

55104/5 hrsz nyugati nézet



55104/5 hrsz keleti nézet



55104/10 hrsz Zerind vezér utca felé



A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

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



**Értébecslési szakvélemény**  
**a**  
**1029 Budapest, Zerind vezér út**  
**55104/10, helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**BEÉPÍTETLEN TERÜLET**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2022. augusztus 30.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

## Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.  
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás  
 Az értékbecslés zárása: 2022.08.30.  
 Az értékbecslés hatálya: 2022.11.30.  
 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 (55104/10 hrsz.)  
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 1971 m<sup>2</sup> Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egybe kerítették és együtt használnak. 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, utcafrontja cca. 119 m, szélessége kb. 16 m. Közterület nyugati oldalán határolja (Zerind vezér utca), egyéb irányokból lakóingatlanok övezik (keletről a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlannal beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált telek sík, déli részén, a telek területének cca. 42%-án bozótossal benőtt, gondozatlan terület, mely a közterület felől kerítetlen. A vizsgált telek területének északi részét a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosítják és részben hozzá is kerítették. Ezen az északi telekrészen keresztül alakították ki a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgáló utat, amit a közterület felől kapuval zártak le. Az északi telekrész egyéb, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egyben hasznosított területet parkosították, pihenőkerté alakították, illetve a kerítésen kívül a közterületi oldalon zöld sávot alakítottak ki (telekterület cca. 38%-a). A telek déli részén, a Tisza utca folytatásaként aszfaltozott utat alakítottak ki (Mérési vázlaton V. telekrész), melyet azonban a szabályozási terv nem jelöl. Megjegyezzük, hogy a vizsgált ingatlanon átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait, ám azokat az elektromos közmű kivételével szolgálommal nem biztosították. A szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, megközelítését a vizsgált ingatlanon kialakított úton keresztül biztosítják, ám szolgalmat erre sem létesítettek szolgalmat. Megbízó a vizsgált ingatlan a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai általi, bármilyen célú használatának jogszerűségéről semmilyen iratot nem bocsátott rendelkezésünkre.

A telek Lke-3/SZ-3 övezetbe sorolt, szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 6,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint és emelet szintelosztással helyezhető el. A telken 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben. Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, míg fennmaradó terület önálló építési telekké alakítása (min. 1000 m<sup>2</sup>) és szabadpiaci értékesítése. Ebben az esetben tisztázásra szorul mérési vázlaton V. jelölt kvázi közterület használata (Tisza utca folytatása).

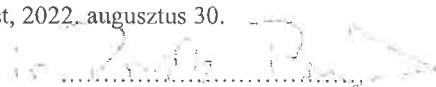
Forgalmi érték (nettó):		Fajlagos érték
Összehasonlító megközelítés	83 000 000 Ft	42 110 eFt/m <sup>2</sup>
Maradvány szemléletű megközelítés		
Egyeztetett érték	83 000 000 Ft	42 110 eFt/m <sup>2</sup>

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

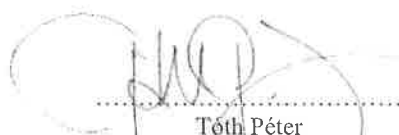
## Egyéb megjegyzések

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. augusztus 30.



dr. Török Tamás  
 jogász  
 ingatlanforgalmi értékbecslő



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

#### 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

#### 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Főépítési tájékoztatás
- 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 36 (55104/10 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlan forgalmi értékéről 2022. május 17-én készült értékbecslés felülvizsgálatát.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. június 4. / 2022. augusztus 30.
- értékelés zárása 2022. augusztus 30.
- értékelés hatálya 2022. november 30. (3 hónap)

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap (2022.08.16.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata
- főépítési tájékoztató

### 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 eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

### 2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért 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 városrészében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy beépítetlen telek, melynek jelentős területeit az idegen tulajdonú, szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlannal egybe kerítettek és együtt használnak.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.08.16.)

- cím:	1029 Budapest, Zerind vezér út
- helyrajzi szám:	55104/10
- terület (m <sup>2</sup> ):	1971
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Vezetékjog 107 m <sup>2</sup> területre jogosult: Budapesti Elektromos Művek
-	Vezetékjog 34 és 33 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

\* Megjegyezzük, hogy a vizsgált ingatlanon átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait, ám azokat az elektromos közmű kivételével szolgálommal nem biztosították. A szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, megközelítését a vizsgált ingatlanon kialakított úton keresztül biztosítják, ám szolgalmat erre sem létesítettek szolgalmat. Megbízó a vizsgált ingatlannak a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai általi, bármilyen célú használatának jogszerűségéről semmilyen iratot nem bocsátott rendelkezésünkre.

