

17. Az építési hely általános rendelkezései

(2) Az építési helyet a beépítési módnak megfelelően

a) általánosan a **27-30. §**-ok rendelkezései és az építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete együtt határozza meg, vagy

(4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.

20. A szabadonálló beépítési mód

27. § (1) A **szabadonálló beépítési** mód esetén - kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik - az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást **(2) - (6)** bekezdés szerint kell megállapítani.

(2) Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]

a) 5,0 méter, vagy

b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és **kialakult előkertje** 5,0 méternél kisebb,

ba) a nagyobb mélységű **kialakult előkert** mélységével megegyező, de

bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.

(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.

(4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,

(6) A **hátsókert** mélysége új épület létesítése esetén

a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,

b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében

ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél,

(4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.

31. § (1) Új épület elhelyezése során

a) ha a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a **telek szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél**, akkor az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,

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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert felé néző homlokzatának homlokzatmagassága nem haladhatja meg az oldalkert, valamint hátsókert méretének kétszeresét.

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.

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

93.§ (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:

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**.

(2) A **(3) - (4)** bekezdésekben rögzített 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;

Az előírások értékelése:

a). Beépítés mértéke a terepszint felett:

1500 m ² után	225 m ²
1500 m ² feletti rész ½ mértékben =	35,25 m ²
Összesen:	260 m²

b). Előkert mérete:

Nincsenek kisebb előkerttel rendelkező szomszédok
Alap esetben: **5,00 méter**

c). Az oldalkert mérete:

Alap esetben: **3,00 méter**

d). A hátsó kert mérete:

A telek előkerttel csökkentett mélység mérete 14,0 méternél kisebb
31.§ b) szerint **4,00 méter**

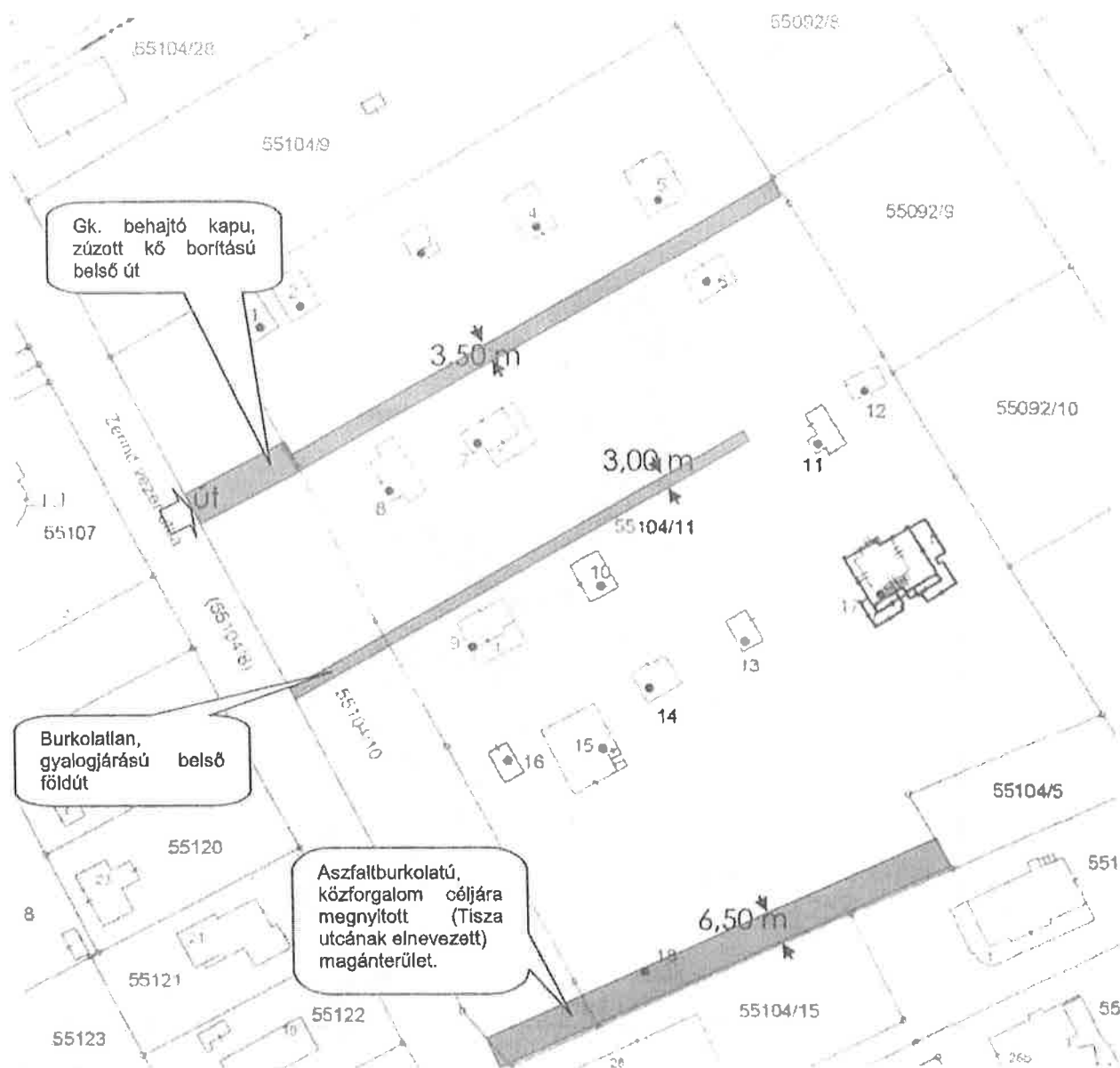
e). Épületek száma:

