



## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. december 12-i rendes ülésére

- Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
- Tárgy:** Javaslat a Képviselő-testület részére a „Döntés nyilvános versenytárgyaláson értékesítendő, Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan induló árának csökkentéséről” tárgyú ügyben
- Ügyiratszám:** XIV/23/2022.
- Ügyintéző:** Murányi Orsolya

### Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt" szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan (1. melléklet – tulajdoni lap, 2. melléklet – helyszínrajz).

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapján a 15292/3 helyrajzi számú ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási, valamint gáz, víz és csatorna átvezetési szolgalmi jog, továbbá 9 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Az ingatlannal szomszédos 15292/4 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1663 m<sup>2</sup> területű ingatlan társasházi tulajdon. A 15292/3 és 15292/4 helyrajzi számú ingatlanok eredetileg egy egységet képeztek, telekmegosztást követően a társasházi tulajdonú ingatlan egy 3 m széles, lejtős nyélen keresztül kapcsolódik a Szépvölgyi úthoz. A két ingatlan határán, így a nyél mellett sem épült meg a kerítés.

A 15292/3 helyrajzi számú ingatlan téglalap alakú beépítetlen telek, északi irányban a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű. Az ingatlanon keresztül megy fel egy lépcső a társasházi telekig, amelyet a társasház tulajdonosai gyalogos közlekedésre használnak. A társasház gáz, szennyvíz, ivóvíz közművezetékei a 15292/3 helyrajzi számú telken keresztül csatlakoznak a Szépvölgyi úti gerincvezetékekhez. A társasházi telek elidegenítésekor a közművezetékek nem kerültek áthelyezésre a társasház telkére.

2008-ban a 1025 Budapest Szépvölgyi út 84. sz. alatti társasház tulajdonostársai felperesek a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat alperes ellen szolgalmi jog fennállásának megállapítása iránt peres eljárást indítottak. Keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest II. ker., 15292/3 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az átjárás, a közművek átvezetése és a gépjármű parkolás tekintetében a telki szolgalmi jogot elbirtoklás útján megszerezték.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság az 1.P.II.24.768/2015/40. számú, 2017. január 13. napján kelt ítéletében megállapította, hogy a 15292/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84. sz. alatti ingatlan mindenkori birtokosai javára a 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. sz. alatti ingatlan terhére gyalogos átjárási, gázellátást biztosító gázvezetési, vízellátást biztosító vízbevezetési, szennyvízelvezetésre szolgáló csatornavezetési telki szolgalmi jog áll fenn. A bíróság kötelezte az Önkormányzatot, mint alperest ennek tűrésére. Ezt meghaladóan – így a gépjármű parkolás és az elektromos vezeték vezetési szolgalmi jog tekintetében – a bíróság a társasház tulajdonosai, mint felperesek keresetét elutasította.

Az ítélet mellékletét képező Sz-14/2015. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően a szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a telek észak-kelet sarkában
- csatornavezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban közelítően egyenes vonalban a telek keleti harmadában (3. melléklet – változási vázrajz)

A 31/2020 munkaszámú mérési vázlat szerint a 15292/3 hrsz.-ú ingatlan a 15295/4 hrsz.-ú ingatlan területéből 12 m<sup>2</sup>-t használ el (4. melléklet – mérési vázlat).

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KÉSZ), valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) az ingatlant Lk-2/SZ-24 jelű építési övezetbe sorolja, az ingatlan legnagyobb beépíthetősége 15%, a szintterületi mutató határértéke 0,4+0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a legkisebb zöldfelület mérete 75%, a legnagyobb építmény magasság 7,5 m. A tárgyi ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki, az ingatlanon csak egy főépület helyezhető el (5. melléklet – főépítési tájékoztatás).

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 324/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozatában döntött az ingatlan értékesítéséről (6. melléklet – KT határozat).

2020. novemberében a telekingatlan értékesítés céljából nyilvános versenytárgyaláson meghirdetésre került 143.800.000 Ft + 27% Áfa, azaz **bruttó 182.626.000 Ft induló vételáron, értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján**. A 2020. november 30-án megtartott versenytárgyalás megkezdése előtt az egyetlen pályázó bejelentette visszalépését, így a pályázat eredménytelenül zárult.

**Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 113/2021.(V.27.) képviselő-testületi határozatában döntött az ingatlan pályázati induló árának 5 %-os csökkentéséről**, a versenytárgyalás induló árát 136.610.000 Ft + mindenkori jogszabályoknak megfelelő Áfa, azaz **bruttó 173.494.700 Ft** összegben határozta meg (7. melléklet – KT határozat).

Az ingatlan nyilvános versenytárgyaláson ismét meghirdetésre került 2021. augusztus-szeptember hónapban, 2022. február hónapban és 2022. október-november hónapban, a testületi döntésnek megfelelően bruttó 173.494.700 Ft induló vételáron. Jelentkező hiányában mindhárom pályázat eredménytelenül zárult.

A sikeres értékesítés érdekében célszerűnek látszik a **pályázati induló ár további csökkentése**. A további 10 %-os (nettó 13.661.000 Ft) csökkentés esetén az induló ár **122.949.000 Ft + mindenkori jogszabályoknak megfelelő Áfa, azaz bruttó 156.145.230 Ft** összeg lenne.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készítettett.

**A Bering Studio Kft. által készített 2022. december 06. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 15292/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 124.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 157.480.000-Ft, azaz egyszázötvenhétmillió-négyszáznyolcvanezer forint (8. melléklet – Értékbecslés)**

Az Immowell 2002 Kft. által készített 2022. december 05. napján kelt aktualizált ingatlan értékbecslés szerint a 15292/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **nettó 117.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 149.606.000-Ft**, azaz száznegyvenkilencmillió-hatszázhatyzer forint (8. melléklet – Értékbecslés)

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.3. pontja és 1.3.6. alpontja alapján javaslattevési joga van.

A 21. § (5) bekezdés alapján az ingatlan vételárának az ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb összegben történő megállapítására a GTB javaslata alapján kizárólag a Képviselő-testület határozattal jogosult.

### **Határozati javaslatok**

**A.)**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában a 113/2021. (V.27.) Képviselő-testületi határozat módosításával a versenytárgyalás induló árát **122.949.000 Ft + mindenkori jogszabályoknak megfelelő ÁFA** összegben, a pályázati alapidjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 2023. június 30.



**B.)**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában a 113/2021. (V.27.) Képviselő-testületi határozat módosításával **a versenytárgyalás induló árát értékecselő által megállapított forgalmi érték alapján 124.000.000-Ft + mindenkori jogszabályoknak megfelelő ÁFA összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 2023. június 30.

Budapest, 2022. december 6.