**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 (Nagykovácsi).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-

Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei illetve József Attila utcákra 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 1 perces sétával elérhető (Muflon utca). Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg, amely Máriaremetei illetve József Attila utcákra érhető el. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

### 3.3. Telek

A vizsgált telek nyújtott téglalap alakú, utcafrontja cca. 119 m, szélessége kb. 16 m. Közterület nyugati oldalán határolja (Zerind vezér utca), egyéb irányokból lakóingatlanok övezik (keletről a 55104/11 hrsz mely több lakóingatlanl beépített osztatlan közös tulajdonú terület). A vizsgált telek sík, déli részén, a telek területének cca. 42%-án bozótossal benőtt, gondozatlan terület, mely a közterület felől kerítetlen. A vizsgált telek területének északi részét a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlanl egyben hasznosítják és részben hozzá is kerítették. Ezen az északi telekrészen keresztül alakították ki a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgáló utat, amit a közterület felől kapuval zártak le. Az északi telekrész egyéb, a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlanl egyben hasznosított területet parkosították, pihenőkerté alakították, illetve a kerítésen kívül a közterületi oldalon zöld sávot alakítottak ki (telekterület cca. 38%-a). A telek déli részén, a Tisza utca folytatásaként aszfaltozott utat alakítottak ki (Mérési vázlaton V. telekrész), melyet azonban a szabályozási terv nem jelöl. Megbízó felmérési rajzot bocsátott rendelkezésünkre, melyen megjelölték a vizsgált telek egyes hasznosítási egységeit, amit a következő táblázatban összesítünk:

55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai által használt terület		Használatban háborítatlan terület		közterület szerűen használt terület	
I.	327 m <sup>2</sup>	III.	245 m <sup>2</sup>	V.	119 m <sup>2</sup>
II.	349 m <sup>2</sup>	IV.	560 m <sup>2</sup>	VIII.	52 m <sup>2</sup>
VI.	89 m <sup>2</sup>	VII.	37 m <sup>2</sup>	IX.	193 m <sup>2</sup>
Össz.	765 m <sup>2</sup>	Össz.	842 m <sup>2</sup>	Össz.	364 m <sup>2</sup>
<b>Mind összesen</b>				<b>1971 m<sup>2</sup></b>	



A hivatkozott mérési vázlaton a szomszédos 55104/11 hrsz megközelítésére szolgáló átjárók az V, VI. és VII. jelű területek, melyek együttesen 119+89+37+ cca. 5 m<sup>2</sup>, összesen 250 m<sup>2</sup> területet tesznek ki. E területek a teljes ingatlan területének mindössze 12,7%-át jelentik.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanon a közhiteles közműterkép szerint átvezették a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan közműbetáplálásait.

### 3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítettlen, azon csupán kerítés áll.

### 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, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

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

- 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 m<sup>2</sup> (0,4 általános szintterületi mutató) bruttó szintterület helyezhető el. A parkolási szintterület 394 m<sup>2</sup> (0,2 parkolási szintterület), így az elméletben építhető szintterület 1182 m<sup>2</sup>. A felszíni bruttó beépíthetőség 296 m<sup>2</sup>, míg a felszín alatt 492 m<sup>2</sup> helyezhető el, így az elérhető bruttó szintterület 3 (pince, földszint, emelet) szinten 1084 m<sup>2</sup>.
- 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.

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 épületek emelhetőek. A 3.4. pontban leírtak szerinti átjárások a telket 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 elhelyezhetőek. De a fenti szintterület két, vagy akár egyetlen épületbe csoportosítva is telepíthető.

### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlant részben a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják a 3.3-as pontban leírtak szerint. 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, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Cím	Bp. 02.					
	Zerind vezér					
Hrsz	55104/10					
Területe	1971					
Övezet	Lke-3/SZ-3	1 000	15%	6,00	0,4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		296	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				739	788	
Modell fejlesztés						
	m <sup>2</sup>					
Földszinti bruttó	296		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	591				591	
Kialakítható lakás						
	m <sup>2</sup>					
bruttó építhető m <sup>2</sup> /1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása, míg fennmaradó terület önálló építési telekké alakítása (min. 1000 m<sup>2</sup>) és

szabadpiaci értékesítése. Ebben az esetben tisztázásra szorul mérési vázlaton V. jelölt kvázi közterület használata (Tisza utca folytatása).

### 3.7. SWOT analízis

<b>Előnyök (+)</b>	<b>Hátrányok (-)</b>
Zöldövezeti elhelyezkedés	szomszéd általi használat
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	
<b>Lehetőségek (+)</b>	<b>Veszélyek (-)</b>
Szomszédos ingatlan bővítési tartaléka	

## 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.

<b>Gazdasági mutatók</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								<b>H1</b>
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 szembenéznük, 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	Prime yield	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%

## 4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást

gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületeké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m<sup>2</sup> volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m<sup>2</sup> feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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 a módszert nem alkalmazzuk.