93.§ szerint 1000 m² felett több épület is építhető.

5. 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.

Módomban van áttanulmányozni Kérészy András földmérő 2021. április 15-én készített felmérési vázlattervét, aminek során az átjárási utakat felmérte. A területet megszakító átjárási területeket a földmérő által készített vázrajzon aláfestéssel emelem ki.



Ellenőrző méréseim szerint a földingatlan – az átjárási utakat is figyelembe véve hat darabra szabdalt.

I. terület: 404,24 m²

II. terület: 397,72 m²

III. – IV. terület: 894,87 m²

Átjárások: :97,80 – 48,90 + 146,70 = 293,40 m 14,89 %

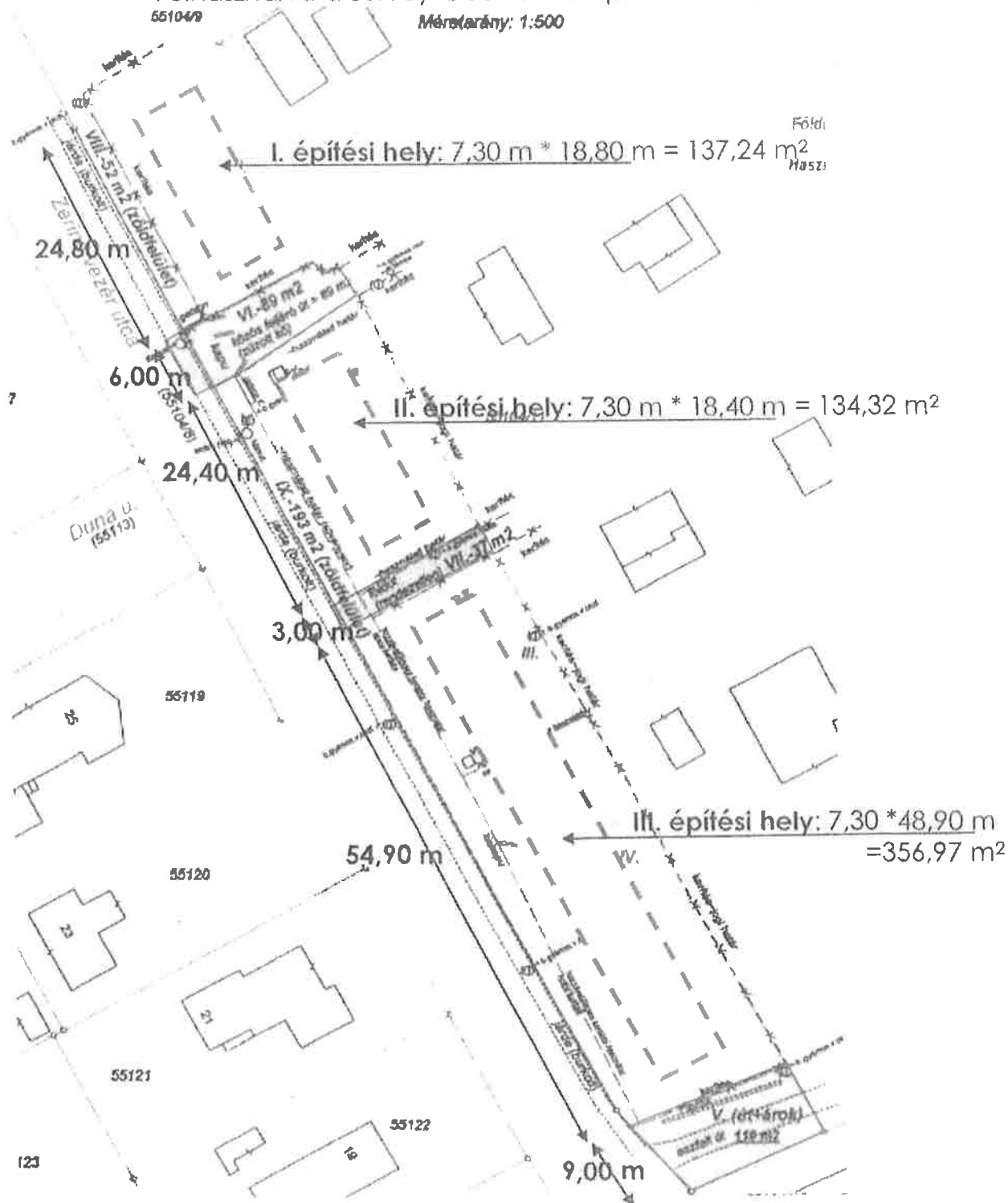
Tehát az átjárásokkal érintett területek levonásával az önkormányzati telek hasznosítható területe mintegy 15 %-al csökkent.

