5 m-es előkert és a 6 m-es hátsókert levonása után csupán 5 m bruttó szélességű épület építését teszi lehetővé, melyben normális közlekedőrendszer nem alakítható ki, ezért az ingatlan szabadpiaci forgalomra alkalmatlan, nyíltpiaci értékkel nem rendelkezik. A szakértő szerint az ingatlan értéket pusztán az 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára képvisel, amit egyfajta méltányossági értékneként 26 580 Ft/m<sup>2</sup>-ben állapította meg.

A továbbiakban tételesen véleményezzük a Nagy Sándor által készített szakvélemény megállapításait, a megállapításokat keretbe foglalva emeljük ki.

*Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen szolgálat, és ha igen, az miben nyilvánul meg?*

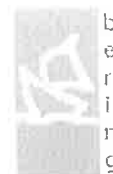
Az ingatlant – a szakvéleményben részletezett módon, és számban – jelentős, telekkönyvön kívül megvalósult átjárási szolgálat terheli, mint az 55104/11 ingatlan tulajdonosainak szerzett joga.

Mindkét szakvéleményben azonos mérési vázlat alapján került meghatározásra az átjárása használt területek mérete. A hivatkozott mérési vázlaton a szomszédos 55104/11 hrsz megközelítésére szolgáló átjárók az V, VI. és VII. jelű területek, melyek együttesen  $119+89+37+ \text{cca. } 5 \text{ m}^2$ , összesen  $250 \text{ m}^2$  területet tesznek ki. E területek a teljes ingatlan területének mindössze 12,7%-át jelentik, szemben a Nagy Sándor szakvéleményében megjelölt 25%-kal.

*Amennyiben az I. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgálatra vonatkozik, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?*

A fizikailag megvalósult, tényleges átjárási szolgálat az ingatlant három egymástól elválasztott önálló darabra bontja, ezzel az alap esetben is rossz beépítési lehetőségeket tovább, szinte a forgalomképtelenségig rontja.

- A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és legfeljebb 6,0 m-es épületmagasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint, 1 emelet szintelosztással helyezhető el.
- Az övezeti előírások alapján a telken összesen  $788 \text{ m}^2$  (0,4 általános szintterületi mutató) bruttó szintterület helyezhető el. A parkolási szintterület  $394 \text{ m}^2$  (0,2 parkolási szintterület), így az elméletben építhető szintterület  $1182 \text{ m}^2$ . A felszíni bruttó beépíthetőség  $296 \text{ m}^2$ , míg a felszín alatt  $492 \text{ m}^2$  helyezhető el, így az elérhető bruttó szintterület 3 (pince, földszint, emelet) szinten  $1084 \text{ m}^2$ .
- A KÉSZ 57§ 4) a, pontja alapján a telken 5 önálló rendeltetési egység létesíthető a telken.
- Az építési övezet általános előírásait a rendelet 92-94 §-i tartalmazzák, melyek között a 93§ 8) bekezdése szerint a telken több főépület is elhelyezhető.
- A rendelet 27§ 2) a, pontja szerint szabadonálló beépítés esetén az előkert kert minimális mérete 5 m. A rendelet 31§ 1) b, pontja speciális szabályként a vizsgált telek esetében a hátsókert méretét 4 m-ben határozza meg.



studio kft

Fentiek alapján a vizsgált telek beépíthető, azon több főépületben, összesen 1084 m<sup>2</sup> bruttó szintterület helyezhető el, pince, földszint emelet szintelosztással. A telek mélysége változó 16,2-16,5 m közötti, így az előkert és hátsókert levonása után minimálisan 7 m-es bruttó mélységű, szélességében, csak az építhető felszíni alapterület miatt korlátozott méretű épületek emelhetők. A vizsgált telket átjárások 3 részre vágják, így a jelen helyzet elfogadásával a telken 3 építési hely van:

- a vázrajzon I. és VIII. jelű terület (327+52 m<sup>2</sup>)
- a vázrajzon II. és IX. jelű terület északi része (349+ cca. 50 m<sup>2</sup>)
- a vázrajzon III., IV és IX. jelű terület VII. jelű átjárástól délre eső része (245+ 560+ cca. 138 m<sup>2</sup>)

Mindezek alapján a fenti 3 telekrészen elhelyezhető 1-1 pince (164 m<sup>2</sup>), földszint (98 m<sup>2</sup>) emelet (98 m<sup>2</sup>) szintelosztású, sorház jellegű, de önálló lakóépület, összesen 360 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel. Az épületek a fenti 3 építési helyen önállóan, vagy a legnagyobb építési helyen csoportosítva is elhelyezhetők. De a fenti szintterület két, vagy akár egyetlen épületbe csoportosítva is telepíthető.