**Órsi Gergely**  
polgármester megbízásából eljárva

**dr. Toók Gabriella**  
osztályvezető

Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lap hrsz. 15292/3
- 2./ Helyszínrajz
- 3./ Változási vázrajz
- 4./ Mérés vázrajz
- 5./ Főépítész tájékoztató
- 6./ 324/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozat
7. 113/2021.(V.27.) Képviselő-testületi határozat
8. Értékecselések



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: 8000004/550729/2022

2022.11.28

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

aloktató

ter

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0.00

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.08.21

Vezetékjog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 11327274

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vívezetési szolgalmi jog.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

TULAJDONI LAP VÉGE

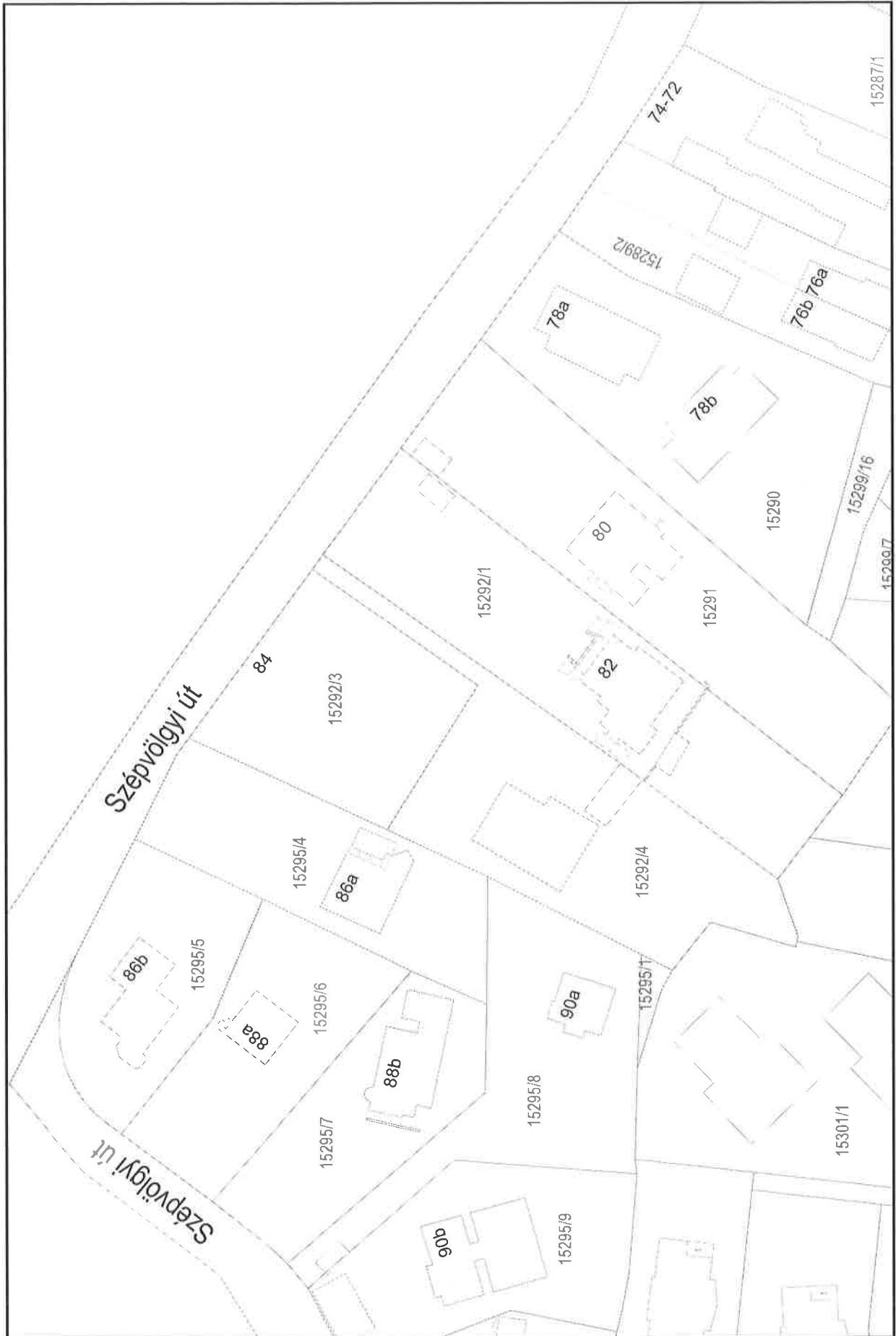
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A munkavégző szöveti szervek

Munkayzám SZ-14/2015.

Budapest II. ker. város  
belletrészt

Publikációs szám: 7206 - 3372 / 2014.  
 Számiaszám: 2014/BP13 - 502226.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15292/3 helyraízi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez

Měřítko: 1:500

Választás előtti állapot					Választás utáni állapot					
Helyrajzi szám	Alkalmazat	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alkalmazat	Terület		AK	Szociálhalmi és egyéb jogok
		Min.o.	ha				Min.o.	ha		
152953	kielt beépítellen L	4	0	2	11	10	11	12	14	
152924	kielt beépítellen L	3	0	2	12	10	12	12	14	A 152924 hrsz-ú földrajzi víz ellátására tervezett szolgálat a 152023 hrsz-ú földrajzi V. jelű 70 m <sup>2</sup> terület részére, a 152924 hrsz-ú földrajzi megközelítést biztosító útjával szomszédos területtel szembe földrajzi III. jelű 102 m <sup>2</sup> terület részére, a 152924 hrsz-ú földrajzi víz ellátására tervezett szolgálat a 152923 hrsz-ú földrajzi V. jelű 21 m <sup>2</sup> terület részére, a 152923 hrsz-ú földrajzi szolgálat biztosítására előírtaknak megfelelően földrajzi VI. jelű 72 m <sup>2</sup> terület részére, illetve a 152924 hrsz-ú földrajzi elektromos ellátásra tervezett szolgálat a 152923 hrsz-ú földrajzi V. jelű 66 m <sup>2</sup> terület részére a 152924 hrsz mindenhol tulajdonosi lídi meg
Összesen:									1100	

A szövegimi;og megállapítása  
akarataunknak megfelelően történt:

Készítette : Telki, 2015. június 30.

Készít: .....  
Esemény helye: .....

Földmérő i.g. sz.: 6359

Minőségért lan:sltd:

ingrend.mil.sz.: 1184/1991 Csizmazia Imre

Az állami alapvető iránítást az állami ingatlan-nyilvántartási ténylegi adatszolgáltatásával megköveteli. Ez a záradék a köznevelési szaktanácsadók feladatainak megvalósításához szükséges, az állami ingatlan-nyilvántartási ténylegi adatszolgáltatással megköveteli. Ez a záradék a köznevelési szaktanácsadók feladatainak megvalósításához szükséges, az állami ingatlan-nyilvántartási ténylegi adatszolgáltatással megköveteli.