6. Az építési hely meghatározása:

Felhasználva a Survey-Geo Bt. térképi felmérését.

55104/9

Méretarány: 1:500



Tehát a három önálló építési helyen összesen: 260,00 m² szint feletti épület építhető, akár egy-, akár több tagban, olyan módon, hogy

- a) az I. és II. területen 1-1 épület építhető, vagy
- b) a III. területen egyben.

Az építhető lakóépület(ek) hátránya, hogy a jó tömegformálás elvárásainak nem lehet eleget tenni, hiszen a 7,3 m mélységi méret a falvastagságok (hőszigetelések levonása után mintegy 6 méter szabad belső méretet ad, ami egy traktus, kettőnek kevés. Tehát egy elvárható, jó használati adottságokkal rendelkező épület a telken nem alakítható ki, annak ellenére, hogy a teleknagyság önmagában elegendő lenne.

7. A II/a városrész lakótelek forgalmi értékviszonyai:

Annak ellenére, hogy a kerületrészt zsák elrendezése kaotikus közlekedési helyzetet generál¹ a csúcsidőszakokban, a kerületrész változatlanul népszerű, és magas értékítéletű az ott lakók és az ingatlankeresők 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, osztatlan 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	Pesthidegkút ófalu	1380	Solymár városhatár közeli zsákutcában, L6-II-15, LKE2/SZ10 15 % beépíthetőséggel. 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

¹ És semmilyen útfelvezési-, vagy kötőpályás közlekedési terv nem ismert a jövőre vonatkozóan. Marad tehát az egyedi gépkocsi, vagy az ugyanilyen problémás közösségi autóbusz közlekedési lehetőség.

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 főút vonal mellett	45	36,9	32'946
13	Budaliget	1533	Panorámás aszfaltos, teljes közműves utcában Lke.2/SZ-10 övezet, 15 % beépíthetőség, 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			79'158
			Leszámítva 5 % alku után:			75'200

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

	NAV	III. év		III. érték MFT	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
	Illetékkímélés okán			10%	6'978
	Jellemző átlagérték:				76'757

A szabadpiaci és illetékhivatali átlagértékek jól illeszkednek egymáshoz, ezért azokból reális átlagérték képezhető: 75'979, azaz **76'000 Ft/m²** fajlagos jelenérték.

8. A vizsgált telek értékelése:

Hatósági szabályozási lehetőséget ad kisebb hátsókert méretezésre. Ezzel együtt egy- vagy több lakóépület mélységi mérete erősen korlátozott. A mai családi ház építési kultúra merőben eltérő attól a két évszázaddal ezelőtti falusi, egy traktusú stílustól, ami a jellegzetes magyar „fésűs” parasztház beépítést eredményezte.

Egy mai kor elvárásainak megfelelő lakóépület centrális elrendezésű, annak érdekében, hogy ne legyenek zsákszobák, és valamennyi helyiség egy közlekedő térből legyen megközelíthető. Ráadásul ebből a közlekedő térből a felső és alsó szintre is el kell jutni, tehát egy belső lépcső(ház) az épületet ormóttan módon kettévágja.

Ugyanis, ha az építész a szabadon álló beépítés esetére előírt

- előkert 5,00 méter
- a hátsókert 4,00 méter

méreteit betartja, marad mintegy 6 méter belső tér „vastagság”. Ez pedig egy bő traktus, és ilyen módon megfelelő közlekedési rendszerű épület nem építhető.

Ebből is adódóan tehát az ingatlan eredendően egy ún. **maradvány telek** számos hátrányával együtt. Nem véletlenül hagyták ki a környezet beépítéséből, és „maradt üresen, cél és funkció nélkül.

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

(Itt, 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 avansált) évtizedes szerzett jog, tehát telekkönyvön kívül is terheli a /10 ingatlant.

Az átjárási szolgalmak azt is jelentik, hogy a vizsgált /10 ingatlan vevője, tulajdonosa a saját földterületét három részletben veheti birtokba. Az egyik területről a másikra csak a közterület (utca) igénybevételével közlekedhet át. Ez a gyakorlatban azt eredményezi, mintha három kisméretű telekkel rendelkezne.

Mindez pedig a forgalmi értéket érzékenyen befolyásolja.

Mindezek alapján – módosítva az alap szakvéleményem megállapítását, úgy is fogalmazhatok: az 55104/10 telekingatlan olyan halmozott hátrányokkal terhelt, hogy az gyakorlatilag, a szabadpiacon, a környezetéhez képest gyengén forgalomképes.

Ugyanis rendkívül kevés a piacon az olyan potenciális vevő, aki ezt a telket azért vásárolná meg, hogy azon egy-, vagy több kedvezőtlen tér és alakformájú lakóépületet építsen. Természetesen volna 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: \$4.07. „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 értékesítést, 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	+6 %	Hosszú, keskeny alakja csak előnytelen beépítést tesz lehetővé, az épület(ek) használati értéke $\frac{1}{3}$ mértékben redukált.	- 33 %
			Az átjárási szolgalmak három önálló részre bontják a telket, az egyes telekrészek csak kerülővel, a közterület felől közelíthetők meg. Az épületeknek önálló (víz-csatorna) közműbekötéseket kell kiépíteni.	- 20 %
Külső tényezők	Közlekedési zajoktól mentes tiszta levegőjű lakókörnyezet. BKK autóbusz járat az ingatlan előtt.	+ 10 %	A teljes telek terület az átjárásokkal 15 %-al csökken, az építési hely minden átjárási sáv mentén oldalkertetet kellett kiépíteni.	- 15 %
Összegzés: - 57 %		+ 16 %		- 73 %

Értékszámítás: $1971 \text{ m}^2 * 76'000 \text{ Ft/m}^2 * 43 \% = 64'412'280 \text{ Ft}$

9. Válaszaim a feltett kérdésekre:

9.1. 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, valamint a deklaráltan közterületként használt (Tisza utcai) telekrész.

- 9.2. Mekkora, és milyen alakú a telken az „Építési hely”, és ennek valamint az átjárási szolgalmakra való tekintettel mekkora épület építhető a telekre?

Az átjárásokkal szabdaltnak telken, három helyen jelölhető ki építési hely. Ebből kettő esetében kisebb, mint a ráépíthető **260 m²**.

Az építési helyek alakja keskeny és elnyúló, ami nem teszi lehetővé jó tömegformálását, alakú, és használati értékű lakóépület elhelyezését.

- 9.3. Amennyiben az 1. és 2. kérdésre adott válasz valamilyen – fizikai valóságában megnyilvánuló – szolgalmakra, kötelezettségre vonatkoznak, hogyan befolyásolja ez az ingatlan felhasználhatóságát?

A fizikailag megvalósult, tényleges átjárási szolgalmak az ingatlant három egymástól elválasztott önálló darabra bontja, ezzel alap esetben is rossz beépítési lehetőségeket keletkeztet, és lehetetlenné teszi a földingatlan (kert) egyben való hasznosítását.

Az építési hely – a betartandó elő-, és hátsókert mérete folytán – rendkívül keskeny épület (7,30 m) építést teszi csak lehetővé. Ez pedig kedvezőtlen épület formálást eredményez.

- 9.4. Az előző kérdések, és a valós beépíthetőségi adatok tükrében, milyen valós szabadpiaci forgalmi értéket képvisel a vizsgált földterület?