Nagy Sándor szakvéleményének alapmegállapítása, miszerint a vizsgált ingatlan, az előnytelen telekalak és a szomszédos ingatlan számára kialakított átjárások együttes hatása miatt beépíthetetlen, nem felel meg a valóságnak. Álláspontunk szerint az ingatlan a fentiek szerint beépíthető.

Nagy Sándor szakvéleményében külön hangsúllyal szerepel, hogy a vizsgált telek, az átjárások nélkül is olyan kedvezőtlen alakú, hogy azon az elő- és hátsókert levonása után csak egy cca. 5-6 m bruttó szélességű nyújtott lakóház építhető, melyben normális közlekedőrendszer nem alakítható ki. Hasonló szélességű épületek kialakítása régóta gyakorlat a magyar építészetben ikerházi egységek esetében. Ilyen épület található Nagy Sándor megbízóinak telkén is, de vizsgált területen (Ófalu, Templom utca) újjépítésű lakóépület estében is van rá péda, műemléki környezetben.

*Az előző kérdések feldolgozása alapján milyen valós szabadplaci forgalmi értéket képvisel a vizsgálat földterület?*

**A lehetőségek és a korlátok egyidejű számbavétele mellett az ingatlan per és tehermentes, forgalmi jelenértékét 52'402'000 forint, kerekén **52,4 millió forint**ra értékelem.**

A szakvéleményben 3 értékcsökkentő tényező szerepel, összesen 75%-os értékcsökkenést meghatározva:

- „a hosszú, keskeny telekalak a beépítés akadálya” (-30%).  
Véleményünk szerint a telekalak valóban fontos szempont egy ingatlan megvásárlásánál, azonban a telken az igazságügyi szakértő által megjelölnél szélesebb (bruttó 7 m) épület





studio kft

helyezhető el, a területen nem ritkák a hasonló méretű épületek és vizsgálnál keskenyebb telkek is gyakran előfordulnak, melyek értékesítési árai nem mutatnak a figyelembe vett mértékű (-30% korrekció) eltérést az átlagos adottságú ingatlanok értékesítési áraihoz képest. Véleményünk szerint a figyelembe vett korrekció mértéke túlzott.

- „Az átjárások 3 önálló részre bontják a telket, ebből kettő semmilyen beépítésre nem alkalmas,” (-20%)

Álláspontunk szerint az átjárások legfeljebb 3 építési helyet jelölnek ki, melyek a 2. megállapításra tett észrevételeink szerint beépíthetők. Az alkalmazott korrekció megalapozatlan.

- „A teljes telekterület az átjárásokkal 25%-kal csökken” (-25%)


A megállapítás azt feltételezi, hogy az átjárás tényével az átjáró tulajdonjogot szerzett az általa használt területen, ami nincs így. Ha egy szolgálatom használatában korlátozza is egy ingatlan hasznosíthatóságát, akkor is teljes terület kerül figyelembevételre a beépíthetőség meghatározásánál. Másik értelmezési lehetőség szerint az átjárók területe a teljes telekterület 25%-a (mint az a szakvéleményben szerepel is). Az átjárások összterülete álláspontunk szerint 12,7%, a korrekció mértéke túlzó.


Összegezve: álláspontunk szerint a vizsgált ingatlan bár nem szokványos módon, de beépíthető, ezáltal piacképes, így a Nagy Sándor szakvéleményében megjelölt 26,58 cFt/m<sup>2</sup> fajlagos telekár indokolatlanul alacsony a terület presztízse és az aktuális piaci viszonyok alapján.

Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy semmilyen adattal, illetve információval nem rendelkezünk a jelen szabályozási helyzet kialakulásáról a 55104/11 hrsz közterületi kapcsolatának hiányáról. A szakvéleményben csak a vizsgált ingatlan piaci helyzetét vizsgálva jutottunk megállapításainkra, bármilyen más „történeti” szempont mérlegelése, vagy méltányolása már a tulajdonos kompetenciája. Ugyanezen szempontnak a vizsgált ingatlanról készített igazságügyi szakértői véleményre is igaznak kell lennie.

Alternatív megoldásként elképzelhető a szabályozás megváltoztatásával, a mérési vázlaton V. jelű telekrész közterületként történő megnyitása (Tisza utca folytatása), a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt területek leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, oly módon, hogy a fennmaradó terület önálló építési telekké alakítható legyen (min. 1000 m<sup>2</sup>). A megmaradó telek esetében a KÉSZ által ismert „fekvő telek” fogalmának a megmaradó építési telekre történő alkalmazásával (szabályozás módosításával), az elő-, oldal, és hátsókert szabályainak változtatásával a telekrész hagyományos módon beépíthetővé tehető.