Будапешт, 2016г. 2015.12.22  
 Зарадковб  
 инд. пред. рин. аз. 1-52-11-28



MÉRÉSI VÁZLAT

a 15292/3 helyrajzi számú földrészlet kitézéséről

M=1:250

Bp. II  
Belterület

A kitézett pontok karóval festéssel lettek megjelölve  
A földalatti közmű vezetékek ábrázolása  
érvett közmű rajzok alapján történt

Perkátai Tamás  
Földm. mér.  
1121 Budapest títus árak 25.  
Földm. igaz. 6639

Bp. 2020 10

Készítette: Perkátai Tamás  
földm. igaz. sz. 6659  
mob 06 30 624 1942



4. melléklet



5. melléklet



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu);

[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrsz.:  
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az 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 és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendelethárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)





## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5b. táblázat							
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 RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA							
2.			a telek									az épület									
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb									
4.	Lk-2	övezetcsoport	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:						T	T <sub>SZ</sub>	T <sub>M</sub>	Z %						B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	É <sub>m</sub>	P <sub>mu</sub> v. H <sub>L</sub> v. É <sub>lp</sub>
6.																					
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-						
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)			É <sub>m</sub> = épületmagasság P <sub>mu</sub> = utcai parkánymagasság H <sub>L</sub> = lejtő feletti homlokzatmagasság É <sub>lp</sub> = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint			mégjegyzés: OTÉR eltéréssel IRSZ 20. § (2) alapján							

6. melléklet  
XIV. P. / 10. sz.

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**KIVONAT**

Készült a II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2020. október 29-én 14.00 órai kezdettel (Bp. II. Mechwart liget 1. földszint, Házasságkötő terem) megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

**Napirend 17./ pontja**

A Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

(írásbeli)

**Előterjesztő:** Szabó Gyula  
Alpolgármester

**Előadó:** dr. Láng Orsolya  
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
324/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi számú, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát 143.800.000 Ft + a mindenkor Áfa, azaz bruttó 182.626.000 Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

**Felelős:** Polgármester  
**Határidő:** 2021. március 31.

(20 képviselő van jelen, 20 igen, egyhangú)

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2020. NOV. 03.

XIV/145-5  
szám  
Előirat: e-a

Melléklet: 6  
Előadó: dr. Kárga Nikolett  
Szilvia

Kmf.

Órsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Gál Andrea sk.  
jkv. hitelesítő

Makra Krisztina sk.  
jkv. hitelesítő

**A kivonat hiteles:  
Budapest, 2020. október 30.**

dr. Szalai Tibor  
jegyző



*Handwritten signature*

2021. JÚL 21.

KIVONAT

Készült a polgármesternek - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva 2021. május 27. napján meghozott döntéséről

Tárgya

Döntés nyilvános versenytárgyaláson értékesítendő, Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan induló árának csökkentéséről

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
113/2021.(V.27.) képviselő-testületi határozata,

amely határozat a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Kormányrendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva a Polgármester döntésén alapul az alábbiak szerint:

A Polgármester úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában a versenytárgyalás induló árát 136.610.000 Ft + mindenkor jogszabályoknak megfelelő Áfa összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2021. október 31.

A kivonat hiteles:  
Budapest, 2021. május 27.

  
Örsi Gergely  
polgármester

Látta:

  
dr. Szalai Tibor  
jegyző





# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú**  
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

15292/3 Hrsz.-ú  
Ingatlan



# ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú

15292/3 Hrsz.-ú

**Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

**117 800 000,- Ft.**

**azaz**

**Száztizenhétmillió-nyolcszázezer forint.**

Budapest, 2022. december 05.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői engedély szám: 3136/2002



# TARTALOMJEGYZÉK

## **1.Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## **1. ELŐZMÉNYEK**

### **I.1 Megbízó**

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

### **I.2 Megbízás tárgya**

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti ingatlan nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### **I.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

### **2.2. Értékelés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2022. december 05.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

### 2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### 2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének egyik legszebb részén, a Szépvölgyi út mentén található. A Szépvölgyi út forgalmas, zajos út.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Az ingatlant gyalogosan a menetrendszerinti 65, 165-ös busszal lehet legegyszerűbben megközelíteni. Gépkocsival a forgalmas Bécsi út – Szépvölgyi út vonalán érhető el. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében csak a környező mellékutcákban lehetséges.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan (telek) a Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található.

Az ingatlan jelenleg nincs beépítve. Az adott ingatlan területén gépkocsi beálló lehetőség lett kialakítva.

A vizsgált ingatlan Lk-2/SZ-24-es övezetben található, mely hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület, amelynél a legkisebb terület 1000 nm, 0,4-es szintterületi mutatóval, 15%-os beépíthetőség, 75%-os legkisebb zöldfelülettel. Épületmagasság legfeljebb 7,5 méter. Az ingatlanon 2 db. rendeltetési egység alakítható ki. Az ingatlanon megy keresztül a felső telek gáz, víz és csatorna vezetékei, valamint a telek közepén kialakított lépcsőn át a gyalogos forgalom. A lépcső helye átjárási szolgálommal védett. A tulajdonos az ingatlant többször próbálta értékesíteni, de nem járt sikerrel, melynek oka lehet a telek hasznosításához a szolgálat jogosultjainak negatív hozzáállása.

#### 3.3. A telek mérete

A vizsgált terület mérete:	1100 m <sup>2</sup>
----------------------------	---------------------

#### 3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B
Helyrajzi szám:	15292/3
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
Telek összterület:	1 100 m <sup>2</sup>
Bejegyzés:	Vezeték jog: 9 m <sup>2</sup> területre, Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Átjárási szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Gázvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Vízvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Csatornavezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (107 060,- Ft/m<sup>2</sup>), a vizsgált nettó alapterülettel (1100 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$107\,060,- \text{ Ft/m}^2 * 1100 \text{ m}^2 = 117\,766\,000,- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan nettó ára kerekítve: 117 800 000,- Ft.

### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. december 05.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét**

**117 800 000,- Ft**

azaz

**Száztizenhétmillió-nyolcszázezer forint.**

összegben állapította meg.


## TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. december 05.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Károcsány S. u. 55.  
Adószám: 12981531-2-41

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:







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

B E R L 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**  
**1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti**  
**15292/3 helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**FEJLESZTÉSI TERÜLET**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2022. december 6.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbecslés zárása:

Az értékbecslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2022.12.06.

2023.03.06.

forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp.,

Mechwart liget 1.)

### Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlanok címe:

Az ingatlanok leírása:

Kivett, beépítetlen terület

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B (15292/3 hrsz.)

Telek 1 1 db 1100 m<sup>2</sup> Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között. A tömegközlekedési ellátottság jó: kötőpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejáratú gépkocsi behajtón kívül burkolatlan. A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta. Az ingatlan beépítetlen.

A vizsgált ingatlanokra 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 ingatlanokat az **LK-2/SZ-27-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 15 %-ban, 0,4+0,3-as szinterületi mutató megtartása mellett, 7,5 m magasságban lehet beépíteni. Az új épületnek szabadonállóan kell elhelyezkednie. A főépítési tájékoztatás szerint a telkekre 2 lakás helyezhető el.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgálomok terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgálomakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgálomakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgálmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent. A szolgálomok jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetőek lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgálomok, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgálomok jogosultjának

beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét (mely a vizsgált telek tulajdonosát terhelné), mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük. A vizsgált ingatlan szolgalmaktól megtisztított állapotban lényegesen piacképesebb és értékesebb lehetne.