A lehetőségek és a korlátok egyidejű számbavétele mellett az ingatlan per és tehermentes, forgalmi jelenértékét 64'412'280 forintba, kerekén **64,4 millió forintba** értékelem.

B u d a p e s t , 2022. április 29.



Nagy Sándor
igazságügyi szakértő

NAGY SÁNDOR I.E.V.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
BERUHÁZÁSI ÉS LEBONTÁSI, ÉPÍTÉS-
ÉPÍTÉS-ÉRTÉKELÉSI, SZAKPÁR, SZERELŐPÁR, TECHNOLÓGIA,
ÉPÜLETSZERKEZET, ÉPÍTŐANYAG-ÉRTÉKELÉSI, ÉRTÉKESÍTÉSI
IRODA: 1148 BUDAPEST, KÁCSKAI U. 66. TEL: 30/9647-888
IBAN: 1798, ADO: 70046606-1-42, E.V. SZ: 83690266

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



Értékbecslési szakvélemény
a
1029 Budapest, Zerind vezér út
55104/5 helyrajzi számú ingatlan alkotta,
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2022. szeptember 15.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecsülés zárása:	2022.09.15.
Az értékbecsülés hatálya:	2022.12.15.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, beépítetlen terület
Az ingatlanok címe:	1029 Budapest, Zerind vezér út 36 (55104/5 hrsz.)
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 db 380 m ² Épület 0 db 0 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér út közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy a közterületi kapcsolattal jogszerűen nem, de természetben rendelkező, beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használnak útként és parkolóként. A vizsgált ingatlant a legközelebbi kiépített közterületről, Zerind vezér utca, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan jogilag teljesen elzárja. Természetben azonban az 55104/10 és 55104/11 hrsz-ú telkek déli részén, a Zerind vezér utcára merőlegesen, a Tisza utca folytatásaként, elzáratlan (közterület jellegű), aszfaltozott utat alakítottak ki, egészen a vizsgált ingatlanig. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. Az ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei illetve József Attila utcákra keresztül közelíthető meg. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 1 perces sétával elérhető (Muflon utca).

A vizsgált telek nyújtott téglalap alakú, mélysége cca. 30,6 m, szélessége kb. 12,8 m. Közterület nem határolja, minden irányból lakóingatlanok övezik (nyugatról és északról a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlan beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált ingatlant a legközelebbi kiépített közterületről, Zerind vezér utca, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan jogilag teljesen elzárja. Természetben azonban az 55104/10 és 55104/11 hrsz-ú telkek déli részén, a Zerind vezér utcára merőlegesen, a Tisza utca folytatásaként, elzáratlan (közterület jellegű), aszfaltozott utat alakítottak ki, egészen a vizsgált ingatlanig (be nem jegyzett, de természetben kialakult átjárási szolgálat, melynek keretében a vizsgált ingatlanon is átjárnak. A vizsgált telek sík, részben aszfaltozott úttal, részben kavicsszórással, illetve északi részén sövényvel borított, keleti és nyugati oldalán kerítettlen, míg déli és északi oldalán a szomszédos ingatlanoktól elkerített. A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlan önállóan nem közművesített, azonban a szomszédos ingatlanok közműveinek egy részét átvették rajta. Az ingatlan beépítetlen. A telek Lke-3/SZ-3 övezetbe sorolt, azonban rendkívül kis mérete és cca. 12 m-es szélessége miatt önálló beépítésre csak rendkívül korlátozottan alkalmas, amit tovább nehezítenek a természetben kialakult átjárási szolgálmat. A vizsgált ingatlant részben a szomszédos 55104/11 és 55104/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják átjárásra, illetve parkolóként. A hasznosítás jogcíméről Megbízótól, nem kaptunk tájékoztatást, ezért a fennálló használatot jogcím nélkülinek tekintjük. A használat időbeliségéről szintén nem rendelkezünk információval.

Az ingatlan alternatív hasznosítása, valamely szomszédos ingatlanhoz csatolása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterülettel alakítás is elképzelhető, a Tisza utca megnyitásként, mely lehetőséget teremthetne a 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára az osztatlan közös tulajdoni helyzet részbeni, vagy teljes megszüntetésére.

Forgalmi érték (nettó):	Fajlagos érték	
Összehasonlító megközelítés	10 200 000 Ft	26 842 eFt/m ²
Maradvány szemléletű megközelítés		
Egyeztetett érték	10 200 000 Ft	26 842 eFt/m ²

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2022. szeptember 15.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbíró

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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy végezze el a 1029 Budapest, Zerind vezér út 55104/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett ingatlan forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. szeptember 12.
- értékelés zárása 2022. szeptember 15.
- értékelés hatálya 2022. december 15. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap (2022.08.30.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt.

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

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint

jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér út közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy a közterületi kapcsolattal jogszerűen nem, de természetben rendelkező, beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal tulajdonosai használnak útként és parkolóként.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.08.30.)

- cím:	1029 Budapest, Zerind vezér út
- helyrajzi szám:	55104/5
- terület (m ²):	380
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Vezetékjog 1 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
-	-
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

* Megjegyezzük, hogy a vizsgált ingatlant a legközelebbi kiépített közterülettől, Zerind vezér utca, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan jogilag teljesen elzárja. Természetben azonban az 55104/10 és 55104/11 hrsz-ú telkek déli részén, a Zerind vezér utcára merőlegesen, a Tisza utca folytatásaként, elzáratlan (közterület jellegű), aszfaltozott utat alakítottak ki, egészen a vizsgált ingatlanig (be nem jegyzett, de természetben kialakult átjárási szolgálat, melynek keretében a vizsgált ingatlanon is átjárnak).

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az Megbízó tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul.

Értékelésünk pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (IIA) részén, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovács).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési terveket

kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, lelegegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei illetve József Attila utcákon keresztül közelíthető meg. A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőségeit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, általános iskola és játszótér, beépítetlen telkek valamint sportközpont is található.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 2 perces sétával elérhető (Muflon utca). Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg, amely Máriaremetei illetve József Attila utcákon érhető el. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

3.3. Telek

A vizsgált telek nyújtott téglalap alakú, mélysége cca. 30,6 m, szélessége kb. 12,8 m. Közterület nem határolja, minden irányból lakóingatlanok övezik (nyugatról és északról a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlanlallal beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált ingatlant a legközelebbi kiépített közterületről, Zerind vezér utca, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan jogilag teljesen elzárja. Természetben azonban az 55104/10 és 55104/11 hrsz-ú telkek déli részén, a Zerind vezér utcára merőlegesen, a Tisza utca folytatásaként, elzáratlan (közterület jellegű), aszfaltozott utat alakítottak ki, egészen a vizsgált ingatlanig (be nem jegyzett, de természetben kialakult átjárási szolgálat, melynek keretében a vizsgált ingatlanon is átjárnak. A vizsgált telek sík, részben aszfaltozott úttal, részben kavicszórással, illetve északi részén sövénnyel borított, keleti és nyugati oldalán kerítettlen, míg déli és északi oldalán a szomszédos ingatlanoktól elkerített.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlan önállóan nem közművesített, azonban a szomszédos ingatlanok közműveinek egy részét átvezették rajta.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítettlen.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lke-3/SZ-3-jelű, kertvárosias lakóövezetbe** sorolja.

Az **jelű építési övezet paraméterei** a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	15	25	0,4	0,2	75	-	6

A telek rendkívül kis mérete és cca. 12 m-es szélessége miatt önálló beépítésre csak rendkívül korlátozottan alkalmas, amit tovább nehezítenek a természetben kialakult átjárási szolgalmak.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlant részben a szomszédos 55104/11 és 55104/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják átjárásra, illetve parkolóként. A hasznosítás jogcíméről Megbízótól, nem kaptunk tájékoztatást, ezért a fennálló használatot jogcím nélkülinek tekintjük. A használat időbeliségéről szintén nem rendelkezünk információval.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, valamely szomszédos ingatlanhoz csatolása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető, a Tisza utca megnyitásként, mely lehetőséget teremthetne a 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára az osztatlan közös tulajdoni helyzet részbeni, vagy teljes megszüntetésére.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Zöldövezeti elhelyezkedés	Közterületi kapcsolat hiánya (jogilag)
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	előnytelen, beépíthetőséget jelentősen korlátozó telekalak
Be nem jegyzett átjárási szolgálommal megközelíthető	szomszédok általi használat
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
Szomszédos ingatlanok bővítési tartaléka	
Közterületkénti megnyitás	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Forrás: Oxford Economics Ltd 2021								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield		
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgált ingatlanra semmilyen tervvel nem rendelkezünk, így e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, a városhatár közelében. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II.A kerületrész területei.
- Méret: a vizsgálthoz hasonló 300-500 m² közötti területek megfelelőek az összevetéshez.
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, valamint bérleti díjait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület ár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok 2019/22 (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Köztársaság út 43. (2021.01.)	1096	- 1863	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-1 övezet. Felszíni beépítés: 40%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 1,7 2 lakóegység létesíthető	141,6		(129) (76)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 151/B. (2020.12.)	2334 (1794)	- 1076	közbenső pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/SZ-16 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 5 lakóegység helyezhető el.	220,0		(204) (123)
Budapest, II. Pesthidegkút Ófalu Golfütő u. (2020.12.)	1963	- 1178	közbenső pozíciójú, fejlesztési telek. Lke-3/Sz-3 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2 (parkolási) 3 lakóegység elhelyezhető	180,0		(92) (153)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 161. (2019.01.)	4214	- 2528	közbenső pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/Sz-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 9 lakás létesíthető		363,0	(86) (144)
Budapest, II. József Attila útja 109. (2022.08.)	809	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	119,0		(147,1)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-15%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

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

	Vizsgált	Összehasonlító adatok					
		1.	2.	3.	4.	5.	
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	
Városrész	Budaliget	Budaliget	Lipótnéző	Pesthidegkút	Lipótnéző	Budaliget	
Utca, közterület	Zerind vezér	Köztársaság	Hűvösvölgyi	Golfút	Hűvösvölgyi	József A.	
Házszám							
Terület	m2	380	1 096	1 794	1 963	4 214	809
Övezet	Lke-3/SZ-3	Lke-2/Sz-1	Lke-2/SZ-16	Lke-3/Sz-3	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	
Beépíthetőség	15%	40%	15%	15%	15%	15%	
Építménymagasság	m	6,00	7,50	6,00	6,00	6,00	
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	1,70	0,60	0,60	0,40	
Építhető felszíni terület	m2	57	438	269	294	632	121
Építhető szintterület	m2	152	1 863	1 076	1 178	2 528	324
Kínálati ár	eFt		141 600	220 000	180 000		119 000
Értékesítési ár	eFt				363 000		
Dátum		2021.01.	2020.12	2020.12	2019.01	2022.05	
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	115,35	129,20	122,63	91,70	86,14	147,10
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	188,90	76,00	204,38	152,83	143,57	367,74
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%		-5%
Tranzakció jellege							
Dátum szerinti korrekció					10%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	105,30	109,818	104,236	77,942	94,756	139,740
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%		-15%		-15%		
mikrokörnyezeti jellemzők	100%		-5%	-5%	-5%	-10%	
megközelítés	100%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
zöldfelület	100%						
területi méret	100%	10%	15%	15%	20%	10%	
alak, lejtés viszonyok	100%						
közművek	100%						
telekfejlesztések	100%						
beépítés, bontás	100%						
beépíthetősége	100%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	
fejlesztési terv, építési engedély	100%	-10%					
egyéb (be nem jegyzett átjárások)	100%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
panoráma, benapozás	100%						
egyéb (lakásszám)	100%						
Korrekció mértéke		25%	20%	35%	25%	25%	
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	26,841	27,454	20,847	27,280	23,689	34,935
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	132,19	48,449	121,609	110,418	118,444	262,013
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	26,841					
Becsült érték	Ft	10 199 604					

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,
kerekítve 10,2 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Terveket nem bocsátottak rendelkezésünkre, így e módszert nem alkalmazzuk.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

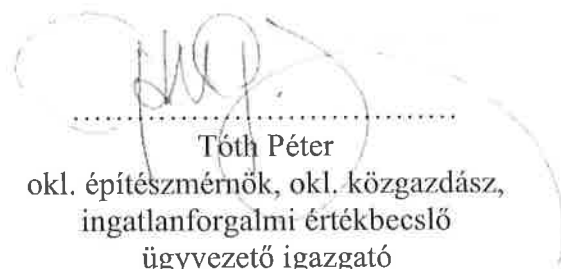
Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke*
kerekítve 10,2 M Ft,
azaz tízmillió Ft.