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, a városhatár közelében. Összehasonlítóhoz megfelelő lehet a II.A kerületrész területei.
- Méret: a vizsgálthoz hasonló 1000-2000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Fejlesztési ingatlanok 2019/21 (adás-vételi és kínálati árak)</b>						
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	<b>141,6</b>		(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%, zártan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 5 lakóegység helyezhető el.	<b>220,0</b>		(204) (123)
Budapest, II. Pesthidegkút Ófalu Golfútó u. (2020.12.)	1963	- 1178	közbenső pozíciójú, fejlesztési telek. Lke-3/Sz-3 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zártan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 +0,2 (parkolási) 3 lakóegység elhelyezhető	<b>180,0</b>		(92) (153)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 161. (2019.01.)	4214	- 2528	közbenső pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/Sz-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zártan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 9 lakás létesíthető		<b>363,0</b>	(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	<b>119,0</b>		(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 üzletész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos 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 (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- **Bontási igény** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- **Beépíthetőség** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejlesztendő terület e különbséget 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	Lipótmező	Pesthidegkút	Lipótmező	Budaliget	
Utca, közterület	Zerind vezér	Kőztársaság	Hűvösvölgyi	Gellőút	Hűvösvölgyi	József A.	
Házszám							
Terület	m2	1971	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	296	438	269	294	632	121
Építhető szintterület	m2	788	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%		-5%	-5%	-5%		
zöldfelület	100%						
területi méret	100%		-5%			5%	-30%
alak, lejtés viszonyok	100%						
közművek	100%						
telekfejlesztések	100%						
beépítés, bontás	100%						
beépíthetősége	100%		-25%				
fejlesztési terv, építési engedély	100%		-10%				
hasznosítási korlátok (elkerítés)	100%		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
egyéb (be nem jegyzett átjárások)	100%		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
panoráma, benapozás	100%						
egyéb (lakásszám)	100%		5%	-5%			
Korrekció mértéke			30%	40%	60%	50%	30%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	42,141	32,945	41,695	46,765	47,378	41,922
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	73,35	35,529	69,491	77,942	78,963	104,805
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	42,141					
Becsült érték	Ft	83 059 857					

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 83,0 M Ft. A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

### 5.3. Maradványértékelés

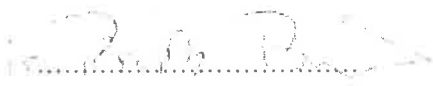
Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges 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 83,0 M Ft,  
azaz nyolcvanhárommillió Ft.**

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

Budapest, 2022. augusztus 30.

  
dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő

  
Tóth Péter  
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
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: 8000004/382558/2022

2022.08.16

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 55104/10 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Zerind Vezér utca. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv  
k.fillalrészlet  
ha m2adatok  
kat.jöv  
k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1971

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159911/1995/1995.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv 33. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: Mészáros liget 1.

üz. l. 56254/1998.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 291263/1/2004/04.09.02

Vezetékgig

107 m2-re.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK törzsszáma: 11327774

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 106239/3/2010/10.04.28

Vezetékgig

34 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 117528/2/2012/12.08.22

Vezetékgig

33 m2 területre 7103/169/2012

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 6570/1/2018/18.11.29

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 1249/3/2019/19.04.24

Fellebbezés

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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!

## FELMÉRÉSI VÁZLAT

Geodéziai vállalkozás neve

Munka száma

02\_55104\_10  
55104/9

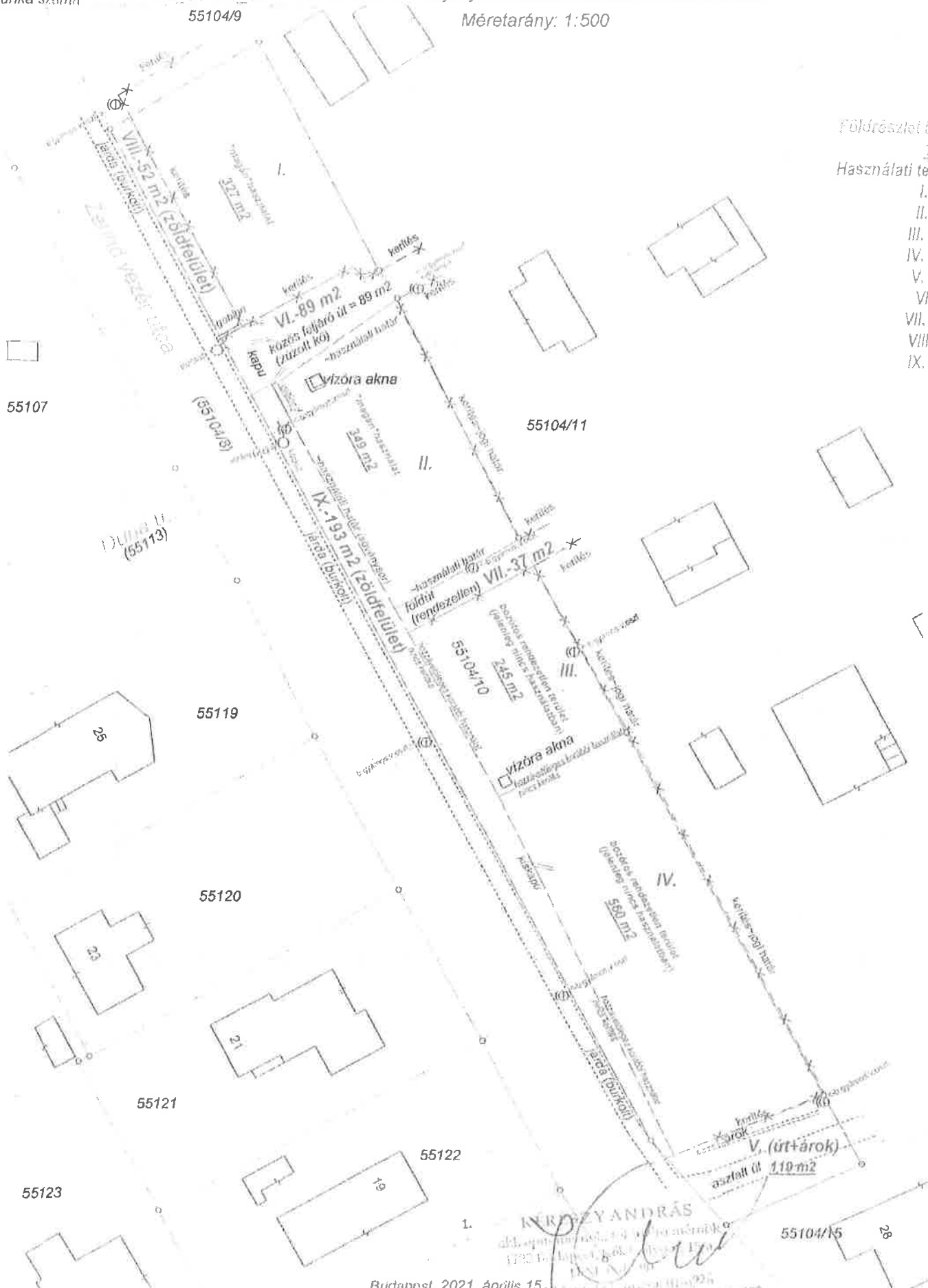
az 55104/10 helyrajzi számú földrészlet felméréséről

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>

KÉRÉSZY ANDRÁS

Budapest, 2021. április 15.

Készítő:

Kérészy András - földmérő ig. száma: 7488



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 (hrs.: 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 védelmről* 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-kereso/pyors?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 1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)



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 ingatanról 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	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.	Lke-3	övezetcsoport	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke torepszint		szinterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szinterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.							8%_Tf	8%_TA	SZTM_a	SZTM_p						Ém
13.	ÉPÍTÉSI ÖVZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	8%_Tf	8%_TA	SZTM_a	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp				
	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetel		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységekre nincs előírt paraméter					
O	= zártkörű	El	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút													
											megjegyzés:		OTÉK eltéréssel			
													FRSZ 20. § (2) alapján			







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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											3. táblázat			
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület-felhasználási kategória:	építési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek										az épület				
	legkisebb				legnagyobb						legnagyobb						
3.	Lke-3		terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi arány (%)	bepítési mértéke		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P <sub>max</sub> v. legfőbb felület hőmérséklet-magasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület aránya	telek terület alapján	egyedi előírás alapján		
4.							övezetszám	Z %								b <sub>max</sub> (m)	b <sub>min</sub> (m)
5.									(ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE)								
11	Lke-3/SZ-3		SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	5/1	-	



55104/10 hrsz déli rész



V-ös jelű telekrész



IV-es jelű telekrész



III-as jelű telekrész



XI-es jelű telekrész



II-es jelű telekrész



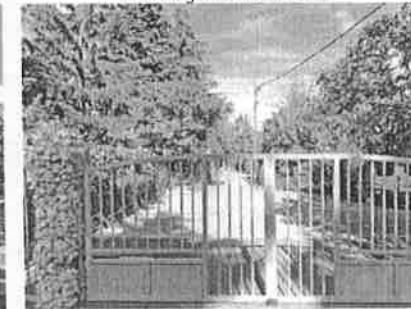
VII-es jelű telekrész



VIII és XI-es jelű telekrész



VI-os jelű telekrész



I-es jelű telekrész



VIII-as jelű telekrész