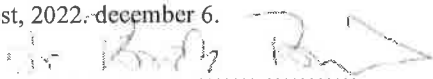
<b>Forgalmi érték (nettó)</b>		1 EUR = 405 Ft
Összehasonlító megközelítés	124 000 000 Ft	306 173 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	119 000 000 Ft	293 827 EUR
<b>Egyeztetett érték</b>	<b>124 000 000 Ft</b>	<b>306 173 EUR</b>

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 kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogégyenlőség alapján."

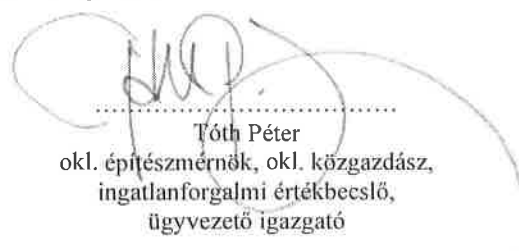
#### Egyéb megjegyzések

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. december 6.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecsítő



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecsítő,  
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 másolatok
- 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 készítse el a 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B. szám alatti 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett fejlesztési telek forgalmi értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle      2022. december 6.
- értékelés zárása      2022. december 6.
- értékelés hatálya      2023. március 6. (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 (2022.11.28.)
- településrendezési osztály állásfoglalása (XXIV/343-2/2020)
- szabályozási terv kivonata
- változási vázrajz (2015.06.30.)

### 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 tulajdonos képviselője irodájában szóbeli tájékoztatást adott a szabályozási változás körülményeiről, a változással érintett terület pontos nagyságáról.

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 értékelésén 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 hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretdatákat 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, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.11.28.)

- cím:	1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B
- helyrajzi szám:	15292/3
- terület (m <sup>2</sup> ):	1100
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető átjárási szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető gázvezetési szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető vízvezetési szolgalm
-	Terheli az 15292/4 hrsz-t illető csatorna átvezetési szolgalm
- egyéb:	VezetékJog 9 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- széljegyek:	-

Az ingatlan közmű vezetési és átjárási szolgalmakkal terhelt, a tulajdoni lap, valamint a rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint.

**A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az a Megbízó kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul, ugyanakkor közműhöz kapcsolódó, valamint átjárási szolgalmi jog terheli.**  
**Pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Zöldmál városrészben, a Szépvölgyi út mentén, a Pusztaszeri út közelében fekszik. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A szomszédos terület Újlak a Dunapart mentén húzódik, sűrű, nagyvárosias beépítésű intézményi és lakó övezet, mely a Bécsi és Lajos utak, illetve az Árpád fejedelem útja mentén alakult ki. Mindhárom útvonal fontos észak-déli tengely, így HEV, villamos és buszjáratok is érintik, kiváló tömegközlekedési kapcsolatot biztosítva. A jó közlekedés ma is számos intézményt vonzott a környéken Buda egyik legsűrűbb központi irodai negyede alakult ki a Bécsi és Lajos utcák között. Közlekedési szempontból a Kolosy tér a tradicionális központ, ennek oka, hogy ide csatlakozik be közeli hegyvidéki területek fontos

feltáró útja a Szépvölgyi út. A Kolosy tér környezete ezért kereskedelmileg is frekventált (Kolosy téri piac, Új Udvar Bevásárlóközpont, éttermek, kávéházak).

A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között.

A tömegközlekedési ellátottság jó: kötöttpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

### 3.3. Telek

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlanal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárat gépkocsi behajtón kívül burkolatlan.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta.

### 3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítetlen.



### 3.6. Hasznosítás, fejlesztés

#### Szabályozási környezet

##### A Településrendezési Osztály területre vonatkozó hivatalos adatszolgáltatása

A vizsgált ingatlanokra 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 a **LK-2/SZ-24-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az építési övezet paraméterei a következők:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	lépítvány-magasság rend. egység száma	
		legkisebb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beép. terep felett	legnagyobb beép. terep alatt	általános	parkolási			
		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		m	db
		BÉM	LKT	LKS	LKM	LNB	LNB	STM	STT	LKZ	LNB
<b>Lk-2/Sz-24</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>25</b>	<b>7,5</b>	<b>2</b>

A tájékoztatás szerint a telken összesen 2 rendeltetési egység helyezhető el.

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlanon az értékelés időpontjában hasznosítatlan volt.

### 3.7. SWOT analízis

<b>Előnyök (+)</b>	<b>Hátrányok (-)</b>
keresett lakóövezeti fekvés	beépíthetőséget nehezítő szolgalmak
Jó megközelítés és tömegközlekedési kapcsolat	
kedvező telekalak	
<b>Lehetőségek (+)</b>	<b>Veszélyek (-)</b>
szolgalmak megváltása és a telek övezeti előírások szerinti beépítése	szolgalmak megválthatósága, illetve annak ismeretlen tartalma miatti bizonytalanság

#### 4. PIACI HELYZET

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
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								
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 országokon 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 keresletikínálati 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 félévé 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 kerületieké. 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. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

## 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 értékbecslés tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az ingatlant a **maradványértékelés módszerével** nem értékeljük. 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 végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái.;
- Méret: elsősorban 900-1200 m<sup>2</sup> közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,7 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.

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínál ati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület- ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)</b>						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332  1082	-  649	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(247) (148)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

A vizsgált ingatlan környezete a budai oldalon belül magas presztízsű terület, ennek megfelelően az árak kiemelkedően magasak. Az összehasonlító adatokat a szűkebb környékről válogattuk, figyelmet szentelve annak, hogy a vizsgálthoz beépíthetőségben és méretben hasonló ingatlanok kerüljenek felsorolásra.

### Korrekciók, értékképzés

#### Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értékcsökkentőnek (amennyiben bontandó), illetve értéknövelőnek (amennyiben megtartható) tekintjük, az alapértéket ennek megfelelően korrigáljuk.

#### Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmaztunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- Az értékesítési adat 2020-as, ezért dátum szerinti korrekció alkalmazása szükséges.

## Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- *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 mikrokörnyezetet* 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 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.
- *Panoráma* szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgalmak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgalmakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgalmakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az

elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgalmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent.

A szolgalmak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetők lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgalmak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgalmak jogosultjának beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét, mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük.