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2022. szeptember 15.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecselő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/402135/2022

2022.08.30

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 55104/5 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fall

ter

kat.jöv

ha m2

k.fall

- Kivett beépítetlen terület

0

390

0,00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38197/1998/1998.01.19

jogcími 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: Metchwart liget 1.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 157528/2/2012/12.08.22

Vezetékgig

1 m2 területre 7103/169/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

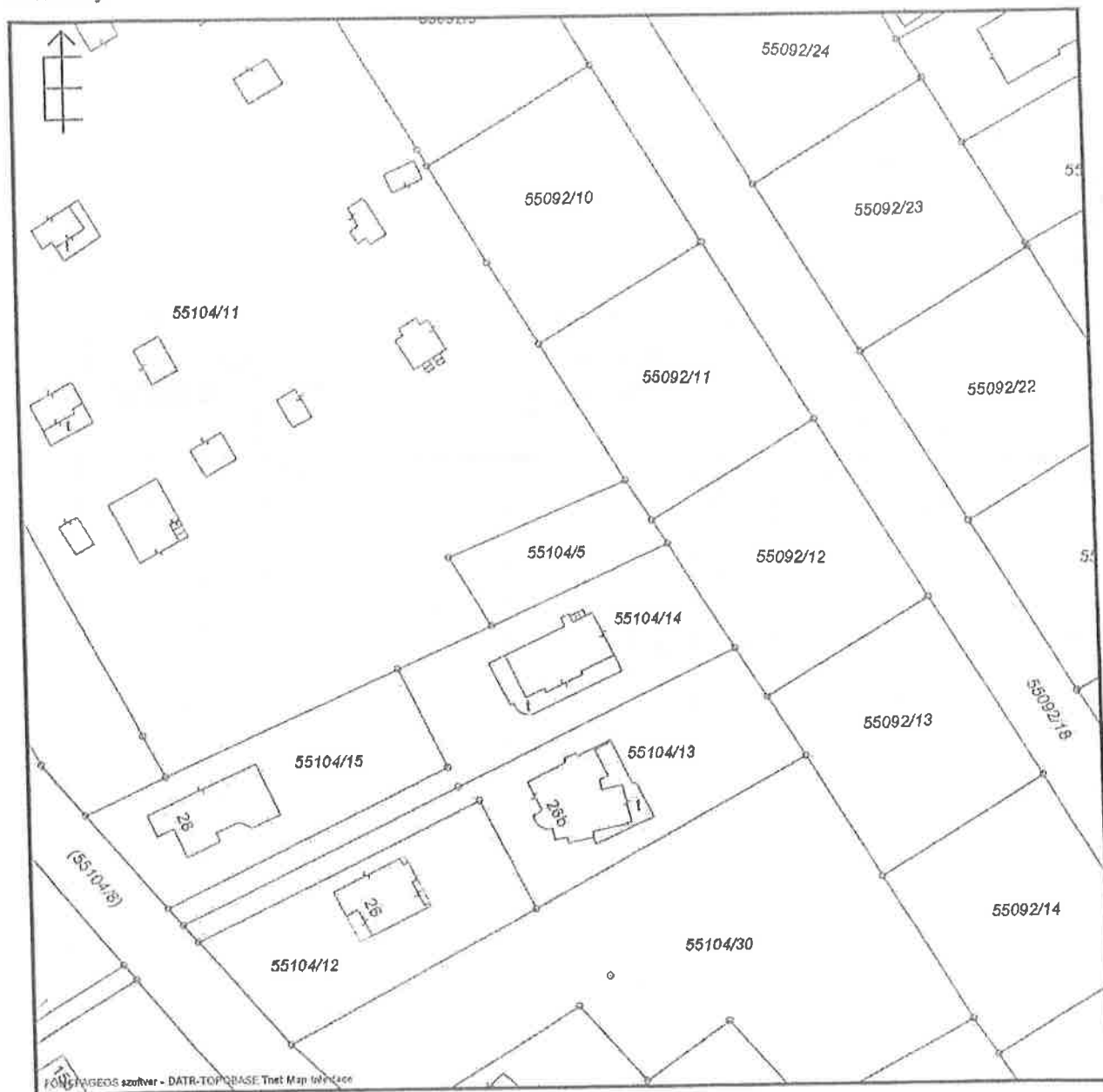
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.30 10:07:23

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 55104/5

Megrendelés szám: 9000/9664/2022

Méretarány: 1 : 1000



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



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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. időábrák		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lke-3		területa (m ²)	sávszélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület aránya (%)	beépítési mértékek terezségi		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{max} v. legkisebb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		szállásos és nem szállásos lakóhelyek	telek területi arányán	egyedi építési arányán
4.			övezetcsoport					85%_Tf	85%_Tz	SZTM _L	SZTM _P	6m	P _{max} v. P _{max} v. legkisebb			
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %			SZTM _L	SZTM _P	6m	P _{max} v. P _{max} v. legkisebb				
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	5/1	-	