Budapest, 2022. február 7.

  
dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslo,

  
Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslo,  
ügyvezető igazgató

XIV-24/2022

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Dr Varga Nikoletta részére.

Tisztelt Dr. Varga Nikolett!

Az Immowell 2002 Kft által, a 1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36. kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 55104/10 Hrsz.-ú ingatlanról 2021. május 31.-én készített érték megállapításra vonatkozó szakértői anyagban tett megállapításokat fenntartom.

A kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi fajlagos értéke: 35 000,- Ft/nm.

Az önkormányzattól megkapott Nagy Sándor igazságügyi szakértő által 2021. november 23.-án készített anyaggal kapcsolatosan az alábbi problémát látom. Igazságügyi szakértő úr a Megrendelői által elmondott összes értékcsökkentő tényezőt valósnak és indokoltnak fogadta el, függetlenül attól, hogy az a tulajdoni lapon nem került bejegyzésre. Az évek alatt, elvben kialakult kényelmi bejárások helyeit, mint az önkormányzati telket érintő valós szolgalmak fogadta el. A szomszédos tulajdonosok számára a közterületi megközelíthetőség biztosítására alkalmas „Tisza utcát” nem számolja lehetséges alternatív bejárásként.

A szakértői véleményében a 7. oldalán becsatolt felmérési vázrajzon határozott útként fogadja el a VII. számmal jelölt 37 négyzetméteres gyalogutat. Ez a gyalogos átjáró, mely szerintem nem kiépített az önkormányzati maradványrészt két kisebb egységre osztja, mely erősen korlátozza a telek beépíthetőségét.

A szakértő a telket mint erősen korlátozottan beépíthető, szinte forgalomképtelen ingatlanként határozza meg. Véleményem szerint az ingatlan valóban korlátozottan, de beépíthető.

A feltett kérdésekre a válasz:

1. *Reálisnak tekinthető-e Nagy Sándor szakértő úr által megállapított telek m2 érték? (Miért igen, miért nem).* A szakértő által meghatározott érték nagyon alacsony. Az ingatlan a megfelelő telekalakítást követően korlátozottan, de beépíthető ingatlanként értékesíthető.

2. *Az 55104/10 hrsz.-ú ingatlant terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett átjárási szolgalmak, közművezetési szolgalmak és részbeni jogalap nélküli területhasználat figyelembe vételével Te jelenleg milyen becsült telek m2 értéket tudsz megállapítani a 55104/10 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra?* Az ingatlan előzetes, fajlagos nettó telek ára: 35 000,- Ft/nm. A kerületben az építési telkek fogynak, az árak emelkednek. Véleményem szerint az átjárási szolgalmak megfelelő rendezésével egy forgalomképes építési telek kialakítható a jelenlegi területen.

Tisztelettel;

Budapest, 2022.02.09.

Mikó Sándor

ügyvezető

Engedély sz: 3136/2002

IMMOWELL 2002 KFT  
1039 Budapest  
Kardosbányai S. u. 55.  
Levelezési cím: 1206 KESZ-2-3-1

2022. FEBR 15.

XIV-24-2  
Független

ELŐZŐ: ...  
ELŐZŐ: ...

**NAGY SÁNDOR ÉV.**

Építészeti, ingatlanforgalmi szakon,  
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi  
szakértő, épületenergetikai szakértő  
műszaki ellenőr

Vállalk. ig. sz: 53 820 266

Mérnök kamarai sz: 11-01030

IRM. nyf. szám: 1798

Szakértői ig. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

**1145 BUDAPEST,**

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

[nagysandor1943@gmail.com](mailto:nagysandor1943@gmail.com)

[www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu](http://www.epitesz-igazsagugyszakerto.hu)



## **BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT – MÓDOSÍTOTT – SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10  
Megbízó: Dr. Pécsváradi János ügyvéd ügyfele

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

**2022 MÁJ 03.**

XV/24-12  
szám

Melléklet: 1 db

## Tartalomjegyzék:

1.	Alapadatok	3
2.	Közvetlen előzmények:	3
3.	Az alábbi kérdésre vár választ a megbízó	3
4.	A földingatlan leírása	4
4.1.	A földingatlan beépíthetősége	5
5.	A kialakult valóságos állapot ismertetése	6
6.	Az építési hely meghatározása	10
7.	A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai	11
8.	A vizsgált telek értékelése	13
9.	Válaszaim a feltett kérdésekre	11

**NAGY SÁNDOR ÉV.**Építésügyi műszaki-, ingatlanforgalmi szakon,  
országos hatáskörrel kijelölt igazságügyi  
szakértő, épületenergetikai szakértő

műszaki ellenőr

Vállalk. ig. sz: 53 820 266

Mémők kamarai sz: 11-01030

IRM. nyit. szám: 1798

Szakértői ig. száma: SZ 272 227

Adószám: 70045606-1-42

Postacím / Iroda:

**1145 BUDAPEST,**

Bácskai u. 55.