1 EUR= 405 Ft		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Zöldmál	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület		Szépölgnyi	Balogh Á.	Kapy	Kapy
Házszám		84B			
Terület	m2	1 100	1 332	1 336	2 234
Övezet		Lke-2/SZ-24	Lke-2/Sz-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	165	200	200	335
Építhető szintterület	m2	440	533	534	894
Kínálati ár	eFt			359 000	449 900
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum			2020.11.	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	196,89	120,57	268,71	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	492,23	301,43	671,78	503,47
Kínálati korrekció				-10%	-10%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció			30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	193,28	156,742	241,841	181,249
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	5%	5%	5%
zöldfelület		100%			
területi méret		100%			10%
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%	-10%	-10%	-10%
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépíthetősége		100%			
fejlesztési terv, építési engedély		100%			
hasznosítási korlátok (szolgalmak)		100%	-10%	-10%	-10%
panoráma, benapozás		100%			
egyéb ()		100%			
Korrekció mértéke			85%	85%	95%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	170,327	133,230	205,565	172,186
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	425,82	333,076	513,913	430,466
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	170,327			
EGYEZTETETT ÉRTÉK	Ft	187 360 080			
	EUR	462 617			
Szolgalmi jogok megváltása		63 872 755			
Telekrész átadása 100 m2		17 032 735	100 m2		
Megválthatóság bizonytalansága	25%	46 840 020			
Becsült érték aktuális állapotban	Ft	123 487 326			
	EUR	304 907			

A vizsgált ingatlan-együttes  
összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,  
kerekítve 124,0 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. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

#### 5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pincszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 2 lakásos (vagy egyetlen lakóegységes villa) lakóépület emelése, közös megközelítésű, pincszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Szépvölgyi utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik
- a szomszédos telek közműveit az átadott 100 m<sup>2</sup>-es telekrészre helyezik át
- kiépítik a szomszédos telek megközelítését és parkolóit a nyélen

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt első fázisa az előkészítése, ekkor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások, illetve az önerőből történő befektetések. A fejlesztés méretére tekintettel, az előkészítési időt 3 hónapban határoztuk meg.
- a kivitelezés időtartamát további 18 hónapra becsüljük.
- a 18 hónapos kivitelezési időtartamot elégségesnek ítéljük a létrehozott egységek értékesítéséhez, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 21 hónap.

#### 5.3.2. Kivitelezési költségek

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m<sup>2</sup>-ár az igény szint figyelembevételével).

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

- a modellezett szakipari szerkezetek minősége az átlagos igényszintet meghaladja, pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a központi fűtőrendszer elektromos levegő-hőszivattyús, felület hűtő-fűtő rendszer kialakítású, ezért pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a beépített biztonsági és elektromos rendszereinek színvonal miatt pozitív korrekciót alkalmazunk

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m2)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	25%	60 000
Víz-csatornázás	40 000	15%	46 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	30%	70 200
<b>Összesen:</b>	<b>622 000</b>		<b>920 200</b>

Az értékelés során zöldmezős fejlesztési telekből indulunk ki, így elsődleges bontási munkák nem merülnek fel.

Az újrapótlási értéket – amennyiben az indokolt – csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő állagszorozókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális (erkölcsi) avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
<b>II.1. Kivitelezés</b>					<b>468 054 954</b>	<b>594 429 791</b>
<b>Bontás, előkészítés,</b>						
<b>II.1.1 vásárlás</b>					<b>7 500 000</b>	<b>9 525 000</b>
Bontási költség	0	1	30 000		0	0
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	1000		7 500		7 500 000	9 525 000
<b>II.1.2 Épület közvetlen</b>	<b>611</b>				<b>415 022 840</b>	<b>527 079 007</b>
Pince parkoló	100	4	350 000		35 000 000	44 450 000
Pince gépészet, közös	35		350 000		12 250 000	15 557 500
Pince tároló	79		350 000		27 562 500	35 004 375
Felszín feletti közös	28		650 000		18 232 500	23 155 275
Felszín feletti lakás	319		920 200		293 727 840	373 034 357
Felszín feletti terasz	50		250 000		12 500 000	15 875 000
Résfal/jet grouting			225 000		0	0
Lift / 4 fős személyf.		1	15 000 000		15 000 000	19 050 000
Autólift/rámpa	10	0	75 000		750 000	952 500

Parkológép	0	1 500 000	0	0
<b>II.1.3 Telken belüli külső</b>			<b>11 820 000</b>	<b>15 011 400</b>
Közművek			0	0
víz	2	25 000	50 000	63 500
csatorna	2	45 000	90 000	114 300
gáz	0	10 000	0	0
távfűtés (hőközp. kiépítés)	0	0 10 000 000	0	0
elektromos	2	15 000	30 000	38 100
Régészet	0	0	0	0
Utak, rámpa, parkolók	20,0	100 000	2 000 000	2 540 000
Járdák	45,0	40 000	1 800 000	2 286 000
Parkosítás, térvilágítás	785,0	10 000	7 850 000	9 969 500
<b>II.1.4 Telken kívüli munkák</b>			<b>15 710 000</b>	<b>19 951 700</b>
Közműszolgáltatások				
áthelyezése	1	10 000 000	10 000 000	12 700 000
útépítés (szomszéd	34,0	3 50 000	5 100 000	6 477 000
Közterületi áteresztés		0	0	0
Közműfejlesztés				
vízvezeték építés		0	0	0
víz közműhozzáj. 90+30)	2	90 000	180 000	228 600
csatorna építés		5 000 000	0	0
csatorna hozzájárulás	2	60 000	120 000	152 400
csapadékv. hozzájárulás	2	60 000	120 000	152 400
gázvezeték építés		0	0	0
gáz közműhozzájárulás	0	0 20 000	0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)		0	0	0
el. hozzájárulás	2	95 000	190 000	241 300
Egyéb		0	0	0
<b>II.1.5. Tartalék</b>			<b>18 002 114</b>	<b>22 862 684</b>
Tartalék	4,0%	450 052 840	18 002 114	22 862 684

### Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban saját erőből, 50-70 %-ban banki hiteltől történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

### 5.3.3. A projekt bevételei (a kulcsrakész ingatlan jövőbeli értéke)

#### Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épített terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m <sup>2</sup>	Parkoló eFt/db
<b>Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)</b>						
Bp, II. Szikla u.	-	L:131	újépítésű (átépített)társasházban, luxus	428,0	-	

(2022.11.)		T:42 (153)	színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR			(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

A kibontakozó gazdasági válságra tekintettel, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 250 eFt/m<sup>2</sup> fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 7,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel						812 325 366	869 387 500
Pince parkoló	100,0	0	4	5 511 811	7 000 000	22 047 244	28 000 000
Pince tároló	78,8	79		669 291	850 000	52 706 693	66 937 500
Felszín feletti lakás	2	159,6	319	2 142 857	2 250 000	684 000 000	718 200 000
Felszín feletti terasz	2	25,0	50	1 071 429	1 125 000	53 571 429	56 250 000

#### 5.4.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradvék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **20,0 %-on** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a 20,0 %-os érték a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamvárás sáv (15-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke. A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

**A vizsgált ingatlan projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 119,0 M Ft.**

**Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t. (CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**

Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2023.01_03 1	Q2 2023.04_06 2	Q3 2023.07_09 3	Q4 2023.10_12 4	Q5 2024.01_03 5	Q6 2024.04_06 6	Q7 2024.07_09 7
	Q M	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>I. INGATLAN</b>		<b>121 732 363</b>	<b>121 732 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Vásárlás		119 345 454	119 345 454						
2. Illeték	2,0%	2 386 909	2 386 909						
3. Ügynöki jutalék (vételi)	0,0%	0	0						
<b>II. KIVITELEZÉS</b>		<b>468 054 954</b>	<b>0</b>	<b>3 750 000</b>	<b>90 354 991</b>	<b>86 604 991</b>	<b>95 781 657</b>	<b>95 781 657</b>	<b>95 781 657</b>
1. Bontások	2 6	7 500 000		3 750 000					
2. I. ütem	100,0%	399 272 840			79 854 568	79 854 568	79 854 568	79 854 568	79 854 568
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000			3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000
6. Telken belüli külső	3 12	11 820 000				3 940 000	3 940 000	3 940 000	3 940 000
7. Telken kívüli külső	3 12	15 710 000				5 236 667	5 236 667	5 236 667	5 236 667
8. Tartalék	5 21	18 002 114			3 600 423	3 600 423	3 600 423	3 600 423	3 600 423
<b>III. BEREDEZÉS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. SOFT COSTS</b>		<b>143 957 985</b>	<b>11 271 426</b>	<b>14 423 691</b>	<b>45 201 119</b>	<b>29 367 121</b>	<b>12 693 855</b>	<b>20 960 386</b>	<b>10 040 386</b>
1. Tervezés	3 9	18 722 198	6 240 733	6 240 733	6 240 733				
2. Menedzsment	7 36	31 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	9 361 099	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183	1 560 183
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			10 920 000	
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000
6. Értékesítési jutalék	2,50%	21 734 688	434 694	1 738 775	3 260 203	4 346 938	5 433 672	3 260 203	3 260 203
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000			
<b>V. BEVÉTEL</b>		<b>812 325 366</b>	<b>16 246 507</b>	<b>64 986 029,25</b>	<b>121 848 805</b>	<b>162 465 073</b>	<b>203 081 341</b>	<b>121 848 805</b>	<b>121 848 805</b>
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0	22 047 244	440 945	1 763 780	3 307 087	4 409 449	5 511 811	3 307 087	3 307 087
Pince tároló	0	52 706 693	1 054 134	4 216 535	7 906 004	10 541 339	13 176 673	7 906 004	7 906 004
Felszín feletti lakás	2	684 000 000	13 680 000	54 720 000	102 600 000	136 800 000	171 000 000	102 600 000	102 600 000
Felszín feletti terasz	2	53 571 429	1 071 429	4 285 714	8 035 714	10 714 286	13 392 857	8 035 714	8 035 714
<b>VI. AKTUALIS EGYENLEG</b>		<b>78 580 065</b>	<b>-116 757 282</b>	<b>46 812 338</b>	<b>-13 707 305</b>	<b>46 492 962</b>	<b>94 605 829</b>	<b>5 106 761</b>	<b>16 026 761</b>

Projekt elemek		N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
		év		2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12	2024.01_03	2024.04_06	2024.07_09	2024.10_12
		Q	M	1	2	3	4	5	6	7	8
				Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUALIS EGYENLEG				-116 757 282	46 812 338	-13 707 305	46 492 962	94 605 829	5 106 761	16 026 761	0
VII. FINANSZIROZÁS				14 865 430	0	0	4 120 911	1 632 623	5 810 042	3 301 854	0
Teljes projektköltség				733 745 301	18 173 691	135 556 110	115 972 111	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
Saját erő - telekár				121 732 363							
Saját erő - projekt				171 765 758	18 173 691	135 556 110	6 764 531	0	0	0	0
Saját erő 40,0%				293 498 120	151 177 480	286 733 590	293 498 120	293 498 120	293 498 120	293 498 120	0
Hitel 60,0%				440 247 181	0	0	109 207 581	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
Folyósított hitel				0	0	0	109 207 581	217 683 093	334 425 137	440 247 181	0
Futamidő 7 21											
1. Egyszeri díjak 1,50%				6 603 708	0	0	3 301 854	0	3 301 854	0	0
2. Kamatfizetés 3,00%				8 261 722	0	0	819 057	1 632 623	2 508 189	3 301 854	0
4. Rendelkezésre tartás 0,00%				0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések				-812 325 366	-64986029,25	-121848804,8	-162465073,1	-203 081 341	-121 848 805	-121 848 805	0
6. Vevői befizetések kamata 0,50%				3 421 921	101540,6707	253851,6767	456933,0181	710 785	863 096	1 015 407	0
7. Zártolt számla kifizetése				812 325 366							812 325 366
8. Hitelfolyósítás				440 247 181	0	0	109 207 581	108 475 512	116 742 044	105 822 044	0
9. Hitelvisszafizetés				-440 247 181							-440 247 181
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.				-132 983 481	-18 072 150	-135 302 258	-2 186 687	2 343 408	6 673 138	4 317 261	372 078 185
Egyenleg jelenértéke				-126 650 934	-16 391 973	-116 879 178	-1 798 993	1 836 121	4 979 598	3 068 196	251 837 161
IX. INGATLANÉRTÉK											
IX. FEJLESZTŐI HASZON				121 617 478							
Saját erős befektetés				133 003 789	157 827 669	301 275 163	327 224 362	345 218 203	368 289 156	390 005 468	409 505 741
Elvárt hozam 20,0%				6 650 189	7 891 383	15 063 758	16 361 218	17 260 910	18 414 458	19 500 273	20 475 287
Elvárt hozam jelenérték				81 088 293	6 333 514	13 012 641	13 460 415	13 524 375	13 741 152	13 858 480	13 858 480
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG				172 922 215	46 812 338	-13 707 305	151 579 632	92 973 206	-703 281	12 724 907	0
Egyenleg jelenértéke				-111 197 411	42 460 171	-11 840 885	124 704 938	72 846 939	-524 799	9 043 354	0
X. INGATLANÉRTÉK				119 345 454							

#### 5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	405
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	124 000 000	306 173
Hozadéki értékelés	0%	119 000 000	293 827
<b>Egyeztetett érték , kerekítve</b>		<b>124 000 000</b>	<b>306 173</b>

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

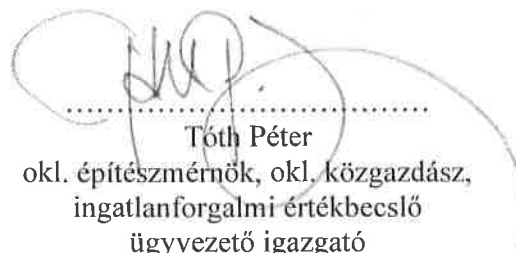
**Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke  
kerekítve 124,0 M Ft,  
azaz egyszázhuszonnégymillió Ft.**

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

Budapest, 2022. december 6.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, 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: 8000004/550729/2022

2022.11.28

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill

alorshály  
ter

adatok  
kat.jöv  
k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0.00

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.09.21

Vezetékjog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 11327274

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

TULAJDONILAP VÉGE

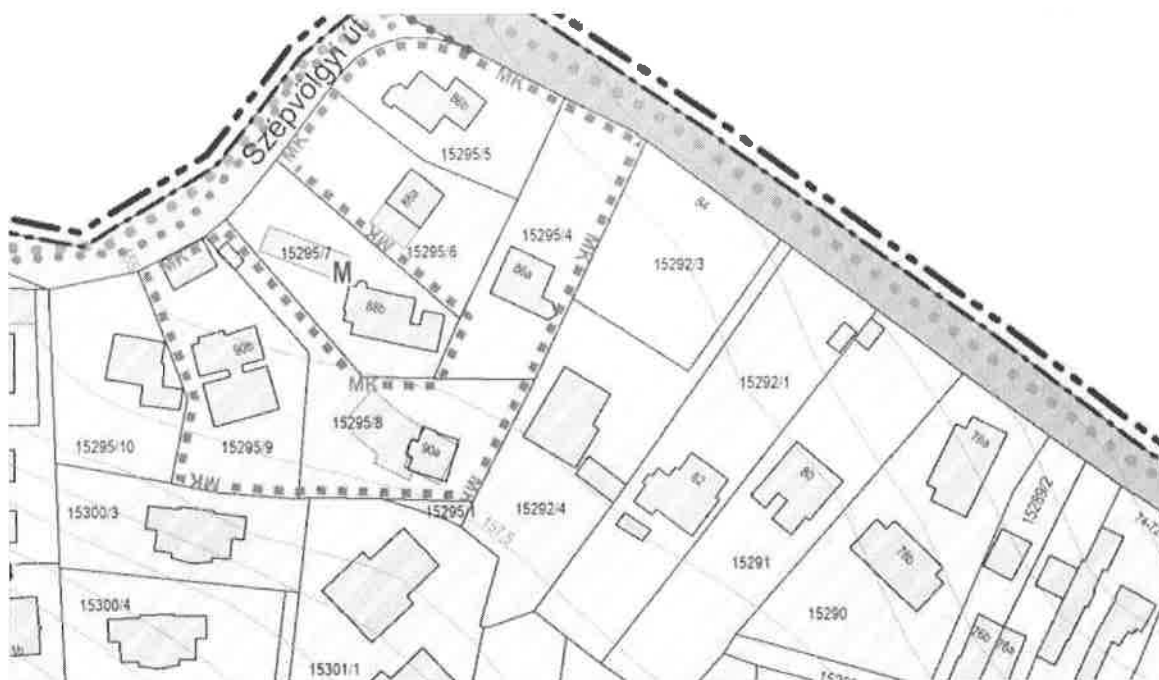
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

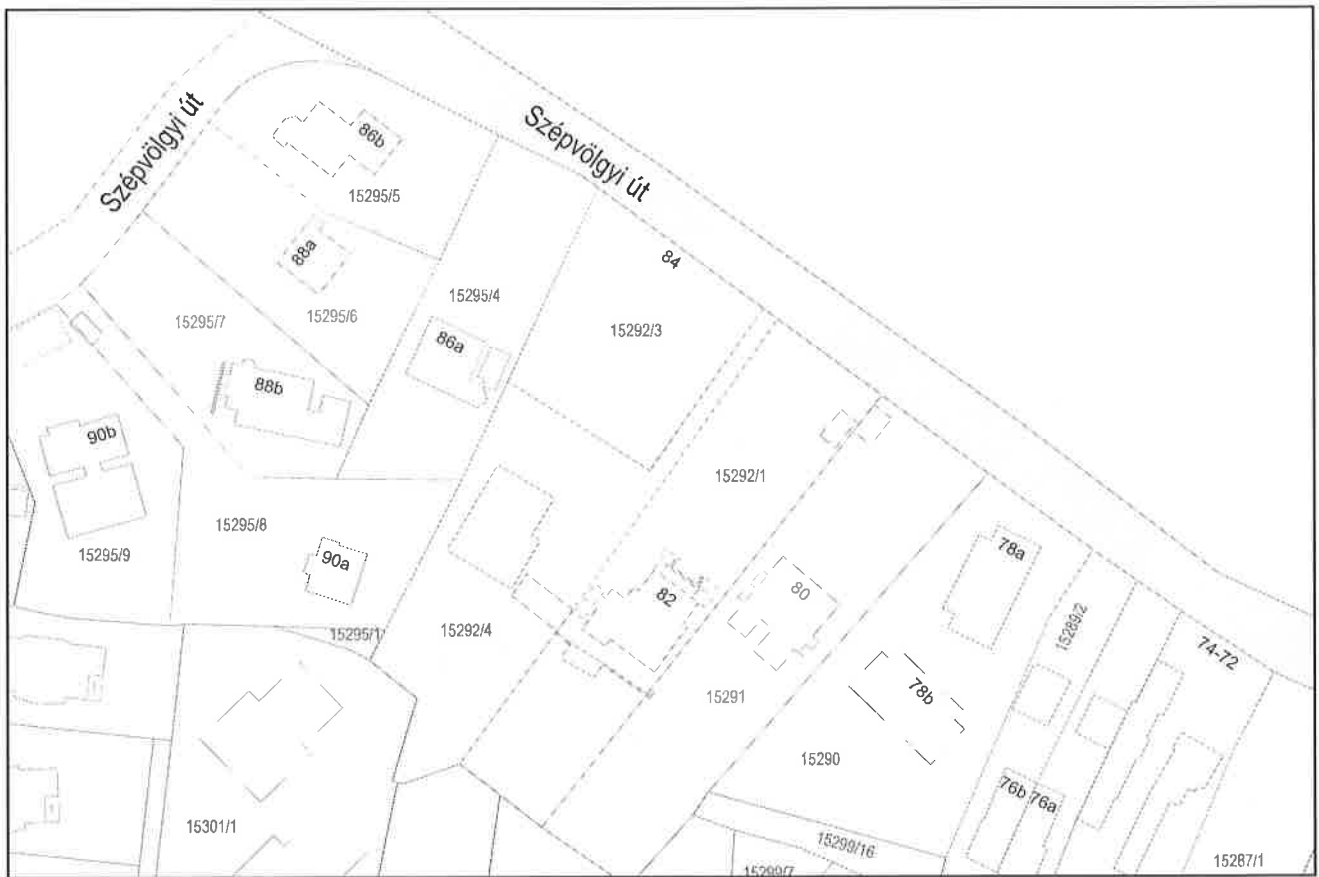
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sb. táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ONÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
2.			a telek								az épület							
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb							
3.	Lk-2		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. legkisebb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetlen előírás alapján			
4.							övezetcsoport	fedett (%)	alatt (%)	alkalmazott (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						parcellási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	BK_TF	BK_TA	SZTM_d	SZTM_p	fm	P <sub>mu</sub> v. H. v. f. ép						
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-				-	9/1	-



А. МАТКЕВЉИЋ

Íktatási szám: 7206 - 3372 / 2014.  
Számiaszám: 2014 / BP13 - 502226

Budapest II. ker. városi  
belleüjter

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15292/3 helyrajzi számu földrészielen telki szolgalmi jog bejegyzéséhez

Availability: 1:5:00

[illegible]

A szövegem jog megállapítása  
szakértőnknek megkezelésén történik.

Készítette : Telki, 2015. június 30.

Készítő:

**Index**

Földmértékg. sz.: 6359

Minőséget tanúsít:

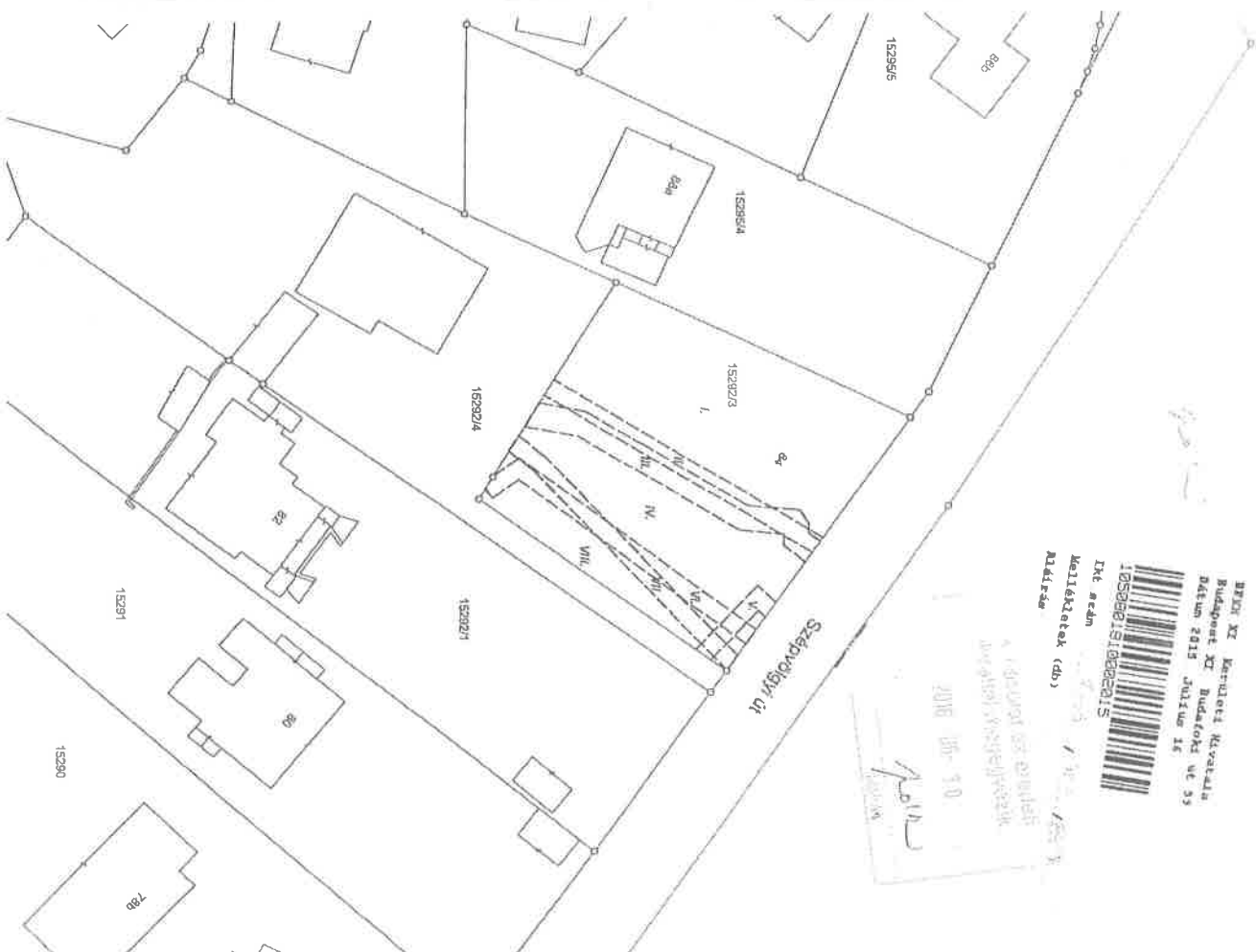
Csizmazia and ...

2015.12.22

Budapest, 2015. 2015-11-10

Zaradihkoil

Ing. rend. min. sz. 2016/17. évi 0





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu);

[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrsz.:  
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az 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 és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendeletárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)





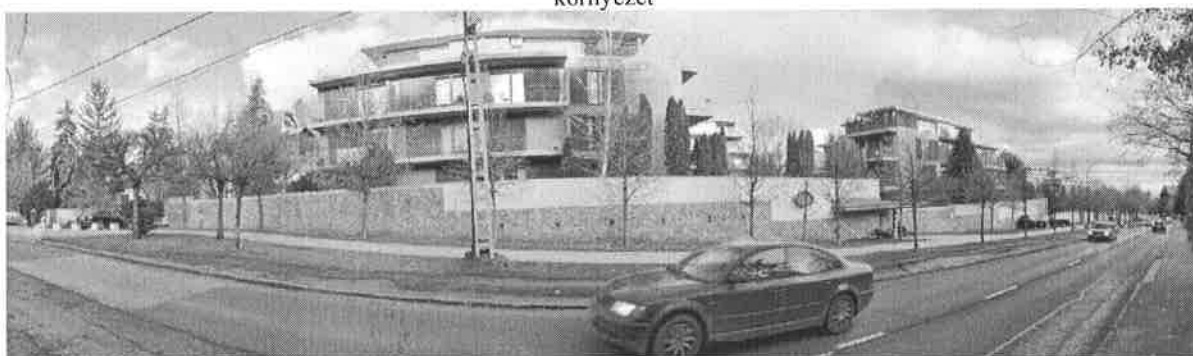
## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5b. táblázat		
A			B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek										az épület			
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.	övezetcsoport	Lk-2	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szinterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szinterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_δ	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp				
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4		0.3	7.5	-	-	5/1	-
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetén			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	δ	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	I	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H <sub>L</sub>	= lejtő feletti homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás		= jelölt ingatlan esetén			δ	= előírás szerint	5/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	δ	= előírás szerint					
		B	= benzinkút							megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján				



környezet





telek utcafront, keleti sarok és nyél



telek utcafront, nyugati oldal és átjáró gyalogút



nyugati oldal

átjáró gyalogút

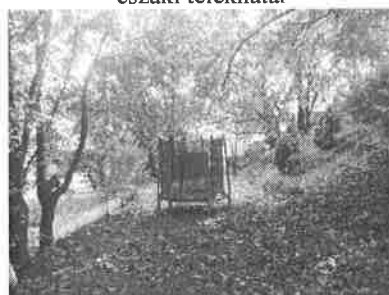
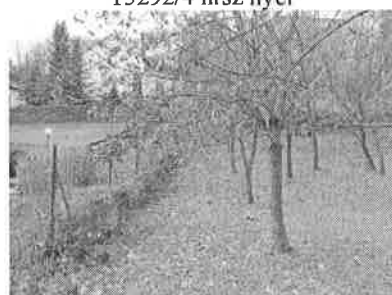
utcafront



15292/4 hrsz nyél

északi telekhatár

15292/4 hrsz épület



bejáró