Telefon: 0630/9447-354

[nagysandor1243@gmail.com](mailto:nagysandor1243@gmail.com)[www.epitesz-igazsagujszakerto.hu](http://www.epitesz-igazsagujszakerto.hu)

## BEÉPÍTETLEN FÖLDINGATLAN ÉRTÉKVIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

### 1. Alapadatok:

Helyszín: Budapest II. Zerind Vezér utca Hrsz: 55104/10

Megbízó: Dr. Pécsváradi János ügyvéd ügyfele

A vizsgálat célja: A lakóingatlanként való hasznosítása szempont-  
jából releváns földingatlan valós szabadpiaci forgalmi  
értékének megismerése:

### 2. Közvetlen előzmények:

2021. november 23.-án (alap) szakértői vizsgálat keretében,  
véleményeztem a tárgy szerinti földingatlan szabadpiaci forgalmi  
jelenértékét.Az ingatlan tulajdonosa, a Budapest II. Kerületi Önkormányzat  
nevében – videó konferencia keretében – javasolta, hogy a  
megújuló Kerületi Építési Szabályzat tükrében kerüljön felülvizsgá-  
latra a szakvélemény szerinti forgalmi érték. Ezt követően, a PM  
Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya XIV-  
24-3/2022 számú levelében is tájékoztatta a jogi képviselőket a  
Hrsz: 55104/10 földingatlan beépítési lehetőségeiről.

### 3 A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:

- 3.1. Terheli-e az ingatlant – a maga fizikai valóságában – valamilyen  
szolgálatom, és ha igen, az miben nyilvánul meg?
- 3.2. Mekkora, és milyen alakú a telken az „Építési hely”, és ennek  
valamint az átjárási szolgalmakra való tekintettel mekkora épület  
építhető a telekre?

- 3.3. Amennyiben az 1. és 2. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgálatomra, kötelezettségre vonatkoznak, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?
- 3.4. Az előző kérdések, és a valós beépíthetőségi adatok tükrében, milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

#### 4. A földingatlan leírása:

A budapesti II/a kerület Zrínd Vezér utca mentén húzódó földingatlan

alakja: hosszan elnyúló (közel) téglalap;

felszíne: kissé emelkedő észak-nyugati irányban, de egyébként egyenletesen sík;

rendezettsége: kertészetileg rendezetlen, rajta vadon növekvő növényzet, irtott állapota található;

kerítés: részben huzalfonattal kerített, de a kerítés számos ponton megszakított, hiányos.

közműellátás: több vízbekötéssel (elhagyott, nem működő) vízmérőhellyel is rendelkezik, de az ingatlan előtt a közterület teljes közműves;

A földingatlan bemutatása a földhivatali térképkivonat alapján:

A helyszínen bemért adatok:

Szélessége: 16,20 - 16,50 méter

Hossza: 121 méter

Területe: 1971 m<sup>2</sup>



#### 4.1. A földingatlan beépíthetősége:

A tulajdoni lap szerint a föld „kivett beépítetlen terület”. Ezen belül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról. c. jogszabály térkép melléklete szerint Lke-3/SZ-3 építési övezet.



Az övezet főbb építési előírásai:

101. § (1) Az Lke-3/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel -**szabadonálló**.

Részletes szabályok a R. 2. sz melléklete szerint:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											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 RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telkek								az épület					
3.			Ln-1	legkisebb	legnagyobb			legnagyobb								
4.	övezetszám		terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint	szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	PMU v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átalános szintterületi osztószáma	telekteljesület alapján	egyedi előírás alapján		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_3	SZTM_3	Ém	PMU v. H.v. Ép				
15.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	6/1	-	

Alap esetben ez azt jelenti, hogy a 15 %-os felszín feletti határ alkalmazásával 295,5 m<sup>2</sup> terepszint feletti terület lenne beépíthető, 6 méter épületmagassággal. Ez gyakorlatilag földszint – emelet (tetőtér) szintekre elegendő. De a szabályzat – az alábbiakban részletezett módon – további megszorításokat is tartalmaz. A 28/2019(XI.27) rendelet 2022. III. 31-től hatályos változata szerint: